

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-253/2025

ROP-PRP-30174-LOC-1/2025

Dana: 14.10.2025.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Šiljević Asmedina, Čubići bb, Prijepolje a predatom kroz CIS preko punomoćnika Delendžić Mersudina, Ljubiše Miodragovića bb iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodične stambene zgrade u Prijepolju, na k.p. br. 658/6 K.O. Kovačevac, a na osnovu člana 8 d i 53 a Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. Glasnik RS" broj 72/09, 81/09, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21 i 62/2023), Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. Glasnik RS" broj 87/2023), Pravilnika o postupku i sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. Glasnik RS", broj 96/2023) i Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo ("Sl. Glasnik opštine Prijepolje", broj 5/14 i 6/14), **i z d a j e**

**LOKACIJSKE USLOVE
ZA IZGRADNJU PORODIČNE STAMBENE ZGRADE U PRIJEPOLJU
NA KAT. PARCELI BROJ 658/6 K.O. KOVAČEVAC**

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 658/6

KO: Kovačevac

Mesto: Kovačevac, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 658/6 K.O. Kovačevac, upisana je u izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti broj 1045 K.O. Kovačevac, sa površinom od 517 m², po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura-njiva I klase u površini od 93 m² i njiva II klase u površini od 424 m². U G-listu stoji zabeležba obaveze plaćanja promene namene poljoprivrednog zemljišta.

Kat. parcela broj 658/6 K.O. Kovačevac, ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i zadržava postojeći prilaz sa pristupnog asfaltnog puta (preko k.p.br. 658/8 K.O. Kovačevac) sa jugoistočne strane kao i na situacionom planu.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 658/6 K.O. Kovačevac, nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo (Sl. glasnik opštine Prijepolje broj 5/14 i 6/14). Prema grafičkom prilogu br.4 - Planirana pretežna namena površina sa podelom na celine i zone, kat. parcela broj 658/6 K.O. Kovačevac u okviru je celine -6.Velika Župa - Ivanje, podcelina 6.1 Kovačevac i to u okviru površina predviđenih za **stanovanje srednjih gustina B2 - Gs = 15 do 30 stanova/ha.**

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodično stambenog objekta u Prijepolju, na k.p. br. 658/6 K.O. Kovačevac (kategorije objekta A i klasifikacione oznake 111011), urađenom od strane Agencija za projektovanje i inženjering FAD - PROJEKT PRIJEPOLJE, odgovorni i glavni projektant : Mersudin Delendžić, d.i.g., broj licence: 310 5380 03, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A

klasifikaciona oznaka: 111011 u udelu od 100%

dimenzije objekta:

- ukupna površina parcele: 517,00 m²
- ukupna BRGP: 117,68 m²
- ukupna BRUTO izgrađena površina: 117,68 m²
- ukupna NETO površina: 101,17 m²
- površina prizemlja - neto: 101,17 m²
- površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 117,68 m²
- spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): P (prizemlje)
- visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): sleme +6,10 m
- spratna visina: 2,80 m
- posebni delovi objekta: broj stanova: 1
- broj parking mesta: 2

materijalizacija objekta:

- materijalizacija fasade: demit fasada
- orijentacija slemena: SZ - JI
- nagib krova: 28°
- materijalizacija krova: crep
- procenat zelenih površina: 55,00 %
- indeks zauzetosti: 22,76 %
- indeks izgrađenosti: 0,23

predračunska vrednost objekta /bez PDV-a/: 9.650.000,00 dinara

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE PRIJEPOLJE I BODAREVO

(“Sl. glasnik opštine Prijepolje“ broj 5/14 i 6/14)

B2 SREDNJE Gustine stanovanja G_s = 15-30 stanova/ha

Prijepolje: celina 1, celina 3, podcelina 1.3, podcelina 1.5, podcelina 5.1 podcelina 5.2, podcelina 5.3, podcelina 5.4, podcelina 6.1, podcelina 6.2, podcelina 6.3, podcelina 6.4, podcelina 6.5 Brodarevo: podcelina 1.1, podcelina 1.2, podcelina 1.3, podcelina 2.1, podcelina 2.2

Namena objekata i prostora:

Osnovna namena - stanovanje

Prateće namene - uslužne delatnosti, mešovito poslovanje - trgovina na veliko i malo, javne namene i prateći objekti infrastrukture

Isključuju se sve namene koje mogu da ugroze životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.

Osnovni tip izgradnje:

Osnovni stambeni objekat je porodični, slobodnostojeći ili dvojni objekat.

Višeporodični objekti grade se u zonama centara kao slobodnostojeći. Moguća je rekonstrukcija/transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi

Poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata ili u celosti.

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata prema opštim pravilima.

Veličina parcele

Minimalna površina parcele za izgradnju:

- slobodnostojećeg stambenog objekta iznosi 3,5 ar,
 - za dvojni objekat i objekat u prekinutom nizu 3,0 ar,
 - za objekte u nizu 2,5 ar;
- na parcelama većim od 8,0 ar, moguće je razvijati delatnosti male privrede, male proizvodne pogone tj specifično organizovane proizvodnje, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja, a u skladu sa karakterom parcele, odnosom prema susedu i pravilima građenja ovih zona, pod propisanim uslovima zaštite životne sredine.
- za višeporodične objekte 12,0 ar kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3.5 m

Minimalna širina parcele za izgradnju:

- slobodnostojećeg objekta 12.0 m
- za dvojni paralelan sa regulacijom 18.0 m
- za objekte u nizu 7.0 m

- kod većih objekata poslovanja i proizvodnje, širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu.
- za višeporodične objekte 20,0 m

Horizontalna regulacija

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definiše se prema opštim pravilima.

Udaljenost objekata od bočne i zadnje granice parcele:

Za porodični stambeni objekat:

- slobodnostojeći - min 2,5 m od jedne bočne i zadnje granice.
- min 1,0 m od druge bočne granice (na ovom rastojanju mogu se formirati samo otvori visokog parapeta).
- dvojni i u prekinutom nizu - min 2,5m od bočnih i zadnje granice.

Za višeporodični stambeni objekat - $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta.

Za postojeće objekte na granici parcele moguća je rekonstrukcija, nadgradnja i dogradnja bez funkcionalnih otvora na ovoj fasadi.

Građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

Indeksi

Porodični objekti

Na nivou parcele:

indeks zauzetosti max 50%
indeks zauzetosti podrumске etaže je max 70% .

Višeporodični objekti

Na nivou parcele:

- indeks zauzetosti max 50%.
- indeks zauzetosti podrumске etaže je max 80%.

Visinska regulacija

Porodični objekti

- maksimalna spratnost - (P0)+P+2.
 - Visina objekta:
 - max 12,0m (do kote venca).
 - max 16,0m (do kote slemena).
- spratnost (P0)+P+3 moguća je pod sledećim uslovima:

Visina objekta:

-

Višeporodični objekti

Novi objekti višeporodičnog stanovanja, ukoliko ne postoje smetnje s aspekta geologije, moraju obezbediti minimum 30% potrebnih parking mesta u okviru podrumske ili suterenske etaže objekta.

Uslovi uređivanja parcele

Parcela se uređuje prema stambenoj ili pratećoj nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Zelena površina, teren sačuvan kao vodopropusni, mora činiti najmanje 30% parcele.

Posebni uslovi

Za izgradnju višeporodičnih objekata, objekata poslovanja na parcelama većim od 0,5ha, i objekata poslovanja tj. namene za koje se utvrdi obaveza izrade odgovarajućeg elaborata zaštite životne sredine radi se *Urbanistički projekat* .Za transformaciju celih blokova radi se *Plan detaljne regulacije*

Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na infrastrukturu - na osnovu uslova imaoca javnih ovlašćenja:

Vodovod: Uslovi za projektovanje i priključenje porodično-stambenog objekta na javni vodovod, broj 02-551/V od 03.10.2025.godine.

Telekom: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 431716/2-2025 EH od 09.10.2025.godine.

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 2561200- D-09.22.-390761/2-25 od 09.10.2025.godine.

Ovi lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja, i osnov za izradu Projekta za građevinsku dozvolu i izdavanja građevinske dozvole.

Investitor je dužan da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaze propisane čl.16. Pravilnika o postupku i sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. Glasnik RS", br. 96/2023).

Odgovorni projektant je dužan da projekat za građevinsku dozvolu uradi u skladu sa pravilima građenja i ostalim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima.

Obaveza Investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o plaćenju naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za k.p. 658/6 K.O. Kovačevac.

Na izdate lokacijske uslove može se podneti prigovor Opštinskom veću opštine Prijepolje u roku od tri dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova.

Uslove dostaviti:

Podnosiocu zahteva - preko punomoćnika

JKP „Lim“ Prijepolje

Elektrodistribucija Prijepolje

Telekom Srbija, izvršna jedinica Užice

Arhivi

Savetnik

Selma Čičić, dipl.inž.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA

Vesna Novaković, dipl.pravnik