



Република Србија  
**ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА**  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам,  
еколошке и имовинско-правне послове  
Број предмета: ROP-CAJ-18789-LOC-1/2025  
Заводни број: 353-318/2025-03  
Датум: 29. јул 2025. године  
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско правне послове, поступајући по захтеву Милована Раковића [REDACTED], поднет од стране пуномоћника Николе Секулића [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу објекта у функцији туризма на катастарској парцели број 1966 у К.О. Чајетина 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 објекта у функцији туризма на катастарској парцели број 1966 у К.О. Чајетина**

*потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза“ („Службени лист општине Чајетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр; - у даљем тексту План)*

*Саставни део ових локацијских услова је потврђен Урбанистички пројекат број потврде: 350-142/2025-03 од 29.07.2025. године, који је израђен од стране НИКОЛА СЕКУЛИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ УЖИЦЕ из Ужица, где је одговорни урбаниста Никола Секулић, дипл. инж. арх., са лиценцом Инжењерске коморе Србије, број 200 1583 17. Одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње је Никола Секулић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 J661 II. Урбанистички пројекат је разматрала Комисија за планове општине Чајетина о чему је достављен извештај број 06-54/2025-03 од 08.07.2025. године.*

#### **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 1966 у К.О. Чајетина, површине 3.976 m<sup>2</sup>, која се налази у потесу испод

Градине.

**2. На парцели не постоје изграђени објекти.**

**3. Намена грађевинске парцеле је земљиште ван грађевинског подручја-шуме;**

**Зона изградње – сеоска зона.**

**4. Индекс изграђености: максималан 0,30**

**Остварен индекс изграђености: 0,03**

*- на основу Урбанистичког пројекта*

**5. Индекс заузетости: максималан 25%**

**Индекс заузетости: 2,93%**

*- на основу Урбанистичког пројекта*

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**1. Намена објеката је: објекат у функцији туризма**

**2. Тип објеката је: слободностојећи**

**3. Категорија објеката: А**

**Класификациони број: 111011**

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

**4. Максимална спратност објекта: П+1**

**Спратност објекта: Су+Пр**

*- на основу Урбанистичког пројекта*

**5. Хоризонтална регулација:**

Грађевинска линија на минимално 5 m од спољне ивице путног појаса (локалног и некатегорисаног).

**6. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и индекса изграђености и индекса заузетости утврђених овим локацијским условима.**

**7. Максимална БРГП објеката на парцели: 1.192,80 m<sup>2</sup>**

**БРГП објекта: 112,99 m<sup>2</sup>**

*- на основу Урбанистичког пројекта*

**8. Максимална бруто површина под објектом: 994 m<sup>2</sup>**

**Бруто површина под објектима - укупно: 116,56 m<sup>2</sup>**

*- на основу Урбанистичког пројекта*

**9. Протокол о нивелацији и регулацији урадити у складу са овом локацијском дозволом; објекат поставити у оквиру зоне дозвољене градње.**

**10. Обраду фасаде** максимално примењивати природне материјале (дрво, каме, шиндра и др.) и традиционалне форме.

**11.** Максимално задржати постојеће зеленило на парцели. Партер обработити применом природних материјала.

**12. Сеизмички услови:** према прописима из предметне области.

**13. Термичка заштита:** према прописима из предметне области.

## **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. Паркирање возила** обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг место на један стан; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

**Укупан број паркинг места:**        1 пм

*- на основу Урбанистичког пројекта*

**2. Обрада подлога стаза и паркиралишта** може бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплочања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче итд.) у складу са наменом простора где се граде.

**3. Одводњавање површинских вода** са грађевинске парцеле вршити контролисано слободним падом према улици са најмањим падом од 1,5% не усмеравајући површинске воде према другој парцели.

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

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно прикључење на јавну саобрљајну површину дефинисану Планом на катастарској парцели број 7356 К.О. Чајетина.

**2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије** на основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.23.-33838-25 који су објављени 31.01.2025. 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 15, који су објављени 04.02.2025. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 329, који су објављени 27.01.2025. године, а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

**5. Технички услови за пројектовање и изградњу у заштитном појасу далековода:** На основу услова број 130-00-UTD-003-168/2025 од 14.02.2025. године, а који су издати од стране Акционарског друштва “Електромрежа Србије” Београд.

**6. Прикључење објекта на гасоводни инфраструктурни систем:** На основу техничких услова за пројектовање и прикључење број 530-02/2025-02 од 10.02.2025.године.

#### **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 и 111/2022).

**5. Услови ЈП „Србијашуме“:** На основу одговора јавног предузећа „Србијашуме“ број 1930 од 06.02.2025. 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 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.

3. На основу члана 88 Закона, власник катастарске парцеле дужан је да плати накнаду за промену намене пољопривредног земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

#### **Е. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**

**Ж.** Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **2.740,00** 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., 94/2024 и 55/2025 – усклађени дин. изн.), 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 **3.954,65** 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., 94/2024 и 55/2025 – 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 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,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 – усклађени дин. изн.).

**Обрађивач**

*Сара Новаковић, дипл.инж.арх.*

**Начелник Одељења**

*Марина Лазих, маст.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**  
*Вељко Радуловић*