

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-217/2025

**ROP-PRP-21404-LOCH-2/2025**

Dana: 04.09.2025.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, postupajući po usaglašenom zahtevu Opštine Prijepolje, Trg bratstva jedinstva 1 iz Prijepolje, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Bećirović Džajne, Mileševska 57 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova rekonstrukciju turističko sportsko rekreativnog centra Jalija u Brodarevu, na katastarskim parcelama broj: 1/1 i 4/3 K.O. Brodarevo, a na osnovu člana 53a., 56, 57 i člana 8đ. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br. 72/2009, 81/2009, 64/2010-US, 24/11, 121/2012, 42/2013-US, 50/2013-US, 98/2013-US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21 i 62/23), člana 7., 8., 11. i 12. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. Glasnik RS", broj 96/2023), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS" broj 96/2023), člana 146. Zakona o opštem upravnom postupku (Sl.glasnik RS 18/2016,95/2018), Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo (Sl. glasnik opštine Prijepolje 5/14 i 6/14) i Prostornog plana opštine Prijepolje (Sl.glasnik opštine Prijepolje br.3/2011), **i z d a j e**

### **LOKACIJSKE USLOVE**

#### **za rekonstrukciju**

**turističko sportsko - rekreativnog centra Jalija u Brodarevu  
na kat. parcelama broj 1/1 i 4/3 K.O. Brodarevo**

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

Broj kat. parcela: 1/1 i 4/3 K.O. Brodarevo

KO: Brodarevo

Mesto: Brodarevo - Prijepolje

**Katastarske parcele broj 1/1 i 4/3 KO Brodarevo nalaze se u granicama Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo (S. Glasnik opštine Prijepolje broj 5/2014 i 6/2014), i to u okviru celine 1.Brodarevo, podcelina 1.1.Centar.**

Kat. paprcela broj 4/3 K.O. Brodarevo pripada površinama koje su opredeljene za javne namene, odnosno za sport i rekreaciju - sportski centar, komunalne zone i objekti, kao i za stanovanje B1 srednje gustine stanovanja Gs = 30 - 50 stanova/ha.

Kat.parcela br. 1/1 K.O. Brodarevo ima više namena - za sport i rekreaciju - sportski centar, komunalne zone i objekti, zelenilo - park, kao i manji deo za B1 srednje gustine stanovanja Gs = 30 - 50 stanova/ha.

## **IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE PRIJEPOLJE I BRODAREVO**

**(Sl. Glasnik opštine Prijepolje broj 5/2014 i 6/2014)**

### **Pravila za izvođenje regulacije vodotokova**

Trasu uređenog vodotoka usaglasiti sa privrednim, stambenim, infrastrukturnim i saobraćajnim objektima.

Merodavni proticaj za dimenzionisanje korita regulisanog vodotoka određuje nadležna vodoprivredna organizacija.

Sa obe strane regulisanog vodotoka ostaviti po mogućstvu zaštitni pojas minimalne širine 4,0 m zbog mogućih intervencija.

### **Komunalne delatnosti**

Planira se izmeštanje stočne pijace sa postojeće lokacije u okviru postojeće komunalne zone «Brodarevo». U Brodarevu se planira izgradnja nove mini komunalne zone (u okviru radne zone) duž puta za Bijelo polje, sa objedinjenim komunalnim funkcijama – kvantaška pijaca, stočna pijaca i veterinarska stanica, sajamski prostor. Moguća prateća namena – privremeno skladište (prihvatište) za animalni otpad.

Uređenje kvantaške, stočne pijace i veterinarske stanice uskladiti sa sledećim uslovima:

osnovna opremljenost – prva faza (obavezni sadržaji) čini uređen plato, obezbeđena komunalna infrastruktura, ograđen prostor, pristupna saobraćajnica, vaga, veterinarska služba,

uređenje ove zone izvršiti uz primenu propisanih sanitarnih i ekoloških uslova (posebno po pitanju skladištenja otpada i njegovog dislociranja),

potpuna opremljenost (druga faza) podrazumeva objekte i sadržaje savremene stočne/kvantaške pijace – sajamski prostor.

## **ZELENILO**

### **Sport i rekreacija i parkovi**

Zbog nedostatka uređenih javnih zelenih površina i nedostatka zelenila različitog karaktera u urbanom delu i neposrednom okruženju, neophodno je povećati učešće zelenila svih kategorija i uvođenjem javnog zelenila tamo gde je neophodno – duž saobraćajnica i rečnih tokova. Takođe je neophodno očuvati postojeći šumski fond.

Strukturu zelenila čine zelene površine u građevinskom području i zelenilo van građevinskog područja. U postupku rekonstrukcije, revitalizacije i podizanja novih zelenih površina, izbor vrsta prilagoditi nameni prostora, uslovima lokacije i funkciji zelenila.

### **Parkovi**

Ekološki potencijal ovog zelenila predstavlja vrednost za naselje u celini, ali i neposredno okruženje, te ga je neophodno očuvati uz održivo korišćenje.

Postojeće parkovske površine zahtevaju novi viši nivo stepen uređenja.

Planira se uvođenje zelenih površina uz Lim u Prijepolju i Brodarevu, kao nove zelene površine parkovskog karaktera:

Linearni naseljski park "Lim Brodarevo",

To su parkovi linijske forme, koji prate tok reke i čine prelaz od izgrađenog urbanog sadržaja prema vodi. Formiranjem ovih parkovskih površina se doprinosi povećanju sveukupnog zelenog potencijala grada i stvaraju uslovi za korišćenje povoljnih funkcija parka – šetnja, rekreacija uz reku, odmor uz reku i sl. Formiraju se kao celina ili se mogu nastavljati jedan na drugi povezujući memorijalne sadržaje, zelenilo i motiv šetnje uz reku (promenada).

Posebni značaj zbog nedostatka javnih zelenih površina ima novoplanirani park u Brodarevu duž Lima. Koncept uređenja ovog parka u osnovi ima funkciju da asimilira negativne uticaje iz okruženja i centralnih naseljskih sadržaja i da obezbedi stanovništvu mesto okupljanja radi odmora rekreacije i zabave.

Funkcija mini parkova u okviru lokalnih centara, koji su uglavnom locirani uz verske objekte uglavnom imaju funkciju zaštitnog dekorativnog zelenila.

U nameni površina bilansirane su površine u vidu park šuma (Kasarna i Ravne) – mini parkovske površine koje se nalaze u autohtonom šumskom okruženju. To su mini enklave uređenih zelenih površina koji se uređuju kao vidikovi i izletišta. Ove parkovske površine je neophodno povezati komunikacijama – stazama sa okruženjem. Prema ovim šumama se treba ophoditi kao prema prirodnim autohtonim ekosistemima, sa minimalnim intervencijama – osvetljenje, pergole, klupe, staze. Favorizovati prirodne materijale.

Uslovi za uređenje postojećih i planiranih parkovskih površina su:

uraditi valorizaciju prostora sa svih aspekata: kroz ekološko-biološku osnovu postojećeg zelenila i utvrditi postojeću namenu;

uraditi plan pejzažnog uređenja parka, sa posebnim osvrtom na uređenje novih parkovskih površina,

ozelenjavanje prilagoditi uslovima staništa, funkciji i nameni prostora i zasnovati ga na autohtonom zelenilu,

vegetacijski sklop prilagoditi ekspoziciji i nagibu terena;

nivo opremanosti objektima, pratećim sadržajima i pratećom infrastrukturom mora obezbediti održivo korišćenje parkovskog prostora,

izgradnja objekata podrazumeva kontrolisan kapacitet, namene komplementarne (sport, rekreacija, ugostiteljsko - turističke usluge....)

dozvoljeni su elementi pasivne i aktivne rekreacije, prateći sadržaji izletničke ponude i mobilijar;

izbor materijala, oblikovanje pratećih sadržaja i mobilijara uskladiti sa prirodnim okruženjem,

povezati prostor parka sa okruženjem, šetnim i rekreativnim stazama,

obezbediti uslove za organizovanje aktivnosti u prirodi (izleti, piknik, šetnje, i sl) adekvatnim mapiranjem, promovisanjem i opremanjem lokacija i mikrolokacija (korpe za otpad, česme, pergole, klupe i sl.),

vodu – prirodni tok reke, kao bitan element prirodnog okruženja, integrisati u uređenje parka (nisko zelenilo ili drvored prema reci, staze i sl).,

linearno parkovsko zelenilo uz reku formirati kombinacijom visokog i niskog zelenila, u cilju formiranja prijatnog ambijenta i vizure,

kombinovati lišćare sa četinarima,

parkovske površine na grobljima koje se konzerviraju moraju se fazno uređivati uz obavezu poštovanja memorijalnih sadržaja parka,

svi radovi na uređenju parkovskih površina u okviru zaštićnog kompleksa manastira moraju biti u skladu sa uslovima nadležnog zavoda.

**Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za rekonstrukciju turističko sportsko rekreativnog centra Jalija u Brodarevu, na katastarskim parcelama broj: 1/1 i 4/3 KO Brodarevo, urađenom od strane Agencije za projektovanje i inženjering ARMIN MUJEZINOVIĆ PR, sa odgovornim projektantom: Mersudin Delendžić, dipl.ing.građ., broj licence: 310 5380 03, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:**

**Planirani radovi:** Projektom rekonstrukcije i postojećeg turističko sportsko rekreativnog centra Jalija u Brodarevu predviđa se potpuna rekonstrukcija terena, ograda, adaptacija prostorija u blizini centra za svlačionice i toalete, izgradnja dečijeg igrališta u nastavku centra Jalija, izgradnja nove rasvete u dečijem igralištu, a sve kao u opisu i predmeru i predračunu radova. Sportski tereni su planirani kao multifunkcionalni za košarku, odbojku, tenis. Planirana je savrmena oprema kao i ograda oko terena sa rasvetom. Pod je od sertifikovane podloge.

**Kategorija objekta:** G

**Klasifikaciona oznaka:** 241100 – Sportski tereni - tereni i pripadajući objekti (osim zgrada) namenjeni za sportove koji se održavaju na otvorenom

**Ukupna površina parcele/parcela:** 9725,00 m<sup>2</sup> (obuhvat je površine 4226,00m<sup>2</sup> )

**Predračunska vrednost objekta:** 37.543.027,00 dinara

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

**Vodni uslovi:** izdati od strane Javnog vodoprivrednog preduzeća „Srbijavode“ Beograd, Vodoprivrednog centra „Sava - Dunav“, broj: 8643/5 od dana 01.09.2025. godine. Ovi

Vodni uslovi su evidentirani u Upisnik vodnih uslova za vodno područje Sava, pod rednim brojem 1621 od 01.09.2025. godine.

**JKP „Lim“ Prijepolje:** Prema Uslovima za projektovanje i priključenje na infrastrukturnu mrežu za turističko sportskorekreativni centar "Jalija", broj 02-533/V od dana 31.07.2025. godine izdatim od strane JKP „Lim“ Prijepolje;

**Elektro distribucija Srbije:** Prema uslovima za projektovanje i priključenje izdatim od strane Elektro distribucija Srbije, d.o.o. Beograd, Ogranka Elektro distribucija Užice, broj 2561200-D-09.22.-346563/2-25 od dana 01.09.2025. godine;

**Telekom:** Prema Tehničkim uslovima za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju turističko sportsko rekreativnog centra Jalija u Brodarevu, na katastarskim parcelama broj: 1/1 i 4/3 KO Brodarevo, broj 323053/3 -2025 od dana 22.07.2025.godine izdatim od Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenja za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje.

Ovi lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja, i osnov za izradu Idejnog projekta.

Investitor je dužan da uz zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova, priloži dokaze propisane čl.27 i 28. Pravilnika o postupku i sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Odgovorni projektant je dužan da idejni projekat a koji se prilaže uz zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova uradi u skladu sa pravilima građenja i ostalim uslovima sadržanim u ovim 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, Javnom vodoprivrednom preduzeću „Srbijavode“ Beograd, Vodoprivrednom centru „Sava - Dunav“, JKP „Lim“ Prijepolje, Telekomu Srbija - Izvršnoj jedinici Užice, EPS Distribuciji d.o.o. Beograd - Ogranaku Elektro distribucije Užice i Arhivi.

#### **Stručna obrada:**

Selma Čičić, dipl.ing.arh.

#### **UKOVODILAC ODELJENJA**

Vesna Novaković, dipl.pravnik