



Република Србија  
**ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА**  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам,  
еколошке и имовинско-правне послове  
Број предмета: ROP-CAJ-8490-LOC-1/2025  
Заводни број: 353-162/2025-03  
Датум: 13. август 2025. године  
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву Тиане Шубић из Београда, ул. Булевар уметности бр. 5/25, Нови Београд који је поднет од стране пуномоћника DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I KONSALTING TES DOO ŠABAC из Шапца, ул. Милоша Обилића бр. 5, за издавање локацијских услова за изградњу четири објекта сеоског туризма са пратећим садржајем на катастарској парцели број 766/2 у К.О. Алин Поток, 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 четири објекта сеоског туризма са пратећим садржајем на катастарској парцели број 766/2 у К.О. Алин Поток**

*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 је потврђен Урбанистички пројекат (број потврде 353-162/2025-03 од 13.08.2025. године) који је израђен од стране Бироа за израду урбанистичко-техничке документације „URBAL“ из Чајетине, ул. Кнеза Милоша бр. 19, где је одговорни урбаниста Анђелина Лучић, маг.инж.урб., са лиценцом број 222 А265 21. Саставни део пројекта је идејно решење планиране изградње израђено од стране „TES“ ДОО из Шапца, ул. Милоша Обилића бр. 5, где је одговорни пројектант Драгољуб Милутиновић, дипл.инж.арх., са лиценцом број 300 1161 03. Урбанистички пројекат је разматрала Комисија за планове општине Чајетина о чему је достављен извештај број 06-49/2025-03 од 13.06.2025. године.*

#### **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 766/2 у К.О. Алин Поток, која се налази на потесу Боиште, укупне

површине 3.168 m<sup>2</sup>.

2. **На предметној парцели нема изграђених објеката.**

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

**Зона изградње** – сеоска зона

**Категорија III:** Компатибилни садржаји у функцији сеоског туризма подразумевају изградњу објеката за смештај, продавнице, уметничке радионице, угоститељске објекте, и слично, на парцели или у оквиру комплекса на којима се налази стамбени објекат. За изградњу објеката из ове категорије обавезна је разрада израдом Урбанистичког пројекта.

4. **Максималан индекс заузетости:**

-за парцеле површине испод 0,5 ha: 35%

**Остварен индекс заузетости:** **22,98%**

**- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта**

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

1. **Намена објеката:** **стамбени објекти, помоћни објекат и базен**

2. **Тип објеката:** **слободностојећи**

3. **Категорија објеката:** **Б**

**Класификациони број:** **121201 – 100% (остале зграде за краткотрајан боравак)**

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 боравак 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): 400 m<sup>2</sup>

- Процент удела компатибилних садржаја у функцији сеоског туризма у оквиру пољопривредног домаћинства може износити до 100%;
- Објекат категорије III – компатибилни садржаји у функцији сеоског туризма сме имати максимално 6 засебних јединице за смештај корисника, без обзира на величину парцеле;

#### БРГП објеката на парцели:

<b>Објекат 1:</b>	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Објекат 2:</b>	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Објекат 3:</b>	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Објекат 4:</b>	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Укупна БРГП објеката:</u></b>	<b><u>400,00 m<sup>2</sup></u></b>

*- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта*

#### 7. Максимална бруто површина под објектом: 1.108,80 m<sup>2</sup>

**Површина под објектом:** **728,16 m<sup>2</sup>**

*- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта*

#### 8. Спратност и висина објекта:

- За објекте категорије III: максимална спратност објеката износи II+I+Pk;

#### Остварена спратност објеката:

**Објекат 1:** Су+Пр+Гал\_  
**Објекат 2:** Су+Пр+Гал  
**Објекат 3:** Су+Пр+Гал  
**Објекат 4:** Су+Пр+Гал  
**Објекат 5 (остава):** Пр

*- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта*

- За објекте категорије III: максимална висина објеката износи 16,0 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;

- За објекте III категорије је обавезна провера капацитета за мреже и објекте инфраструктуре и провера предложених решења у оквиру УП, по питању реализације инфраструктурне опремљености;

- Правила која су дефинисана за објекте III категорије представљају стечене обавезе за израду УП.

### **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:**

- 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 III:

за смештајне објекте - 1 ПМ на 40 m<sup>2</sup> БРГП,

за угоститељске објекте - 1 ПМ на 8 столица;

за остале објекте без смештајних капацитета: 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРГП;

**Потребно: 10 паркинг места**

**Остварено: 10 паркинг места**

## 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 ограда износи 2,1 m

## Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. **Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно прикључење на некатегорисани пут који се налази на катастарској парцели број 3457/1 у К.О. Алин Поток.
2. **Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије** на основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.23.-157273-25 од 17.04.2025. 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 87 од 17.04.2025. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.
4. **Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 1419, објављен 15.04.2025. године, а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.
5. **Прикључење објекта на телекомуникациону мрежу:** На основу техничких услова за прикључење на јавну телефонску мрежу број 171854/2- 2025 ЕХ од дана 25.04.2025. 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:** 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 **2.740,00 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 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", број 131/2022). Износ од **14.000,00 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 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,...,63/2023-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**

*Велько Радуловић*