



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам,

еколошке и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-24667-LOCH-4/2026

Заводни број: 353-103/2026-03

Датум: 02. април 2026. године

Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско правне послове, поступајући по захтеву Драгана Зурнића [REDACTED] поднет од стране пуномоћника Јелице Пашић Јовановић [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу четири стамбена објекта пољопривредног домаћинства на катастарској парцели број 4915/3 К.О. Чајетина на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – испр., 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 83/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025; - у даљем тексту Закон), Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/2023) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023; - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу четири стамбена објекта пољопривредног домаћинства
на катастарској парцели број 4915/3 К.О. Чајетина**

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза“ („Службени лист општине Чајетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр; - у даљем тексту План)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације: ИДР-20260225-1) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране Бироа за пројектовање „УРБАН КОНЦЕПТ” из Златибора, Насеље Слобода 22, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Јелица Пашић Јовановић, маст.инж.арх. са лиценцом број 300 Р985 18.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 4915/3 К.О. Чајетина, површине 2270 m² која се налази на потесу Горње Рудине.

2. На парцели не постоје изграђени објекти.

3. Намена грађевинске парцеле је пољопривредно земљиште - ливаде и пашњаци;

Зона изградње – сеоска зона.

4. Индекс изграђености: максималан 0,60

Индекс изграђености: 0,1145

- на основу Идејног решења

5. Индекс заузетости: максималан 30%

Индекс заузетости: 9,66%

-на основу Идејног решења

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објеката је: стамбени објекти

2. Тип објеката је: слободностојећи

3. Категорија објеката: А

Класификациони број: 111011

На основу Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“ број 22/2015)

4. Максимална спратност објекта: П+1+Пк

Спратност објекта: П+Пк

• *на основу Идејног решења*

5. Хоризонтална регулација:

Растојање грађевинске од регулационе линије за нови слободностојећи објекат најмање 5m.

Најмање дозвољено растојање габарита стамбеног објекта и линије суседне парцеле износи 4m.

6. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и индекса изграђености и индекса заузетости утврђених овим локацијским условима.

7. Максимална БРГП објеката на парцели: 1.362,00 m²

Укупна БРГП објеката на парцели: 259,16 m²

***Објекат 1:* 65,21 m²**

***Објекат 2:* 64,27 m²**

***Објекат 3:* 64,11 m²**

***Објекат 4:* 65,57 m²**

• *на основу Идејног решења*

8. Максимална бруто површина под објектом: 681,00 m²

Бруто површина под објектом:

219,20 m²

•

на основу Идејног решења

9. Највиша дозвољена кота пода приземља је 1,20 m од нулте коте објекта. (*Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта*).

10. Протокол о нивелацији и регулацији урадити у складу са овом локацијском дозволом; објекат поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

11. Обраду фасаде урадити у складу са архитектуром поднебља – планински стил, инспирисан традиционалним градитељством подручја са природним материјалима и волуменима који су примерени структури амбијента.

12. Кров са нагибом који одговара климатским условима; висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m.

13. Сеизмички услови: према прописима из предметне области.

14. Термичка заштита: према прописима из предметне области.

V. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/2015).

1. Паркирање возила обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг место на један стан; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

Укупан број паркинг места:

6 паркинг места

•

на основу Идејног решења

2. Обрада подлога стаза и паркиралишта може бити макадамске, асфалтне, разне врсте попличања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче итд.) у складу са наменом простора где се граде.

3. Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити контролисано слободним падом према улици са најмањим падом од 1,5% не усмеравајући површинске воде према другој парцели.

4. Ограђивање: Грађевинске парцеле могу да се ограђују зиданом оградом до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: Индиректно прикључење на јавну саобраћајну површину дефинисану Планом, преко катастарске парцеле број 4914/3 К.О. Чајетина (за коју постоји службеност пролаза).

2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу добијених услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2581200-D-09.23.-132675-26, од 30.03.2026. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

3. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 42 који су објављени 31.03.2026. године, који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу техничких услова број 1129, који су објављени 23.03.2026. године, а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. Услови заштите на раду: Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. гласник РС“, број 101/2005, 91/2015 и 113/2017).

2. Услови заштите суседних објеката: Приликом извођења радова водити рачуна да се не угрожавају суседни објекти. Радити у складу са важећим законским прописима и нормативима.

3. Заштита од пожара: Заштита од пожара предвиђа следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) и свим важећим прописима који регулишу наведену област.
- При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

4. Мере енергетске ефикасности:

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ број 69/12).

Ђ. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 135. Закона.

1. Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе техничку документацију урађену у складу са чланом 118а. и 129. Закона, односно у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Сл. гласник РС“, број 73/2019) и доказ о одговарајућем праву на земљишту у складу са чланом 135. Закона.
2. Одговорни пројектант дужан је да пројектну документацију уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

Е. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **2.850,00** динара наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,.., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025- усклађени дин. изн.), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1.500,00** динара плаћена је на основу члана 27а Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", број 95/2025). Износ од **9.070,60** динара подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 64-035-04880 Закон о административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003,.., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025- усклађени дин. изн.).

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Чајетина у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Приговор се предаје овом органу непосредно или препоручено поштом, уз плаћање административне таксе од 610,00 динара, на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист буџета Општине Чајетина, модел 97, позив на број 64-035-04880 Закон о административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003,.., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025- усклађени дин. изн.).

Обрадила

Ивана Јовановић, маст.инж.урб.

Начелник Одељења

Марина Лазивић, маст.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Велько Радуловић

