



Република Србија  
**ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА**

Општинска управа  
Одељење за урбанизам,  
еколошке и имовинско-правне послове  
Број предмета: ROP-CAJ-22202-LOCA-4/2025  
Заводни број: 353-524/2025-03  
Датум: 01. децембар 2025. године  
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове поступајући по захтеву Слободана Лекића [REDACTED] који је поднет стране пуномоћника Бојане Живановић Недовић [REDACTED] за измену локацијских услова за реконструкцију и адаптацију са поделом једног пословног простора у два пословна простора, стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 45 К.О. Чајетина, на осн чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009 – испр., 64/2010- УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025; - 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 у даљем тексту Правилник) издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за реконструкцију и адаптацију са поделом једног пословног простора у два пословна простора, стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број К.О. Чајетина**

### ***измена локацијских услова***

*потребне за израду пројекта за издавање Решења о одобрењу извођења радова у складу планским основом, који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиш општине) са насељеним местом Златибор - II фаза“ („Службени лист Општине Чајетина“ бр. 12/2013 и 7/2019- испр; - у даљем тексту План)*

*Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације: 06/025) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране „BS Sti Архитект” из Чајетине, где је одговорно лице пројектанта Страјин Недовић и главни пројекта Бојана Живановић Недовић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 310 N315 14.*

**Напомена:** *Измена се односи на нето обрачун површина, док у осталом делу пројекат ост непромењен.*

## **A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојећег катастарске парцеле број 45 К.О. Чајетина, површине 1.689 m<sup>2</sup>, у насељеном месту Чајетина.

2. На предметној катастарској парцели број 45 К.О. Чајетина постоји изграђен стамбени пословни објекат, који има одобрење за употребу.

3. Целина: 1 – Чајетина

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ1 – Становање и туризам високих густоти у центру насеља

### **Намена грађевинске парцеле:**

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана и стамбени објекти са више од 1 стана;

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

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

5. Максималан индекс изграђености:

(за стамбене објекте): 1,50

(за објекте пословања): 2,05

**Индекс изграђености:** \_\_\_\_\_

**- на основу Идејног реше**

**остаје непромењ**

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:**                      **стамбено-пословни објекат**

**2. Типологија објекта је:**                **слободностојећи**

**3. Категорија објекта:**                **В**

**Класификациона ознака:**    **100%- 112222 (стамбене зграде са три или више станова)**

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

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

**Спратност објекта:**                      ***Су+Пр+3+Пк***

**- на основу Идејног решењ**

**употребне дозволе број 351-603/20210-03 од 05.01.2012. годи**

**остаје непромењ**

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа призем и 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 Посеб 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 послед 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% св волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корис простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедн коришћењу по питању архитектонске физике;

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не мо 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 исп косог, односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за станова боравак и рад људи;

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

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

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

Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах. висина од коте пода етаже поткровља, до прелом 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 услов да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

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

**6. Максимална БРГП површина објеката на парцели: 2.533,50 m<sup>2</sup>**

**УКУПНО БРГП на предметној парцели:**

**- на основу Идејног решењ**

**употребне дозволе број 351-603/20210-03 од 05.01.2012. год**

**остаје непромењ**

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа згра мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облога парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру систе двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развиј грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљина термоизолације прек см, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 см уз постизање правилником прописан 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 прес 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 контек природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалн еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начели 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 мин 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 са 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 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 техничк стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано крета и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, б/ 22/2015).

### **1. Паркирање возила:**

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у окви јавног 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 и

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

### **2. Озелењеност парцеле:**

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 уређ вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биља дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатог 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 ра изградње 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 прикупља воде 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**

Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле, односно грађевинског комплекса зеленил жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама;

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

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно прикључење на Планом предвиђене саобраћајнице.

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 240, 28.08.2025. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу услова прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D.09.23.-416281-25 17.10.2025. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОД Огранак Ужице, 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 угрожавају суседни објекти. Радити у складу са важећим законским прописима и нормативима.

**3. Заштита од пожара:** На основу добијених услова заштите од пожара 07.31 број 217-28-263/25 од 21.02.2025. године који су издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, Одсек за превентивну заштиту, Ужице.

#### **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“ број 69/2012, 44/2018 и 111/2022).

### **Ђ. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**

**На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мо 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 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**

**Ж.** Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **5.300,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама 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.), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **2.090,00 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 **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 административним таксама 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 Закона о административним таксама 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.).

**НАЧЕЛНИК**

**Начелник Одељења**

*Марина Лазивић, магистар инжењеринга.*

**Општинске управе**

*Вељко Радуловић*