

Republika Srbija
OPŠTINA PRIJEPOLJE
Opštinska uprava
Interni broj: **353-272/2025**
ROP-PRP-32676-LOC-1/2025
Dana: 12.11.2025.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno – stambene, imovinsko - pravne i druge srodne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Spasovski Dalibora i Gorane, Kolubarska 13/A iz Kaluđerice - Beograda, a koji su se ovom organu obratili kroz CIS, preko punomoćnika Zeković Harisa, Save Kovačevića 46 iz Priboja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju kuće za odmor na kat. parc. br. 725/25 KO Aljinovići, a na osnovu člana 8 đ 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 62/23), 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 Prostornog plana opštine Prijepolje (Sl. glasnik opštine Prijepolje br. 3/11), **i z d a j e**

LOKACIJSKE USLOVE
ZA IZGRADNJU KUĆE ZA ODMOR
NA KAT. PARC. BR. 725/25 K.O. ALJINOVIĆI

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele:
725/25 K.O.: Aljinovići

Mesto: Aljinovići, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 725/25 K.O. Aljinovići, upisana je u listu nepokretnosti broj 719 K.O. Aljinovići, sa površinom od 408 m² (4a 08m²), po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: njiva 8. klase, i to kao privatna svojina – zajednička imovina supružnika na 1/1 na ime: Spasovski Dalibor i Spasovski Gordana u udelu 1/1. U G-listu navedenog lista nepokretnosti stoji zabeležba obaveze plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 725/25 K.O. Aljinovići, nije obuhvaćena Planom generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo (Sl. glasnik opštine Prijepolje broj

5/14 i 6/14), već se nalazi u okviru Prostornog plana opštine Prijepolje (Sl.glasnik opštine Prijepolje br. 3/11). Uvidom u grafički deo plana- predmetna kat. parcela prema karti namene prostora nalazi se u zoni prelaznog područja šuma, nedaleko od zone područja kultivisanih parcela i građevinskog proširenja naselja, u kojoj je moguća izgradnja kuće za odmor.

Na zahtev Spasovski Dalibora, ovaj organ potvrdio je Urbanistički projekat za izgradnju stambenog objekta - kuće za odmor, na kat. parceli broj 725/25 K.O. Aljinovići, opština Prijepolje, a koji je urađen od strane Projektnog biroa „PROJEKT IZGRADNJA PLUS“, iz Prijepolja, broj tehničke dokumentacije 04/04/2024 od juna 2024.godine, sa odgovornim urbanistom: Pleskonjić Dušan, dipl.ing.arh., licenca broj 200 0813 05, **Potvrda broj 002066048 2024 od dana 01.10.2025. godine.**

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju stambenog objekta - kuće za odmor, na kat. parceli broj 725/25 K.O. Aljinovići, opština Prijepolje, a koji je urađen od strane Projektnog biroa „PROJEKT IZGRADNJA PLUS“, iz Prijepolja, broj tehničke dokumentacije 02-10/25 od 06.10.2025.godine, a predatog uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A ,

klasifikaciona oznaka 112111 – Stambene zgrade sa dva stana

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:

ukupna površina parcele/parcela: 408,0 m²

ukupna BRGP nadzemno:

objekat 1 114,60 m²

objekat 2 114,60 m²

ukupno: 229,20 m²

ukupna BRUTO izgrađena površina:

objekat 1 114,60 m²

objekat 2 114,60 m²

ukupno: 229,20 m²

ukupna NETO površina:

objekat 1 100,03 m²

objekat 2 100,03 m²

ukupno: 200,06 m²

površina prizemlja neto:

objekat 1 47,65 m²

objekat 2 47,65 m²

ukupno 95,30 m²

površina zemljišta pod objektom /zauzetost: 114,60m²

- spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): P +1 S (Prizemlje + jedan sprat)

visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:

sleme + 8,55 m;

spratna visina: 2,50 m ;

broj funkcionalnih jedinica: 4 stana

broj parking mesta: 4

materijalizacija objekta:

- materijalizacija fasade: drvo, brvna, cokla kamen
- orijentacija slemena: istok -zapad
- nagib krova: 45 stepeni
- materijalizacija krova: al tr lim
- procenat zelenih površina: 40,00% • indeks zauzetosti: 28,09 %
- indeks izgrađenosti: 0,526

predračunska vrednost objekta: 13.400.000,00 dinara

PRAVILA GRAĐENJA IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE PRIJEPOLJE

(Sl.glasnik opštine Prijepolje 3/2011)

Porodično stanovanje:

Namena objekata:

Objekti su stambene namene sa jednim ili više stanova i elementima poljoprivrednog domaćinstva. Izražena je tendencija transformacije mešovitih domaćinstava (stanovanje i poljoprivredne delatnosti) u nepoljoprivredna.

Na parcelama porodičnog stanovanja mogu biti zastupljene i druge kompatibilne namene: trgovina, poslovanje, proizvodnja, usluge arc., koje se pretežno razvijaju u prizemljima objekata. U zonama porodičnog stanovanja dozvoljene su delatnosti koje ne ugrožavaju osnovnu namenu kao ni životnu sredinu.

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi:

- porodični stambeni ili stambeno-poslovni objekti (sa poslovnim prostorom površine maksimalno do 1/2 bruto površine objekta);
- porodični stambeno-proizvodni objekti;
- ekonomski objekti: hladnjače, letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacin hrane za sopstvenu upotrebu i dr., pušnice, sušionice, koševi, ambari, silosi, nadstrešnica za poljoprivredne mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.; živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici, ispusti za stoku, Čubrišne jame – Čubrišta, poljski klozeti i dr., za potrebe individualnog domaćinstva, a u okviru ekonomskog dvorišta, koje se mora organizovati u dubini građevinske parcele;
- poslovni objekti (iz domena dozvoljenih delatnosti za građevinska područja naselja);
- proizvodni objekti (iz domena dozvoljenih delatnosti za ova područja);
- objekti infrastrukture, javni objekti i površine.

Na jednoj građevinskoj parceli se može graditi više objekata različite namene, kao i pomoćni i prateći objekti u funkciji osnovne namene, s tim da moraju da budu ispoštovani uslovi definisani pravilima za izgradnju pojedinih vrsta objekata.

Urbanistički pokazatelji:

Tabela 12. Maksimalni urbanistički pokazatelji za porodično stanovanje:

porodično stanovanje

maks. Indeks izgrađenosti

maks.stepen zauzetosti

maks. Spratnost

min.% zelenih površina

parcele

< 600m²

0,6	40%	P+Pk	30%
-----	-----	------	-----

parcele

> 600m²

0,4	30%	P+1+Pk	40%
-----	-----	--------	-----

Tipologija objekata:

Porodični stambeni objekti prema tipologiji gradnje mogu biti slobodnostojeći, u neprekinutom nizu (dvostrano uzidani) ili u prekinutom nizu (jednostrano uzidani tj. Poslednji u nizu ili dvojni).

Pravila parcelacije:

Porodični stambeni objekti se grade na zasebnim građevinskim parcelama.

Na parceli je osim osnovnog, dozvoljena i izgradnja više pratećih pomoćnih objekata (maks. Površine 50m²) u službi poljoprivrede (letnja kuhinje, mleka, magacin hrane za sopstvenu

upotrebu, sušnica, pušnica), kao i radionice, nadstrešnice za vozila, garaže, vrtni paviljoni, staklene bašte, zatvoreni bazeni, fontane, sportski tereni i sl., isključivo iza osnovnog objekta na parceli.

Izgradnja drugog objekta (stambenog, poslovnog, privrednog, poljoprivrednog i dr.) na istoj parceli (uz obezbeđenje prilaza do svakog objekta) dozvoljava se samo na parcelama većim od 1000m².

Minimalna veličina parcele i širina fronta prema ulici za porodične stambene objekte definisani su prema tipologiji gradnje:

- slobodnostojeći objekti = 800 m² (front 18 m) – za poljoprivredna domaćinstva.
- slobodnostojeći objekti = 600 m² (front 15 m) – za mešovita domaćinstva.
- slobodnostojeći objekti = 400 m² (front 12 m) – za nepoljoprivredna domaćinstva.
- u neprekinutom nizu = 250 m² (front 6 m).
- jednostrano uzidani/dvojni/poslednji u nizu = 200m² (front 10 m).

Pristup parceli je sa javnog puta, odnosno indirektno preko internog pristupa minimalne širine 2,5m za stambene objekte, odnosno 3,5m za objekte ostalih namena, ili ako se u zaleđu nalaze ekonomski objekti;

Minimalna širina ekonomskog pristupnog puta na parceli je 3.50m. Minimalna širina pristupnog puta za stambeni deo parcele poljoprivrednog domaćinstva je 3.50 m

Ukoliko ne postoji mogućnost formiranja ekonomskog dela iza stambenog dvorišta, formirati ga bočno ili ispred stambenog dvorišta, samo ako je nagib terena prema javnom putu, a minimalna širina parcele 25 m.

Dozvoljeno je stambeni i ekonomski deo formirati kao jednu građevinsku parcelu koja se može interno funkcionalno podeliti, na ekonomski i stambeni deo. Moguće je formirati posebnu građevinsku parcelu za ekonomski, a posebnu za stambeni deo, uz uslov da se obezbedi prilazni put i da u ekonomskom delu egzistira objekat privređivanja.

Položaj objekta na parceli:

Za pozicioniranje objekata porodičnog stanovanja na parceli pored opštih važe i sledeća pravila:

- rastojanje između građevinske i regulacione linije za porodične stambene objekte određuje se prema postojećoj regulaciji, osim za objekte koji su postavljeni u regulisanom delu ulice u kome se građevinska i regulaciona linija poklapaju.
- preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gde nema formirane regulacije je min 5,0m.
- rastojanje građevinske od regulacione linije uz državne puteve I i II reda, određuje se prema uslovima JP „Putevi:Srbije”, na osnovu Zakona o javnim putevima.
- rastojanje građevinske od regulacione linije uz opštinske puteve, iznosi min 5,0m.
- rastojanje građevinske od regulacione linije ostalih saobraćajnica (nekategorisani putevi), iznosi min 3,0m, izuzev u slučajevima kada pozicija postojećih kvalitetnih objekata formira pretežnu građevinsku liniju, a ne ometa saobraćajnu preglednost kao ni uspostavljeni sistem regulacije i građevinskih linija u okruženju.
- rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) slobodnostojećeg stambenog objekta (na delu bočnog dvorišta severne orijentacije) i linije susedne građevinske parcele je 2,5m, a dvojnih i objekata u prekinutom nizu 4,0m. Za izgrađene stambene objekte čije je

rastojanje do granice građevinske parcele manje od ovih vrednosti, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

- minimalna međusobna udaljenost objekata, u načelu je $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta, ali ne manje od 4,0m;
- međusobna udaljenost spratnih seoskih stambenih objekata je 10,0m, a prizemnih slobodnostojećih 6,0m. Za seoske stambene objekte na građevinskim parcelama čija je širina fronta parcele veća od 15,0m, međusobna udaljenost je min.6,0m, a u slučaju da je manja od 15,0m međusobna udaljenost je min.5,00m. Za izgrađene seoske objekte koji su međusobno udaljeni manje od 3,0m ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Tabela 13. Pozicija porodičnih obj. Na parceli definisana u skladu sa tipologijom obj.:

TIPOLOGIJA OBJEKATA

POZICIJA NA PARCELI

SLOBODNOSTOJEĆI OBJEKTI

Minimalno rastojanje od bočnog susednog

objekta = 4,0m,

Minimalno rastojanje građevinske linije objekta od bočne granice parcele:

- na delu bočnog dvorišta severne orijentacije

= 1,50m (u tom slučaju na kalkanskom zidu dozvoljeni su samo otvori pomoćnih prostorija i stepeništa, sa minimalnim parapetom 180cm).

- na delu bočnog dvorišta južne orijentacije = 2,50m.

Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele = $\frac{1}{2}$ visine objekta (ali ne manje od 4,0m).

PREKINUTI NIZ/ JEDNOSTR.UZIDANI/ Minimalno rastojanje od bočnog susednog objekta (jednostrano uzidanog ili DVOJNI slobodnostojećeg) = 5,5m,

Minimalno rastojanje građ.linije objekta od bočne granice parcele = 4,0 m,

Min.rastojanje objekta od zadnje granice parcele = $\frac{1}{2}$ visine objekta (ali ne manje od 4,0m).

NEPREKINUTI NIZ

- Minimalno rastojanje od bočnog susednog objekta = 0,0m,

Rastojanje građevinske linije objekta od bočne granice parcele = 0,0m,

Min.rastojanje objekta od zadnje granice parcele = $\frac{1}{2}$ visine objekta (ali ne manje od 4,0 m).

Kod usaglašavanja postojećih objekata, minimalno udaljenje od suseda ne može biti manje od 1.00 m ukoliko stambene prostorije imaju prozorski otvor parapeta min visine 1.60m, a ispod 1.00 m ako nema prozorskih otvora ka susednoj parceli. Izuzetno se slobodnostojeći objekti mogu usaglasiti i na katastarskoj međi, ukoliko i na susednoj parceli postoji objekat postavljen na međi i to približno u dužini i visini susednog objekta i bez otvora na fasadi koja je na međi. Ukoliko postojeći objekat, koji je kvalitetan, delom izlazi ispred definisane građevinske linije, zadržava se (uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju), ukoliko ne ometa saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja moguća je samo iza građevinske linije.

Na građevinskoj parceli, može se locirati i drugi stambeni objekat (po dubini), kao dvojni ili slobodnostojeći, u okviru indeksa izgrađenosti i iskorišćenosti parcele.

Spratnost i visina objekata: Karakter spratnosti definiše sistem visinske regulacije predmetnog zahvata, pri čemu se teži zaokruženju visinske regulacije, a u okviru funkcionalne strukture što racionalnije iskorišćenosti.

Maksimalna spratnost porodičnih stambenih objekata je (Po)+P+1+ Pk (Po)+P+2.

Moguća je i spratnost NP+VP+1+Pk, prema uslovima (nagibu) terena.

Moguće je izvoditi podrum u svim navedenim spratnim kombinacijama, delimično ili na celoj površini objekta, uz uslove primene mera koje se odnose na geološke i geomehaničke karakteristike terena. Podrumska i suterenska etaža se formira isključivo za pomoćni ili poslovni prostor.

Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na infrastrukturu - na osnovu uslova imaoca javnih ovlašćenja u istovetnoj i identičnoj sadržini:

Vodovod: Obaveštenje broj 02-553/V od 17.10.2025. godine i Uslovi na Urbanistički projekat za izgradnju kuće za odmor na kat.parc.br. 725/25 K.O. Aljinovići, broj 242 od 17.05.2024.godine, izdati od strane JKP „Lim“ Prijepolje

Telekom: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu, broj 463560/2 -2025 EX od 27.10.2025.godine, izdati od strane Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 256 1 200-D-09.22.-4156231/2-25 od 23.10.2025. godine.

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

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole neophodno je da Investitor dostavi dokaz o promeni namene poljoprivrednog zemljišta, u skladu sa Zakonom.

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. 68/2019).

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

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
Telekom Srbija, Izvršna jedinica Užice
Elektrodistribucija Prijepolje
Arhivi

Savetnik,

Selma Čičić ,dipl.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja

Vesna Novaković, dipl.pravnik