



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам,

еколошке и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-13702-LOC-1/2026

Заводни број: 353-222/2026-03

Датум: 27. јул 2026. године

Чајетина

Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву Радмиле Пантовић [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника Марка Неговановића [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу угоститељских објеката (две етно куће) на катастарској парцели број 1164/1 у К.О. Бранешци, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010- УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 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 и 33/2026 - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу угоститељских објеката (две етно куће) на
катастарској парцели број 1164/1 у К.О. Бранешци**

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини Просторни план општине Чајетина („Службени лист општине Чајетина“ број 14/2023)

Саставни део ових локацијских услова је потврђен Урбанистички пројекат (број потврде 353-222/2026-03 од 27.07.2026. године) који је израђен од стране СЗР „БАБИЋ“ из Ужица, ул. Арсенија Чарнојевића, бр. 70, где је одговорни урбаниста Мирјана Бабић дипл.инж.арх., са лиценцом број 200 0061 03. Саставни део пројекта је идејно решење планиране изградње израђено од стране „НЕГОВАНОВИЋ СТУДИО“ из Ужица, где је одговорни пројектант Марко Неговановић, маст.инж.арх., са лиценцом број 321 А187 23. Урбанистички пројекат је разматрала Комисија за планове општине Чајетина о чему су достављени извештаји број 06-45/2026-03 од 29.06.2026. године..

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 1164/1 у К.О. Бранешци, површине 3308 m², у потесу Николино брдо.

2. На предметној парцели нема изграђених објеката.

3. Намена грађевинске парцеле: **планирано грађевинско земљиште обухваћено урбанистичким плановима**

Основна намена на парцели:

- Изградња привредно-индустријских објеката у складу са условима и мерама заштите животне средине и без негативних утицаја на становништво;
- Није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније;

4. Максималан индекс изграђености: (зона кућа за одмор) **0,3**

Остварен индекс изграђености: **0,075**

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објеката: **угоститељски објекти (етно куће)**

2. Тип објеката: **слободностојећи**

3. Категорија објеката: **Б**

Класификациони број: **Објекат број 1: 121201** (остале зграде за краткотрајни боравак)

Објекат број 2: 121201 (остале зграде за краткотрајни боравак)

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

4. Положај објеката у односу на регулациону линију:

- Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије се утврђује детаљном разрадом у складу са законском регулативом;
- Приликом дефинисања положаја објекта на парцели потребно је узети у обзир остварену грађевинску линију на суседним парцелама;
- Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле;
- Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле;
- Изузетак чине парцеле које се налазе уз државне путеве, где је удаљеност грађевинске линије од регулационе дефинисана категоријом пута у складу са Законом о путевима („Службени гласник РС“ бр. 41/2018, 95/2018-др. закон и 92/2023-др. закон);

5. Број објеката на парцели:

- Дозвољена је изградња више објеката на парцели, у циљу омогућавања даљег развоја и организације комплекса, фазне изградње и груписања објеката по функцијама и садржајима;

6. Растојање од бочних и задње границе парцеле:

- Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 m.
- За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

7. Распојање објекта од суседног објекта:

- Положај објеката у односу на регулациону линију, на друге објекте на парцели, као и на објекте на суседним парцелама се одређује детаљном разрадом простора;
- Приликом дефинисања диспозиције објеката различите намене у функцији претежне намене треба узети у обзир морфологију терена, правац доминантног ветра (објекти са прљавим садржајима се постављају „низ ветар“ у односу на објекте са чистим функцијама;

8. Индекс заузетости:

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи: 70%

Остварени индекс заузетости:

7,51%

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

9. Максимална БРГП (брuto развијена грађевинска површина): 992,40 m²

Објекат број 1:

124,23 m²

Објекат број 2:

124,23 m²

Укупна БРГП објеката:

248,46 m²

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

10. Максимална бруто површина под објектом:

2315,60 m²

124,23 m²

Објекат број 1:

124,23 m²

Објекат број 2:

248,46 m²

Укупна БРГП објеката:

11. Висина и спратност објекта:

- За објекте у којима се обављају производни процеси у ширем смислу, то јест објекти основне намене, максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама;

- Максимална висина слемена за остале објекте на парцели је 16,0 m;
- Највећа дозвољена спратност објекта у зони кућа за одмор је највише до две надземне етаже.

Остварена спратност/висина објекта:

Објекат број 1:

Пр/7,60m

Објекат број 2:

Пр/7,60m

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

12. Кота приземља:

- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, уколико се објекат налази или планира уз јавни или приступ пут, или према нултој коти објекта, дефинисаној Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико се објекат не налази или планира уз јавни или приступни пут;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,3 m виша од коте терена;

13. Архитектонско обликовање:

- Архитектонску обраду објекта прилагодити традиционалној архитектури народног градитељства, али и потребама корисника и основној намени;

Производни објекти морају бити изграђени од савремених материјала са одговарајућим атестима, уважавајући природне карактеристике локације;

14. Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром:

- Објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу, или ће користити чврсто гориво или други алтернативни извор енергије;
- До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта;
- Минимална инфраструктурна опремљеност парцеле дефинисаће се у фази спровођења плана у складу са условима надлежних комуналних организација;

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 22/2015 и 10/2026).

1. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели/комплексу и паркирања возила:

- Парцела/комплекс мора имати директан приступ са јавне саобраћајне површине;
- Уколико се формира грађевински комплекс, дозвољено је формирати интерну саобраћајницу унутар комплекса;
- Паркирање треба да буде организовано у оквиру комплекса;

У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса се дефинише обухват претоварно- манипулативних површина и паркинг површине за теретна возила.

Остварено: 4 паркинг места

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

2. Слободне и зелене површине:

- Минимални проценат зелених и слободних површина на парцели одредити према величини, структури и делатности у оквиру привредног комплекса;
- Приликом озелењавања користити аутохтоне врсте, лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;
- У оквиру комплекса планирати подизање појасева заштитног зеленила састављених од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Кроз израду одговарајуће документације, у односу на планирану делатност, по потреби одредити озелењавање као меру заштите;

Озелењеност парцеле: 62%

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

3. Ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до максималне висине 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 1,4 m;
- Све врсте ограда постављају се према катастарском плану и оперативу, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade;
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије;

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- 1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Индиректно прикључење на некатегорисани пут, који се налази на катастарској парцели број 1152/1 у К.О. Бранешци, преко катастарске парцеле број 1152/2 у К.О. Бранешци за коју постоји прибављена службеност пролаза.
- 2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2581200-D-09.23.-231541-26 од дана 02.06.2026. 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 101 од 20.05.2026. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

4. **Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 2048 од 20.05.2026. године, а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. **Услови заштите на раду:** Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. гласник РС“, број 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 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 69/2012, 44/2018- др. закон, 111/2022 и 102/2025).

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 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 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 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., 109/2025 и 54/2026- 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", бр. 95/2025). Износ од **8.686,10 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 Закона о административним таксама 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., 109/2025 и 54/2026- 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 630,00 динара, на жиро рачун број 840- 742251843-73, у корист Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 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., 109/2025 и 54/2026- усклађени дин.изн.).

Обрађивач

Сара Новаковић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Марина Лазић, маст.инж.арх.

**НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

Вељко Радуловић