



Република Србија

**ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА**

Општинска управа

Одељење за урбанизам,

еколошке и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-10670-LOCH-2/2026

Заводни број: 353-179/2026-03

Датум: 09. јун 2026. године

Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове поступајући по захтеву Илије Левнаића [REDACTED], који поднет од стране пуномоћника Марка Неговановића [REDACTED], за издава локацијских услова за изградњу четири стамбена објекта на грађевинској парцели која ће бити формирана од катастарских парцела број 102/338 и 102/339 обе у К.О. Јабланица (фазна градња), основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10- УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025; - у даљем тексту Закон) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 87/2023) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023 и 33/2026; - у даљем тексту Правилник) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу четири стамбена објекта**

**на грађевинској парцели која ће бити формирана од катастарских парцела**

**број 102/338 и 102/339 обе у К.О. Јабланица**

**– предвиђа се фазна градња**

*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: 011/2026) које је подносилац захтева приложио уз захтев, а које је израђено од стране*

„НЕГОВАНОВИЋ СТУДИО“ из Ужица, где је одговорно лице пројектанта и главни пројекта Марко Неговановић, маст.инж.арх. са лиценцом број 321 А187 23.

## **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојећих катастарских парцела број 102/338 и 102/339 обе у К.О. Јабланица, укупне површине 1048 m<sup>2</sup>, к се налазе у потесу Рибница.

Потребно је извршити спајање катастарских парцела пре подношења захтева за издава грађевинске дозволе.

2. На предметној парцели не постоје изграђени објекти.

3. Целина: 8 – Кобилња глава

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ4– становање и туризам средњих густи на ободу компактног насеља.

Планирана је фазна изградња:

Фаза 1 – Објекат 1

Фаза 2 – Објекат 2

Фаза 3 – Објекат 3

Фаза 4 – Објекат 4

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана и стамбени објекти са више од 1 стана;

- компатибилна намена: угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апи хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.) објекти трговине; објекти пословања, спортски игралишта и дворана;

*Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50%. Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, обавезну израду Урбанистичког пројекта.*

5. Максималан индекс изграђености: 0,80 (за стамбене објекте)

**Остварен индекс изграђености: 0,48**

**- на основу Идејног реше**

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле.

У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

1. Намена објеката је: **стамбени објекти**

**2. Типологија објеката је:** слободностојећи

**3. Категорија објеката:** А

**Класификациона ознака:** 100% - 112111 (стамбене зграде са два стана)

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

**4. Максимална спратност објеката:** П+3

**Остварена спратност објеката:**

**Објекат број 1:** Су+Пр+Пк

**Објекат број 2:** Су+Пр+Пк

**Објекат број 3:** Су+Пр+Пк

**Објекат број 4:** Су+Пр+Пк

**- на основу Идејног реше**

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа призем и спратова укључујући и поткровље коју је могуће остварити уколико се задовоље сви дру урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објеката дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посећ правила грађења;

Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m;

Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;

Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површи. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно послед етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m;

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% с волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисни простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике;

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не може користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи;

Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;

Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод кос односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за становање, боравак и рад људи;

Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену;

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардним нормативима и правилницима за сваку јавну намену;

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спрат највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова;

Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах. висина од коте пода етаже поткровља, до прелом линије баце је 3,0 m);

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке хидротехничке природе;

## 5. Зона дозвољене градње:

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију:
  - минимум 3,0m уколико нема паркирања, а
  - минимум 6,0m уколико има паркирања.
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле
  - Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле:
    - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m \_\_\_\_\_ 3,0 m;
    - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m \_\_\_\_\_ 1,0 m;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под услов да се избором начина и коте фундација објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

Површина подземне етаже објекта може зауимати до 100% површине парцеле уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;

## 6. Максимална БРГП површина објекта на парцели:

**838,40 m<sup>2</sup>**

### Остварена БРГП објекта на парцели:

<i>Објекат број 1:</i>	<i>120,10 m<sup>2</sup></i>
<i>Објекат број 2:</i>	<i>126,46 m<sup>2</sup></i>
<i>Објекат број 3:</i>	<i>126,46 m<sup>2</sup></i>
<i>Објекат број 4:</i>	<i>126,46 m<sup>2</sup></i>
<i>УКУПНО:</i>	<i><u>499,48 m<sup>2</sup></u></i>

**- на основу Идејног реше**

-Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа зграде мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облога парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру системе двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијеној грађевинској површини не обрачунава се код хетерогених зидова дебљина термоизолације преко 5 cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm уз постизање правилником прописаног услова енергетске ефикасности зграда.

## 7. Кота приземља грађевине:

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 m а минимално 0,30 m, виша од пресек највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране;

## **8. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит:**

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалне еkleктицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се на делу објекта вишем од 3,0 m;

Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:

- грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, м 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m;

- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само на делу објекта вишем од 4,00 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености се грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;

## **9. Кровна конструкција:**

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30°.

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;

**10. Сеизмички услови:** према важећим прописима из предметне области

**11. Термичка заштита:** према важећим прописима из предметне области

**12. Минимални степен комуналне опремљености подразумева:**

- обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

- препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

## **V. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/2016 и 10/2026).

## 1. Паркирање возила:

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан и

Изузетно прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле на дру парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

**Број паркинг места:**

**Потребно: 8 паркинг места**

**Остварено: 8 паркинг места**

**- на основу Идејног реше**

**2. Озелењеност парцеле: 43,58 %**

**- на основу Идејног реше**

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле:

- Мин 20% површине грађевинске парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатог бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и дру тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

## 3. Интервенције у природном терену

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ра изградње објекта у природном терену (насип или усек):

- за нагиб до 10% до 1,0м у тлу у односу на постојеће стање;

- за нагиб од 10-20% до 1,5м у тлу у односу на постојеће стање;

- за нагиб преко 20% до 2,0м у тлу у односу на постојеће стање;

## 4. Одводњавање површинских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање вода према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5‰;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

## **5. Ограђивање**

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, пане, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отварати ван регулационе линије;

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије;

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,50м на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;

Могуће је ограђивање комплекса комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом и бетонском) до висине 1,20 m, и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,50 m;

## **Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Индиректно прикључење на јавну саобраћајну површи дефинисану Планом која се налази на катастарској парцели број 102/7 у К.О. Јабланица према катастарској парцели број 102/254 у К.О. Јабланица, за коју постоји прибављено право службеног пролаза.

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 103, који су објављени 20.05.2026. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу услова прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије број 2581200-D.09.15.-223575.1- 26 дана 01.06.2026. године, 2581200-D.09.15.-223575.2- 26 од дана 01.06.2026. године, 2581200-D.09.15.-223575.3- 26 од дана 02.06.2026. године и 2581200-D.09.15.-223575.4- 26 од дана 02.06.2026. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОД Огранак Ужице, Ужице.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број ј 2047, објављених дана 20.05.2026. 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“, бр. 35/2023).

**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 приликом изради техничке документације:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр. 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 пре енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ број 69/2012, 44/2018- др. закон, 111/2022 102/2025).

### **Ђ. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**

**На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мо 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 96/2023) 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 2 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 републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024, 55/2025- усклађени дин.изн. и 109/2025), 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", бр. 95/2025). Износ од **17.481,80 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 64-04880 Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024, 55/2025- усклађени дин.изн. и 109/2025).

**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 90-035 64-035-04880 Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024, 55/2025- усклађени дин.изн. и 109/2025).

#### **Обрађивач**

*Сара Новаковић, дипл.инж.арх.*

**Начелник Одељења**

*Марина Лазић, маг.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

*Вељко Радуловић*