

Republika Srbija

Opština Prijepolje

Opštinska uprava

Broj predmeta: **ROP-PRP-37742-LOC-1/2025**

Interni broj: 353-311/2025

Dana: 10.12.2025. godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Ajše Đuhić iz Brodareva - Prijepolje a predatom kroz CIS preko punomoćnika Armina Mujezinovića iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično-stambenog objekta u Brodarevu, na k.p. br. 877/14 KO Brodarevo, 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, 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), Prostornog plana opštine Prijepolje ("Sl. Glasnik opštine Prijepolje", broj 3/11) 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 PORODIČNO-STAMBENOG OBJEKTA U BRODAREVU,**

### **NA K.P. BR. 877/14 KO BRODAREVO**

#### **Podaci o lokaciji:**

Broj kat. parcele: 877/14

KO: Brodarevo

Mesto: Zakut, Brodarevo - Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 877/14 KO Brodarevo, upisana je u izvodu broj 931 KO Brodarevo sa površinom od 541m<sup>2</sup>, po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kulturnjiva V klase. Na parceli nema upisanih objekata.

Kat. parcela broj 877/14 KO Brodarevo ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i zadržava postojeći prilaz sa postojećeg pristupnog puta na k.p.br. 877/12 KO Brodarevo kao i na situacionom planu.

**Planirana namena parcele:** Kat. parcela broj 877/14 KO Brodarevo nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo (Sl. glasnik opštine Prijepolje broj 5/14 i 6/14) i

Prostornog plana opštine Prijepolje ("Sl. Glasnik opštine Prijepolje", broj 3/11). Prema grafičkom prilogu br.4 - Planirana pretežna namena površina sa podelom na celine i zone, kat.parcela broj 877/14 KO Brodarevo u okviru je celine -1. Brodarevo, podcelina 1.3 Šehovića polje i to u okviru površina predviđenih za **stanovanje srednjih gustina gustina B2 - Gs = do 15-30 stanova/ha.**

**Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodično-stambenog objekta u Brodarevu, na k.p. br. 877/14 KO Brodarevo (kategorije objekta A i klasifikacione oznake 111011), urađenom od strane Agencija za projektovanje i inženjering ARMIN MUJEZINOVIĆ PR Brodarevo broj teh.dokumentacije 01-027/25 od 10.11.2025. 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: 541,0 m<sup>2</sup>
- ukupna BRGP nadzemno: 108,0m<sup>2</sup>
- ukupna BRUTO izgrađena površina: 108,0m<sup>2</sup>
- ukupna NETO površina : 94,44m<sup>2</sup>
- površina prizemlja /neto/: 94,44m<sup>2</sup>
- površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 108,0m<sup>2</sup>
- spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Pr-prizemlje
- visina objekta - prema lokacijskim uslovima: venac +6,75 m
- apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): +6,75 m
- spratna visina: 2,80 m
- broj funkc.jedinica: 1
- broj parking mesta: 1

**materijalizacija objekta:**

- materijalizacija fasade: Bavalit, demit
- orijentacija slemena: SZ-JI
- nagib krova- kosi krov
- materijalizacija krova: crep
- procenat zelenih površina: 55,00 %
- indeks zauzetosti: 19,96 %

-indeks izgrađenosti: novo 0,19

-predračunska vrednost objekta: 9.400.000,00 din

**PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE PRIJEPOLJE I BRODAREVO KOJIH SE TREBA PRIDRŽAVATI ZA PREDMETNU IZGRADNJU ("Sl. glasnik opštine Prijepolje" broj 5/14 i 6/14)**

**B2 SREDNJE Gustine stanovanja G<sub>s</sub> = 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 -  $(P_0)+P+2$ .
- Visina objekta:
  - max 12,0m (do kote venca).
  - max 16,0m (do kote slemena).
- spratnost  $(P_0)+P+3$  moguća je pod sledećim uslovima:
  - Visina objekta:
    - max 16,0m (do kote venca).
    - max 20,0m (do kote slemena).
  - širina fronta parcele - min 12,0 m,
  - parcela veća od 4,0 ar.
  - moguća je u centrima svih nivoa.

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

#### **Višeporodični objekti**

- maksimalna spratnost  $P+3$ .
  - Visina objekta:
    - max 16,0m (do kote venca).
    - max 20,0m (do kote slemena).
- spratnost  $P+4$  u okviru centara, kao i u blokovima transformacije porodičnog u višeporodično stanovanje.
  - Visina objekta:
    - max 22,0m (do kote venca).

- max 26,0m (do kote slemena).

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

### ***Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada***

Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza, Krovovi kosi ujednačnog nagiba.

### ***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 3,5m.

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

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

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

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

Novi objekti višeporodičnog stanovanja, ukoliko ne postoje smetnje s aspekta geologije, moraju obezbediti minimum 30% potrebnih parking mesta u okviru podrumске 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 imaoца javnih ovlašćenja:**

**Vodovod: Uslovi za projektovanje i priključenje-obaveštenje broj 02-564/V od 27.11.2025.godine;**

**Telekom:Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj 529967/2-2025 EH od 04.12.2025.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.-472966/2-25 od 27.11.2025.godine.**

U navedenim uslovima stoji da „ na osnovu uvida u Idejno rešenje br. 01-027/25 od 10.11.2025.godine , kopiju plana za kat.parcelu i izvod iz kat.vodova ,kopiju plana za kat.parcelu i izvod iz kat.vodova, izdaju se ovi uslovi uz konstataciju da izgradnja objekta nije moguća bez ispunjenja dodatnih uslova:

-Potrebno je izgraditi stubnu trafostanicu TS 10/0,4kV Brodarevo 3 i napojni 10kV vod

1. Zaključivanje ugovora o uspostavljanju prava službenosti između vlasnika poslužnog dobra i imaoca javnog ovlašćenja EDS doo Beograd , ogranak EDU, radi postavljanja i pristupa elektroenergetskim objektima na parceli vlasnika poslužnog dobra za potrebe izgradnje stubne TS 10/0,4kV Brodarevo 3 i napojni 10kV voda,

2. U momentu izdavanja uslova ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura na predmetnom lokalitetu.Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem el.energije potrebno je:

Zaključivanje ugovora o opremanju zemljišta između imaoca javnog ovlašćenja EDS doo Beograd, ogranak EDU i investitora ili jedinice lokalne samouprave za potrebe izgradnje stubne trafostanice TS 10/0,4kV Brodarevo 3 i napojni 10kV voda “.

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. 877/14 KO Brodarevo.**

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