



Република Србија

**ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА**

Општинска управа

Одељење за урбанизам,

еколошке и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-23384-LOC-1/2025

Заводни број: 353-382/2025-03

Датум: 08. септембар 2025. године

Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, поступајући захтеву Милутина Маслара [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћни Бојане Живановић Недовић [REDACTED], за издавање локацијских услова за изград стамбеног објекта на катастарској парцели број 2632/19 у К.О. Доброселица, на основу чланова 53а, 54, 55, и 57 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010- У 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- , 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 стамбеног објекта на катастарској парцели  
број 2632/19 у К.О. Доброселица**

*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 јесте Идејно решење (Број техничке документације: 23-07/025) које је подносилац захтева приложио уз захтев, а које је израђено од стране „New project design“ из Златибора, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Бојана Живановић Недовић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 N315 14.*

**А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 2632/19 у К.О. Доброселица, површине 982 m<sup>2</sup>, која се налази у насељеном месту Златибор.

2. На предметној парцели постоји објекат изграђен без одобрења за градњу, који је планиран за уклањање.

3. Целина: 5 – Водице

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ6– становање и туризам ниских густина

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана ;

- компатибилна намена: угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хот туристичко насеље, ресторан и сл.); објекти трговине; објекти пословања; пољопривредни објекти; спортски игралишта и дворана.

*Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50; Изузет могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну изр. Урбанистичког пројекта.*

5. Максималан индекс изграђености: 0,45 (за стамбене објекте)

Индекс изграђености: 0,16

***- на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине бр. 003493455 2025 14850 004 001 501 100 од 26.08.2025. године***

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 објекта је: стамбени објекти

2. Типологија објекта је: слободностојећи

3. Категорија објекта: А

Класификациона ознака: 111011-100% (стамбене зграде са једним станом)

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

4. Максимална спратност објекта: П+2

***Спратност објекта: Су+Пр+Пк***

***- на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине бр. 003493455 2025 14850 004 001 501 100 од 26.08.2025. године***

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа приземља и спрат укључујући и поткровље коју је могуће остварити уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна прави 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 за становање боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светлосна висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална светлосна висина простор галерије износи 2,2 m;

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

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укупан више 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не може се 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 без надзи који се не користи - нема намену;

Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативним правилницима за сваку јавну намену;

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

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

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

## 5. Зона дозвољене градње:

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију:
  - минимум 3,0m уколико нема паркирања, а
  - минимум 6,0m уколико има паркирања.
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле
  - Минимално одстојање објекта 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 да избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

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

**6. Максимална БРГП површина објекта на парцели: 441,90 m<sup>2</sup>**

**БРГП објекта на грађевинској парцели: 156,15 m<sup>2</sup>**

**- на основу Идејног решења и  
решења Министарства заштите животне средине  
бр. 003493455 2025 14850 004 001 501 100 од 26.08.2025. године**

-Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерени нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бру грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површи које чине термички омотач зграде у бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се код хетерогег зидова дебљина термоизолације преко 5 cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm уз постиза правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

### **7. Кота приземља грађевине:**

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од пресека највише к 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 природи амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеу постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

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

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају више од 5% 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, мин 3,0 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 4,00 m;

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

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

### **9. Кровна конструкција:**

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштова 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 фекалну 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 техничким стандарди планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама 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 јавног парки 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 и

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

**Потребно: 1 паркинг место**

**Остварено: 1 паркинг место**

**- на основу Идејног решења и  
решења Министарства заштите животне средине  
бр. 003493455 2025 14850 004 001 501 100 од 26.08.2025. године**

### **2. Озелењеност парцеле:**

**77,62%**

**- на основу Идејног решења и  
решења Министарства заштите животне средине  
бр. 003493455 2025 14850 004 001 501 100 од 26.08.2025. године**

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле:

- Мин 20% површине грађевинске парцеле;

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

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочане површине, бехатон и бетонске расе подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и др. подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

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

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објект 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 воде пре сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;

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

## **5. Ограђивање**

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

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

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m на начин да ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;

Могуће је ограђивање комплекса комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) 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:** Индиректно прикључење на Планом предвиђену саобраћајну преко катастарских парцела број 2633/1 и 2739/1 обе у К.О. Доброселица за које постоји прибављена службеност пролаза.

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 226, који су објављени 18.08.2025. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-Д.09.15.-325569-25, који су објављени 25.08.2025. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 2691, објављени дана 14.08.2025. године који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.

## **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 заштите природе:** На основу раније добијеног одговора јавног предузећа „Србијашуме“ број 13467 од 26.08.2025. године и решења Министарства заштите животне средине број 003493455

2025 14850 004 001 501 100 од 26.08.2025. године.

## Б. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мора поднети захтјев 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.
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 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

**Ж.** Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **2.850 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, бр. 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“, бр. 131/2022 и 107/2024- усклађени дин. износи). Износ од **5.465,25 динара** подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун бр. 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 Лазивић, маст.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ  
Вељко Радуловић**

