

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-280/2025

ROP-PRP-33500-LOC-1/2025

Dana: 12.11.2025.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Mehonić Meda, ul. Mioska bb, Prijepolje a predatom kroz CIS preko punomoćnika Delendžić Mersudina iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodične stambene zgrade sa jednim stanom u Prijepolju, na k.p. br. 829 KO Kovačevac, a na osnovu člana 8. 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, 62/2023 i 91/2025), 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 SA JEDNIM STANOM U PRIJEPOLJU NA K.P. BR. 829 KO KOVAČEVAC

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 829

KO: Kovačevac

Mesto: Mioska - Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 829 KO Kovačevac, upisana je u izvodu broj 859 KO Kovačevac sa površinom od 1441m², po vrsti zemljiša: poljoprivredno zemljište, kultura-njiva IV klase.

Kat. parcela broj 829 KO Kovačevac ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i zadržava postojeći prilaz sa Postojećeg pristupnog puta na k.p.br. 1728 KO Kovačevac kao i na situacionom planu.

Planirana namena parcele: Kat. parcela broj 829 KO 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, deo kat. parcele broj 829 KO Kovačevac na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta, u okviru je celine -5. Kolovrat, podcelina 5.5 Mioska i to u okviru površina predviđenih za **stanovanje niskih gustina C - Gs = do 15 stanova/ha.**

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodične stambene zgrade sa jednim stanom u Prijepolju, na k.p. br. 829 KO Kovačevac (kategorije objekta A i klasifikacione oznake 111011), urađenom od strane FAD PROJEKT PRIJEPOLJE broj teh.dokumentacije 01-10/25 od 10.10.2025. godine za glavnim projektantom: Mersudin Delendžić dig., br.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/parcela: 1441,0 m²
- ukupna BRGP nadzemno: 113,0m²
- ukupna BRUTO izgrađena površina: 113,0m²
- ukupna NETO površina : 90,8m²
- površina prizemlja /neto/: 90,8m²
- površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 113,0m²
- spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Pr-prizemlje
- visina objekta - prema lokacijskim uslovima: venac +6,10 m
- apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): +483,80 mnv
- spratna visina: 3,0 m
- broj stanova: 1
- broj parking mesta: 1

materijalizacija objekta:

- materijalizacija fasade: Bavalit, demit
- orijentacija slemena: S-J
- nagib krova- 27%
- materijalizacija krova: crep
- procenat zelenih površina: 85,00 %
- indeks zauzetosti: 7,84 %
- indeks izgrađenosti: novo 0,078
- način grejanja: pelet
- predračunska vrednost objekta: 6.700.000,00 din

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE PRIJEPOLJE I BRODAREVO
(“Sl. glasnik opštine Prijepolje“ broj 5/14 i 6/14)

C NISKE GUSTINE STANOVANJA Gs = do 15 stanova/ha

Prijepolje: celina 1, celina 3, celina 5, podcelina 5.1, podcelina 5.2, podcelina 5.3, podcelina 5.5, podcelina 6.1, podcelina 6.3

Brodarevo: podcelina 1.2, podcelina 2.1, podcelina 2.2

(ova pravila primenjuju se i za postojeće objekte porodičnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu, van granica građevinskog područja)

Namena objekata i prostora

Osnovna namena: stanovanje

Prateće namene: uslužne delatnosti, javne namene, blokovsko zelenilo i rekreacione površine i manji proizvodni programi - mala privreda, pod uslovima propisanim u pravilima uređenja ovog plana (prostori za privređivanje u okviru namene stanovanja).

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

Osnovni tip izgradnje je porodična stambena gradnja, sa slobodnostojećim objektima van regulacije. U ovim zonama nije dozvoljena izgradnja višeporodičnih objekata. Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata.

Veličina parcele

Minimalna površina parcele za izgradnju:

- slobodnostojećeg stambenog objekta je 4,0 ar.
- dvojnog objekta je 3,5 ar.
- na parcelama većim od 6,0 ar pored stambenog dvorišta koje sadrži stambeni objekat, letnju kuhinju sa tremom i pomoćni objekat, moguća su i manja izdvojena ekonomska dvorišta za delatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu (voćnjak, povrtnjak, bašta); obim ove delatnosti podrazumeva sopstvene potrebe.
- na parcelama većim od 10,0 ar mali proizvodni pogoni, mala privreda za delatnosti koje su funkcionalno i ekološki primerene zoni porodičnog stanovanja.
- kod preparcelacije po dubini minimalna širina parcele prolaza je 3.5 m.

Minimalna širina parcele za izgradnju:

- slobodnostojećeg objekta je 12,0 m,
- dvojnog objekta je 10,0 m,

- kod većih objekata poslovanja širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu.

Horizontalna regulacija

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

Udaljenost objekata od bočne i zadnje granice parcele:

- 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 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

Na nivou parcele su:

- indeks zauzetosti max 60%.
- indeks zauzetosti podrumске etaže je max 60%.

Visinska regulacija

Spratnost max (P₀)+P+2.

- Visina objekta:
 - max 12,0m (do kote venca).
 - max 16,0m (do kote slemena).

Maksimalna visina objektane sme biti veća od 1,5 rastojanja naspramnih građevinskih linija na predmetnoj saobraćajnici.

Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada

Oblikovanje fasade i krovova treba da bude usklađeno na nivou celine, blokova. Krovovi kosi, viševodni.

Drugi objekat na građevinskoj parceli

Drugi objekat (objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta. Obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 3,5 m.

Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija.

Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, i kapacitet parkiranja, priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije i rešeno pitanje - odlaganje komunalnog otpada.

Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, ili u garaži u okviru osnovnog objekta odnosno pomoćnog objekta, prema normativu:

- 1 parking mesto na 1 stan
- za ostale namene prema čl. 36 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 50/2011).

Uređenje 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% površine parcele.

Posebni uslovi

Za izgradnju objekata poslovanja na parcelama većim od 0,5ha, i objekte poslovanja tj. namene za koje se utvrdi obaveza izrade odgovarajućeg elaborata zaštite životne sredine radi se *Urbanistički projekat*.

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

Vodovod: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje porodično-stambenog objekta na vodovodnu mrežu broj 02-556/V od 27.10.2025.godine

Telekom: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj 476923/2-2025 od 24.10.2025.godine

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Užice, broj 2561200-D-09.22.-427238/2-25 od 05.11.2025.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.

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

Elektro distribucija Prijepolje

Telekom Srbija, izvršna jedinica Užice

Arhivi

Savetnik

Zijad Iglica dipl.inž.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA

Vesna Novaković dipl.pravnik