



Република Србија  
**ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА**

Општинска управа  
Одељење за урбанизам,  
еколошке и имовинско-правне послове  
Број предмета: ROP-CAJ-4619-LOC-1/2025  
Заводни број: 353-82/2025-03  
Датум: 13. март 2025. године  
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву „ROLUX PLUS“ ДОО из Златибора, ул. Рујно бр 159, који је поднет од стране пуномоћника Марка Неговановића [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу два објекта за складиштење пољопривредних производа и једног производног објекта у функцији пољопривреде на катастарској парцели број 2287 у К.О. Бранешци (фазна градња), 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 и 62/2023; - 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 два објекта за складиштење пољопривредних производа и једног производног објекта у функцији пољопривреде на катастарској парцели број 2287 у К.О. Бранешци – предвиђа се фазна градња**

*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 јесте Идејно решење (Број техничке документације 043-003/2025) које је подносилац захтева приложио уз захтев, а које је израђено од стране „НЕГОВАНОВИЋ СТУДИО“ из Ужица, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Марко Неговановић, маст.инж.арх. са лиценцом број 321 А187 23.*

### **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 2287 у К.О. Бранешци, површине 5.476 m<sup>2</sup> која се налази на потесу Подгорица.
2. **На парцели не постоји изграђен објекат.**

**3. Намена грађевинске парцеле:** пољопривредно земљиште

**Категорија II:** Економски и помоћни објекти у функцији пољопривреде. У економске објекте спадају: објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, производни и сервисно-радни објекти у функцији пољопривреде (хладњаче, магацини, прехранбени производни погони и слично), објекти за складиштење пољопривредних производа, сушаре, хладњаче, гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и простори за ђубришта и ђубришне јаме.

У помоћне објекте спадају: летње кухиње, гараже, оставе, надстрешнице, заклони, септичке јаме, бунари, пољски клозети, ограде и слично.

**Планирана је фазна изградња:** Фаза 1 - Објекат 1;

Фаза 2 - Објекат 2;

Фаза 3- Објекат 3.

**4. Индекс заузетости:** -за парцеле површине од 0,5ha и веће: 30%

**Индекс заузетости:** 23,56%

*- на основу Идејног решења*

**5. Индекс изграђености:** 0,23

*- на основу Идејног решења*

**Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**1. Намена објеката:** пољопривредни објекти

**2. Тип објеката:** слободностојећи

**3. Категорија објеката:** **Б**

**Класификациони број:** **Објекат 1 – 125221 (затворена складишта)**

**Објекат 2 – 125221 (затворена складишта)**

**Објекат 3 – 125101 (индустријске зграде)**

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

**4. Положај објекта на парцели:**

- Минимално удаљење објекта од регулационе линије (према парцели јавне саобраћајнице или друге јавне намене) износи 5,0 m;
- Минимално удаљење од бочних граница парцеле и од задње границе парцеле износи 3,0 m;

- Уколико објекат са јавном саобраћајницом има индиректну везу, преко приступног пута, одстојање од приступног пута износи 5,0 m од ивице пута;
- Објекте за узгој животиња позиционирати на минималном удаљењу од 10,0 m од свих граница парцеле;
- Минимална удаљеност објеката за боравак људи од објеката намењених узгоју и/или боравку животиња мора да износи 15,0 m, од ђубришта 20,0 m, а од пољског клозета 10,0 m;
- Међусобно удаљење објеката треба да износи минимално половину висине вишег објекта, али не мање од 3,5 m;
- Објекте позиционирати тако да не представљају сметњу по безбедност и/или функционисање других објеката на парцели и/или домаћинства у целини;
- Приступно степениште или рампа до објекта не рачунају се као део габарита објекта уколико не савлађују висину већу од 1,2 m;

#### 5. Број објеката на парцели:

- Дозвољено је постављање више објеката на парцели;
- Број објеката одређује се у складу са прописаном максималном заузетости парцеле;
- На парцели може да постоји само 1 стамбени објекат пољопривредног домаћинства;
- На парцели може да постоји више објеката компатибилних садржаја у функцији сеоског туризма;

#### 6. Индекс заузетости:

- Парцеле површине испод 0,5 ha: максимално 0,35 (35%);
- Парцеле површине од 0,5 ha и веће: максимално 0,30 (30%);

#### 7. Максимална БРГП (брuto развијена грађевинска површина):

- Укупна (збирна) површина свих објеката категорије II, на парцели, је дефинисана индексом заузетости;

<b>Објекат 1- фаза 1:</b>	<b><u>438,50 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Објекат 2- фаза 2:</b>	<b><u>450,00 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Објекат 3- фаза 3:</b>	<b><u>390,00 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Укупна БРГП објеката:</b>	<b><u>1278,50 m<sup>2</sup></u></b>

**- на основу Идејног решења**

#### 8. Висина испратност објекта:

- Висина за објекте категорије II одређује се у складу са наменом за конкретан објекат, а максимална висина објеката износи 12,0 m;

#### 9. 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
- Код објеката категорије II ниво приземља одређује се у складу са наменом и технолошким захтевима за конкретан објекат и може износити максимално 1,6 m од терена;

#### 10. Материјализација и обликовање:

- Код објеката категорије II њихова материјализација и нагиб крова се формирају у складу са оптималним функционисањем објекта, односно наменом и техничко-технолошким захтевима, при чему је пожељно да се у материјализацији објекти ускладе са другим објектима у оквиру домаћинства;

#### 11. Комунална опремљеност и остала правила:

- Код свих објеката дозвољено је коришћење алтернативних извора енергије;

### **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. Стационарни саобраћај:

- Све потребе за паркинг простором, без обзира да ли се ради о путничким или теретним возилима, односно механизацији, морају да буду задовољене интерно, у оквиру парцеле, унутар објеката или на отвореном;
- Нормативи за потребан број паркинг места за категорију II: у зависности од потреба и технолошких захтева;
- прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m

**Остварен број паркинг места: \_\_\_\_\_ 7**

**- на основу Идејног решења**

#### 2. Ограђивање:

Дозвољено је постављање ограда уз обавезно поштовање следећих услова:

- ограда целим својим габаритом и волуменом мора бити у оквиру парцеле којој припада и ниједним својим делом не сме прећи вертикалну раван границе парцеле према суседу
- ограда може да буде прозирна или делимично прозирна (са непрозирним парапетом од чврстог материјала, максималне висине до 1,2 m)

- максимална висина ограде износи 2,1 m

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

1. **Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно прикључење на постојећи некатегорисани пут на катастарској парцели број 3981 у К.О. Бранешци.
2. **Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије** на основу услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број

**Фаза 1- објекат 1:** 2540400-D.09.15.-89198-25 од 10.03.2025. године

**Фаза 2- објекат 2:** 2540400-D.09.15.-89198.2-25 од 10.03.2025. године

**Фаза 3- објекат 3:** 2540400-D.09.15.-89198.3-25 од 10.03.2025. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

3. **Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 35 од 05.03.2025. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.
4. **Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 867, објављени дана 03.03.2025. године а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.
5. **Водни услови:** На основу техничких услова број 2638/1 од : 07.03.2025. године, издатих од стране ЈВП „Србијаводе“, ул. Булевар уметности 2а, Нови Београд.

## **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 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 и 111/2022).

## **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 ИЗДАЦАЊА**

**Ж.** Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **3.920,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл. лист РС“ број 43/2003...63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1.040,00 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 131/2022 и 107/2024- усклађени дин. износи). Износ од **44.747,50 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 („Сл. лист РС“ број 43/2003...63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024).

**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 590,00 динара, на жиро рачун број 840- 742251843-73, у корист Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 64-035-04880 Закона о административним таксама („Сл. лист РС“ број 43/2003...63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024).

#### **Обрађивач**

*Сара Новаковић, дипл.инж.арх.*

**Начелник Одељења**  
*Марина Лазих, маст.инж.арх.*