

Republika Srbija

Opština Prijepolje

Opštinska uprava

Broj predmeta: **ROP-PRP-39174-LOC-1/2025**

Interni broj: 353-326/2025

Dana: 18.12.2025. godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Bećirović Edine, Kovačevac-Prijepolje a predatom kroz CIS preko punomoćnika Aginčić Edine iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično-stambenog objekta u Kovačevcu-Prijepolje, na k.p. br. 1630/4 KO Kovačevac, 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 KOVAČEVCU - PRIJEPOLJE,

NA K.P. BR. 1630/4 KO KOVAČEVAC

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 1630/4

KO: Kovačevac

Mesto: Kovačevac - Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 1630/4 KO Kovačevac, upisana je u izvodu broj 1254 KO Kovačevac sa površinom od 1044m², po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura-njiva IV klase. Na parceli nema upisanih objekata.

Kat. parcela broj 1630/4 KO Kovačevac ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i zadržava postojeći prilaz sa postojećeg pristupnog puta na k.p.br. 1630/5 KO Kovačevac do sfaltnog puta na k.p. br. 669/2 KO Kovačevac kao i na situacionom planu.

Planirana namena parcele: Kat. parcela broj 1630/4 KO Kovačevac 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 1630/4 KO Kovačevac u okviru je celine -6. Velika Župa Ivanje, podcelina 6.1 Kovačevac i to u okviru površina predviđenih za **C NISKE GUSTINE STANOVANJA Gs = do 15 stanova/ha.**

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodično-stambenog objekta u Kovačevcu-Prijepolje, na k.p. br. 1630/4 KO Kovačevac (kategorije objekta A i klasifikacione oznake 111011), urađenom od strane AGENCIJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING DINA PROJEKT, PRIJEPOLJE broj teh.dokumentacije 7/25 od NOVEMBRA 2025. godine za glavnim projektantom: EDINA M.AGINČIĆ ,dipl.ing.arh. Broj licence : lic. 300 E 660 07, 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: 1044,0 m²
- ukupna BRGP nadzemno: 215,34m² ; sa stepeništem 218,0m²
- ukupna BRUTO izgrađena površina: 215,34m²
- ukupna NETO površina : 177,10m²
- površina prizemlja /neto/: 177,10m²
- površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 218,0m²
- spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Pr-prizemlje
- visina objekta - prema lokacijskim uslovima: venac +6,40 m
- apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): 500,90mnv
- spratna visina: 2,80 m
- broj stanova: 1
- broj garaža: 1

materijalizacija objekta:

- materijalizacija fasade: termofasada
- orijentacija slemena: -
- nagib krova- 22 stepena
- materijalizacija krova: crep
- procenat zelenih površina: 60,00 %
- indeks zauzetosti: 21 %
- indeks izgrađenosti: novo 0,21

-predračunska vrednost objekta: 10.400.000,00 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: Uslovi za projektovanje i priključenje-obaveštenje broj 02-571/V od 09.12.2025.godine;

Telekom:Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj 550295/2-2025 od 08.12.2025.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.-490320/2-25 od 16.12.2025.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 naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za k.p. 1630/4 KO 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

Zijad Iglica dipl.inž.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA

Vesna Novaković dipl.pravnik