



Република Србија  
**ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА**

Општинска управа  
Одељење за урбанизам,  
еколошке и имовинско-правне послове  
Број предмета: РОР-САЈ-18792-ЛОСН-3/2025  
Заводни број: 353-331/2025-03  
Датум: 27. август 2025. године  
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове поступајући по захтеву Florian Johannes Walter Duro [REDACTED] који је поднет од стране пуномоћника Зорана Павловића [REDACTED] за издава локацијских услова за изградњу помоћног објекта (објекат број 2), гаража на катастарској парцели број 726/45 К.О. Доброселица, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – испр., 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-У, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 83/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023; - у даљем тексту Закон), Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/2023) и члана 12 Правилник поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023; даљем тексту Правилник) издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**изградњу помоћног објекта (објекат број 2),**

**гаража на катастарској парцели број 726/45 К.О. Доброселица**

*потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „Пл. генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златић*

- II фаза“ („Службени лист Општине Чајетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр; - у даљем текс План)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документаци ИДР-20250520-1) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране „ГИТЕРИНГ ПРО“ Д.О.О. Чајетина, Светосавска 14, где је одговорно лице пројектанта и главног пројектанта Зоран Павловић дипл.инж.грађ., са лиценцом број 310 N447 14.

## **A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 726/45 К.О. Доброселица, површине 588 m<sup>2</sup>, у улици Ранка Шуњића.

2. На предметној парцели издато је Решење о употребној дозволи број ROP-CAJ-1071-II 9/2024, заводни број 351-867/2024-03 од 27. децембра 2024. године.

3. Целина: 6 – Шаиновци

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ4– Становање и туризам средњих густина на ободу компактног насеља.

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана и стамбени објекти

са више од три стана;

- компатибилна намена: угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апартамент хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.) објекти трговине; објекти пословања, спортских игралишта и дворања;

Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50. Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезу израду Урбанистичког пројекта.

5. Максималан индекс изграђености: 0,80 (за стамбене објекте)

**Индекс изграђености**

**0,10**

**- на основу Идејног реше**

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле.

У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**1. Намена објеката је:** помоћни објекат - гаража

**2. Типологија објеката је:** слободностојећи

**3. Категорија објеката:** А

**Класификациона ознака:** 100% - 127141 (остале нестамбене зграде)

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

**4. Максимална спратност објеката:** П+3

**Спратност објеката:** Су

**- на основу Идејног реше**

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа приземљ: спратова укључујући и поткровље коју је могуће остварити уколико се задовоље сви дру урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објеката дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посећ правила грађења;

Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m;

Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;

Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површи. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m;

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% свом волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисни простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике;

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је удео више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не може користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи;

Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;

Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за становање, боравак и рад људи;

Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова (надзида, који се не користи - нема намену);

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардним нормативима и правилницима за сваку јавну намену;

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова;

Могућа је изградња поткровља са надзитоком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима, кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах. висина од коте пода етаже поткровља, до преломне линије баце је 3,0 m);

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке хидротехничке природе;

## 5. Зона дозвољене градње:

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију;
- минимум 3,0м уколико нема паркирања, а
- минимум 6,0м уколико има паркирања.
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле

Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m \_\_\_\_\_ 3,0 m;
- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m \_\_\_\_\_ 1,0 m;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

Површина подземне етаже објекта може заузимасти до 100% површине парцеле уколико не пост сметње геотехничке и хидротехничке природе;

**6. Максимална БРГП површина објеката на парцели:** **470,40 m<sup>2</sup>**

**Укупна БРГП на парцели:** **58,39 m<sup>2</sup>**

***Постојећи стамбени објекат:*** **58,39 m<sup>2</sup>**

***Новопроековано:*** **0,00 m<sup>2</sup>**

**- на основу Идејног реше**

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа згра мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапети и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструке

фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљина термоизолације преко 5 cm, а у хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

## **7. Кота приземља грађевине:**

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 m а минимално 0,30 m, виша од пресек највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране;

## **8. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит:**

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еkleктицизма" "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се на делу објекта вишем од 3,0 m;

Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:

- грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, м до 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m;

- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само на делу објекта вишем од 4,00 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености се од грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;

## **9. Кровна конструкција:**

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30°.

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;

**10. Сеизмички услови:** према важећим прописима из предметне области

**11. Термичка заштита:** према важећим прописима из предметне области

**12. Минимални степен комуналне опремљености подразумева:**

**Обавезно:** приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекал канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

*Препорука:* прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

## **V. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилник о техничк стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/2015).

### **1. Паркирање возила:**

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јави паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и то по

једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- стамбени објекти:

1 ПМ за сваки стан

Изузетно прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле на дру парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

**Број паркинг места:**

**Потребно: 1 паркинг место**

**Остварено: 1 паркинг места**

**- на основу Идејног реше**

**2. Озелењеност парцеле: ≈ 56,81 %**

**- на основу Идејног реше**

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле: Минимално 20% површине грађевинске парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетациј у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и дру тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

### **3. Интервенције у природном терену:**

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изград објекта у природном терену (насип или усек):

- за нагиб до 10% до 1,0м у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб од 10-20% до 1,5м у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб преко 20% до 2,0м у тлу у односу на постојеће стање;

#### **4. Одводњавање површинских вода:**

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање вода према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа организација;

#### **5. Ограђивање**

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, панели, зелени темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да врата и капије на уличној огради не могу отварати ван регулационе линије;

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије;

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,50м на начелу да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;

Могуће је ограђивање комплекса комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом и бетонском) до висине 1,20 m, и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,50 m;

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

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Колски и пешачки приступ остварен је индиректно Планом предвиђену саобраћајницу преко катастарских парцела број 726/47, 724/42 и 724/1 све К Доброселица.

•

*на основу Решења о употребној дозволи*

**2. Услови заштите природе: На основу одговора јавног предузећа „Србијашуме“ број 13033 од 15.08.2025. године и Решења Министарства заштите животне средине број 003282965 2025**

**14850 004 001 501 100 од 22.08.2025. године.**

#### **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 угрожава суседни објекти. Радови 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 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 пре енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 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 можда 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“, бр. 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 24 МЕСЕЦА ОД ДАНА ИЗДАВАЊА**

**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 Закон о административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003,..., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 усклађених 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 **4.000,00 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 Закон о административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003,..., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 усклађених 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 Закон о административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003,..., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 усклађених дин. изн.).

#### **Обрадила**

*Ивана Јовановић, маг.инж.урб.*

**Начелник Одељења**

*Марина Лазивић, маг.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК**

**Општинске управе**

*Вељко Радуловић*

