



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам,

еколошке и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-36734-LOC-11/2026

Заводни број: 353-322/2026-03

Датум: 19. август 2026. године

Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву Општине Чајетина из Чајетине ул. Александра Карађорђевића бр. 34, који је поднет од стране пуномоћника Снежане Марјановић из Мушвета ул. Ацића брдо бб, број 353-322/2026-03 од 18.06.2026. године, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта - управне зграде „ГОЛД ГОНДОЛА” (фазна градња) на катастарској парцели број 4607/69 у К.О. Чајетина (*измена грађевинске дозволе*), 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-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-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

изградње пословног објекта - управне зграде „ГОЛД ГОНДОЛА” (фазна градња) на катастарској парцели број 4607/69 у К.О. Чајетина (*измена грађевинске дозволе*)

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини Плана детаљне регулације за изградњу гондоле на Златибору („Службени лист општине Чајетина“ број 10/2014, 10/2015, 12/2019, 16/2020, 6/2021, 9/2023 и 13/2024) и „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза“ („Службени лист општине Чајетина“, број 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017,

14/2018, 18/2019, 3/2020, 4/2020, 6/2021, 2/2022, 14/2022, 8/2023, 13/2023, 1/2024, 3/2024, 4/2025 и 6/2025; - у даљем тексту План)

Саставни део ових локацијских услова је потврђени Урбанистички пројекат који је израђен од стране Бироа за пројектовање „УРБАН КОНЦЕПТ“ из Златибора, ул. Насеље Слобода бр. 22, где је Јелица Пашић Јовановић, маст. инж. арх. одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1572 17. Саставни део урбанистичког пројекта је идејно решење планиране изградње израђено од стране „BRILLIANCE“ из Београда, Булевар Зорана Ђинђића бр. 82, Нови Београд, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Снежана Веснић, дипл.инж.арх., са лиценцом број 300 В370 05.

A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 4607/69 у К.О. Чајетина, површине 3.300 m², која се налази у насељеном месту Златибор.

2. На предметној парцели постоји:

- Објекат – Полазна станица „Златибор” гондоле – жичаре Златибор – Торник за коју је издато Решење о употребној дозволи број ROP-MSGI-15532-IUP-31/2020, заводни број 351-04-01495/2020-14 од 31.12.2020. године и

- Пословни објекат у изградњи – управна зграда ЈП „Голд гондола” Златибор за коју је издато Решење о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-36734-CPI-2/2022, заводни број 351-58/2022-03, од 18.04.2022. године и Потврда о пријави радова број ROP-CAJ-36734-WA-5/2023, заводни број 351-58/2022-03 од 06.04.2023. године, а који је предмет ових локацијских услова.

3.	Целина:	II
	Зона:	Ц
	Подзона:	Цб

4. Планирана претежна намена земљишта: Цб – Центар

Планирана је фазна изградња:

Фаза 1 – управна зграда

Фаза 2 – део око полазне станице

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена:

административни и пословни објекти, као и гараже и паркинг простори за потребе управљања Голд гондолом а који омогућавају коришћење овог простора многобројним корисницима и скијашима како у домену спорта, тако и у домену пратећих услужних, смештајних, пословних, едукативних и сличних делатности.

- компатибилна намена:

-угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће;

-објекти здравства;

- објеката јавне намене;
- гараже и паркинзи;
- објекти у функцији спорта и рекреације
- парковске површине, дечија игралишта, спортска игралишта.
- едукативни објекти.

Могуће је формирање уређених платоа, пасарела као и лифтова, степеништа и рампи и сл. за савладавање висинских разлика а у циљу омогућавања приступачности свих садржаја особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене.

5. Максималан индекс изграђености: 2,05

Остварен индекс изграђености: 1,57

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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:** пословни објекат
- 2. Типологија објеката је:** слободностојећи
- 3. Категорија објеката:** В
- Класификациона ознака:** 122012 (пословне зграде)

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

- 4. Максимална спратност објеката:** Пр+4

Остварена спратност објекта:

Објекат број 1 (фаза 1): 2По+1По+Пр+Гал+4

Објекат број 2 (фаза 2): Пр

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

5. Положај објекта (хоризонтална регулација):

У предметни план су уграђене регулационе и грађевинске линије, дате у оквиру планова вишег реда, уз дефинисање додатних грађевинских линија, које су уведене како би се забранила изградња објеката у оквиру заштитног сигурносног појаса жичаре (графички прилог бр. 6 - „План регулације и нивелације“). Грађевинска линија, која забрањује изградњу објеката у оквиру коридора жичаре је удаљена по 15 m од обе стране осе жичаре. Грађевинске линије које

дефинишу ширину заштитног сигурносног појаса жичаре су дате као дозвољене, што подразумева да се не смеју прекорачити према траси гондоле и да је могуће позиционирати објекте до дефинисане грађевинске линије или више удаљене од дефинисаног заштитног појаса.

Допуштено је грађење еркера на објектима, који могу максимално прелазити грађевинску линију објекта 1.5m.

6. Положај објекта у односу на границу суседне парцеле

Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле:

-са прозорским парапетом нижим од 1.6 m износи минимално 3.0 m

-са прозорским парапетом вишим од 1.6 m износи минимално 1.0 m

7. Изградња других објеката на парцели

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

Минимално одстојање објекта на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта, али не може бити мања од 3.5 m.

8. Максимална бруто површина објекта на парцели:

6.765,00m²

Остварена БРГП објекта на парцели:

Објекат број 1 (фаза 1) - постојеће:	4.181,34 m²
Објекат број 1 (фаза 1) - новопроектовано:	4.190,58 m²
Објекат број 2 (фаза 2) - постојеће:	1.048,77 m²
Објекат број 2 (фаза 2) - новопроектовано:	989,54 m²

УКУПНО остварено:

5.180,12 m²

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

- Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бруто развијену грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде. У бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се, код хетерогених зидова, дебљина термоизолације преко 5.00 cm, а код хомогених зидова, дебљина зида већа од 30.00 cm, уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

9. Кота приземља грађевине:

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, узимајући у обзир да постоји и директна и индиректна веза са јавним путем, преко приступа у оквиру будуће парцеле почетне станице, кота пода приземља утврдиће се кроз даљу урбанистичку разраду (урбанистички пројекат), као и локацијске услове.

Могуће је дефинисање коте пода приземља због приступачности планираних објеката инвалидима, деци и старим особама терену на позицијама будућих улаза у нивоу околног коначно уређеног и заравнатог терена, прилагођена специфичној намени објекта почетне станице.

10. Сеизмички услови: Објекат предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности.

- Због климатских прилика, пожељно је обезбедити да грађевине имају велике наткривене тремове.

11. Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за II (другу) климатску зону.

12. Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

Минималан степен комуналне опремљености подразумева:

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

-препурука: 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 објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/2015 и 10/2026).

1. Паркирање возила:

Остварен број паркинг места: 26 паркинг места (од чега 3 за особе са инвалидитетом)

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

2. Озелењеност парцеле: 20,39 %

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле: - Мин 20% површине грађевинске парцеле;

5. Ограђивање

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

Могућа врста и висина оградe дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно;

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

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;

Није могуће ограђивање комплекса, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;

6. Одлагање комуналног отпада

Препоручује се, из сигурносних разлога, као и ради организовања путника и контроле и усмеравања њиховог кретања, оградити парцеле на којима се налазе станице.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: колско и пешачко прикључење предвиђено је са западне стране парцеле преко ПДР-ом дефинисане јавне саобраћајне површине. Пешачки приступ је планисан са источне стране локације, из постојеће јавне саобраћајне површине, Улице Рујанске.

Напомена: Влада Републике Србије утврдила је јавни интерес (05 број 465-5671/2016. године од 17.6.2016. године.) у циљу изградње објеката у области саобраћајне инфраструктуре-панорамског пута. Као и изградње приступног пута до жичаре.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу раније добијених техничких услова број 332 од 16.12.2020. године, а који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2581200-Д.09.15.-284666-26 од дана 06.07.2026. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу раније добијених техничких услова број 2266 од дана 16.12.2020. године, а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

5. Прикључење објекта на телекомуникациону мрежу: На основу техничких услова за прикључење на јавну телефонску мрежу број 297857/3-2026 ДР од дана 03.07.2026. године који су издати од стране „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д., Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице.

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: На основу Услови заштите од пожара 07.32.1 број 217-28-1179/26 од 02.07.2026. године који су издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, Одсек за превентивну заштиту, Ужице.

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 објекта (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 **5.300,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2013- 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 издавање локацијских услова у износу од **2.500,00 динара** плаћена је на основу члана 27а Одлука о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл.гласник РС“, бр. 95/2025).

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 630,00 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., 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