



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам,

еколошке и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-27966-LOC-5/2026

Заводни број: 353-348/2026-03

Датум: 04.септембар 2026. године

Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву Ивана Чубрака, [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника Радана Јокића, [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу три стамбена објекта на катастарској парцели број 856/11 КО Љубиш (*измена локацијских услова због измењених услова ЕПС-а*), 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, 62/2023, 91/2025 и 80/2026; - 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 три стамбена објекта на кат. парцели

број 856/11 у К.О. Љубиш

(измена локацијских услова због измењених услова ЕПС-а)

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:ИДР-12-06/26) које је подносилац захтева приложио уз захтев, а које је израђено од стране "ЈОКИЋ ИНЖЕЊЕРИНГ" из Бајине Баште, где је одговорно лице пројектанта Стефан Јокић, главни пројектант Радан Јокић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 317 8854 04.

Напомена. Предмет ових локацијских услова је измена локацијских услова у делу који се односи на измену електроенергетских услова, а у осталом делу пројекат остаје неизмењен.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 856/11 у К.О. Љубиш, површине 5708 m².
2. **На предметној парцели нема изграђених објеката.**
Категорија I: Стамбени објекти пољопривредног домаћинства, намењни сталном боравку и становању, искључиво за властите потребе.
3. **Индекс заузетости:** -за парцеле површине од 0,5 ha и веће: 30 %
4. Индекс заузетости на основу Идејног решења: 1,58 %
5. Индекс изграђености на основу Идејног решења: 0,016

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта: стамбени-викенд објекти
2. Тип објекта: слободностојећи
3. Категорија објекта: А

Класификациони број: 111011

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

4. Положај објекта на парцели:

Минимално удаљење објекта 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 објекта за боравак људи од објекта 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 објекта 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. Индекс заузетости:

Парцеле површине испод 0,5 ha: максимално 0,35 (35%);

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

7. Максимална БРГП (брuto развијена грађевинска површина):

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

Укупна БРГП објекта: 91,58 m².

8. Висина и спратност објекта:

Висина за објекте категорије I одређује се у складу са наменом за конкретан објекат, а максимална висина објекта износи 12,0 m;

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

Код објеката категорије I ниво приземља одређује се у складу са наменом и технолошким захтевима за конкретан објекат и може износити максимално 1,6 m од терена;

10. Материјализација и обликовање:

Код објеката категорије I 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;

11. Комунална опремљеност и остала правила:

Код свих објеката дозвољено је коришћење алтернативних извора енергије

В. 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 и 10/2026).

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 I: у зависности од потреба и технолошких захтева; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m

3 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 оgrade износи 2,1 m

G. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: Преко катастарске парцеле број: 856/11 КО Љубиш.

2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу техничких услова број 2581200-D-09.23.-338547-26 од 18.08.2026. године који су издати од стране Електродистрибуције Србија, Огранак Електродистрибуција Ужице, ул. Момчила Тешића бр. 13, Ужице.

3. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 148 од 16.05.2024. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу техничких услова број 1834 објављених 15.05.2024. године, а 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, 111/2022 и 102/2025).

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 ИЗДАЦАЊА

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 Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024, 55/2025- усклађени дин.изн. и 109/2025), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1.500,00 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. 95/2025). 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 Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024, 55/2025- усклађени дин.изн. и 109/2025).

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 630,00 динара, на жиро рачун број 840- 742251843-73, у корист Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 64-035-04880 Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024-усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024, 55/2025- усклађени дин.изн. и 109/2025).

Обрађивач

Јована Голубовић, маг.инж.арх.

Начелник Одељења

Марина Лазић, маг.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Вељко Радуловић