



Република Србија  
**ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА**  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам,  
еколошке и имовинско-правне послове  
Број предмета: ROP-CAJ-9925-LOCH-9/2025  
Заводни број: 353-101/2025-03  
Датум: 10. јул 2025. године  
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву Љубодрага Ковачевића [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника Добривоја Стевановића [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу пољопривредног складишта на грађевинској парцели која ће бити формирана од катастарских парцела број 3765 и 3766 обе у К.О. Доброселица, (*измена у току градње*) 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 пољопривредног складишта на катастарској  
парцели број 3765 и 3766 обе у К.О. Доброселица  
(измена у току градње)**

*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 12/2022-IDR) које је подносилац захтева приложио уз захтев, а које је израђено од стране СГП “Arm Projekt” из Пожеге, ул. Мајке Јевросиме бр. 10, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Добривоје Стевановић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 L601 12.*

### **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојећих катастарских парцела број 3765 и 3766 обе у К.О. Доброселица, укупне површине 21.313 m<sup>2</sup> која се налази на потесу Ковачка мала.

**НАПОМЕНА: Потребно је извршити пројекат препарцелације пре подношења захтева за издавање употребне дозволе.**

2. На предметној грађевинској парцели постоји:

- Стамбени објекат за који је издато Решење о озакоњењу објекта број:351-320/2018-03 од 04.02.2025. године;
- издато Решење о одобрењу извођења радова број ROP-CAJ-9925-ISAW-5/2023, заводни број 351-294/2023-03 од 19.06.2023. године и Потврда о пријави радова број ROP-CAJ-9925-WA-6/2024, заводни број 351-294/2023-03 од 26.02.2024. године, а који је предмет ових локацијских услова.

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.

4. **Индекс изграђености:** 0,02

*- на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине бр. 353-02-842/2023-04 од 24.04.2023. године*

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

1. Намена објекта: помоћни објекат

2. Тип објекта: Слободностојећи

3. Категорија објекта: A

Класификациони број: 127121 – 100% (пољопривредне зграде)

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

4. Спратност објекта:

**Остварена спратност објекта:** По+Пр+1

*- на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине бр. 353-02-842/2023-04 од 24.04.2023. године*

5. 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;

#### 6. 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;

#### 7. Индекс заузетости:

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

**Остварен индекс заузетости:**

**1,37%**

**- на основу Идејног решења и  
решења Министарства заштите животне средине  
бр. 353-02-842/2023-04 од 24.04.2023. године**

#### 8. БРГП објеката на парцели (брuto развијена грађевинска површина):

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

***Постојећи објекат – објекат број 1:*** ***142 m<sup>2</sup>***

***Новопроектовани објекат – објекат број 2:***

***Према претходно издатом решењу о одобрењу извођења радова:*** ***196 m<sup>2</sup>***

***Новопроектовано:*** ***239 m<sup>2</sup>***

**Остварена БРГП објеката на парцели:** **381 m<sup>2</sup>**

*- на основу Идејног решења и  
решења Министарства заштите животне средине  
бр. 353-02-842/2023-04 од 24.04.2023. године*

9. Максимална бруто површина под објектом: 6393,90 m<sup>2</sup>

**Бруто површина под објектима - укупно:** 292,00 m<sup>2</sup>

*- на основу Идејног решења и  
решења Министарства заштите животне средине  
бр. 353-02-842/2023-04 од 24.04.2023. године*

#### 10. 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;

#### 11. 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;

#### 12. 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;

#### 13. 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

**Укупан број паркинг места:                      4 паркинг места**

**- на основу Идејног решења и  
решења Министарства заштите животне средине  
бр. 353-02-842/2023-04 од 24.04.2023. године**

## **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 парпетом 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:** на Планом предвиђену саобраћајницу на катастарској парцели број 5884/1 у КО Доброселица.

## **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 при 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 наведене 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“ бр. 69/2012, 44/2018- др. закон и 111/2022).
5. **Услови заштите природе:** На основу раније добијеног одговора јавног предизећа „Србијашуме“ бр. 4184 од 16.03.2023. године и решења Министарства заштите животне средине бр. 353-02-842/2023-04 од 24.04.2023. године.

## **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 ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАЦАЊА**

**Ж.** Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **2.740,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 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", бр. 131/2022 и 107/2024- усклађени дин. износи). Износ од **1.505,00 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,... 59/2024- усклађени дин. изн., 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.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024).

### **Обрађивач**

*Сара Новаковић, дипл.инж.арх.*

### **Начелник Одељења**

*Марина Лазич, маст.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**  
*Вељко Радуловић*