



Република Србија  
**ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА**  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам,  
еколошке и имовинско-правне послове  
Број предмета: ROP-CAJ-3370-LOC-1/2026  
Заводни број: 353-52/2026-03  
Датум: 09. март 2026. године  
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву Данила Дабића [REDACTED] који је поднет од стране пуномоћника Јоване Шестовић [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта пољопривредног домаћинства на катастарским парцелама број 545/2 и 546 обе К.О. Гостиље, 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 - у даљем тексту Правилник) издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу стамбеног објекта пољопривредног домаћинства на катастарским парцелама број 545/2 и 546 обе К.О. Гостиље**

*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: 5/26) које је подносилац захтева приложио уз захтев, а које је израђено од стране „HECTOR PROJEKT“ DOO из Београда, Воривоја Стевановића 5/15, где је одговорно лице пројектанта Младен Ђокановић и главни пројектант Јована Шестовић, маст.инж.арх. са лиценцом број 321 А07625.*

**НАПОМЕНА: Потребно је извршити спајање парцела пре подношења захтева за употребну дозволу.**

## **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојећих катастарских парцела број 545/2 и 546 обе К.О. Гостиље, површине 2380 m<sup>2</sup>, која се налази у потесу Владаје.

2. На предметним катастарским парцелама постоји објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, који је предвиђен за уклањање.

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

Зона изградње – сеоска зона

**Категорија I:** Стамбени објекат пољопривредног домаћинства, намењен сталном боравку и становању, искључиво за властите потребе.

4. **Максималан индекс заузетости:** ( за стамбене објекте) **5%**

**Остварен индекс заузетости:** **4,98%**

*- на основу Идејног решења*

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

1. **Намена објекта:** **стамбени објекат пољопривредног домаћинства**

2. **Тип објекта:** **слободностојећи**

3. **Категорија објекта:** **A**

**Класификациони број:** **111011**

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

4. **Положај објекта на парцели:**

- Минимално удаљење објеката 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 заузетошћу 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. Максимална БРГП (брuto развијена грађевинска површина): 250 m<sup>2</sup>

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

**Остварена БРГП објекта:** 237,00 m<sup>2</sup>

*- на основу Идејног решења*

#### 7. Максимална бруто површина под објектом: 119,00 m<sup>2</sup>

**Површина под објектом:** 118,50 m<sup>2</sup>

*- на основу Идејног решења*

#### 8. Спратност и висина објекта:

- За објекте категорије I: максимална спратност објеката износи П+1;

**- на основу Идејног решења**

- За објекте категорије I: максимална висина објеката износи 12,0 m од коте испред објекта, на позицији главног улаза у објекат, до највише тачке објекта (слеме);

#### **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
- Ниво приземља за објекте категорије I и категорије III је минимално 0,2 m, а максимално 1,2 m од терена;

#### **10. Материјализација и обликовање:**

Код објеката категорије I и III обавезна је примена природних грађевинских материјала у духу традиционалне планинске архитектуре Златибора (дрво, камен, цреп, опека, и слично), са применом косих кровова (двоводних, четвороводних или сложених) одговарајућег нагиба, у складу са климатским условима локације;

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

-За изградњу објеката категорије I и III, минимална комунална опремљеност парцеле подразумева: приватни пролаз или директну везу са јавном саобраћајницом, санитарну воду, електроенергетски прикључак и канализацију, везану на септичку јаму или јавну канализациону мрежу;

### **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 I: 1 ПМ на 1 стамбену јединицу;
- прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m

**Потребно: 1 паркинг место**

**Остварено: 2 паркинг место**

*- 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 равну границу 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 ограда износи 2,1 m

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

1. **Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директан приступ на некатегорисан пут - Општина Чајетина који се налази на катастарској парцели број 4770 К.О. Гостиље.

*- на основу Идејног решења*

2. **Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије** на основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2581200-D-09.23.-79873-26 од 23.02.2026. 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 26 од 26.02.2026. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.
4. **Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 687, објављен 23.02.2026. године а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

5. **Прикључење на јавну телефонску мрежу:** На основу услова за прикључење број 79563/2-2026 ЕХ од 04.03.2026. године који су издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље, Ужице, Југ Богданова бр.1. .

#### **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 датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ број 69/2012, 44/2018- др. закон 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 **2.850,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,...,63/2023-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 **8.295,00 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.гласник РС“, број 43/2003,...,63/2023-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 64-035-04880 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,...,63/2023-измена и допуна усклађених дин.изн., 94/2024, 55/2025 – усклађени дин. изн. и 109/2025).

**Обрађивач**

*Ивана Јовановић, маг.инж.урб.*

**Начелник Одељења**

*Марина Лазвић, маг.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК**

**ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

*Вељко Радуловић*