

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-232/2025

ROP-PRP-24289-LOCH-2/2025

Dana: 24.09.2025.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po usaglašenom zahtevu investitora DOO "ĆATIĆ COMPANY" PRIJEPOLJE ul. Ivanje bb, Prijepolje a predatom kroz CIS preko punomoćnika Delendžić Mersudina iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju postojećeg skladišnog objekta sa promenom namene u proizvodni objekat u Prijepolju, na k.p. br. 146/8 K.O. Ivanje, 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 i 62/2023), 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**

L O K A C I J S K E U S L O V E

ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA SA PROMENOM NAMENE U PROIZVODNI OBJEKAT U PRIJEPOLJU, NA K.P. BR. 146/8 K.O. IVANJE

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 146/8

KO: Ivanje

Mesto: Ivanje , Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 146/8 KO Ivanje, upisana je u izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti broj 632 KO Ivanje sa površinom od 1269 m² na ime ALFATRANS PROIZVODNO PROMETNO I USLUŽNO DOO u udelu 314/1269 kao privatna svojina i DOO ĆATIĆ KOMPANI PRIJEPOLJE u udelu 955/1269 kao privatna svojina, po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: zemljište pod zgradom i drugim objektom sa površinom od 1269m². Uvidom u V1 list izvoda – Podaci o zgradama i drugim građevinskim objektima utvrđeno je da na k.p. br. 146/8 KO Ivanje postoji objekat broj 1 koji je upisan sa upotrebnom dozvolom (način korišćenja i naziv objekta – ostale zgrade-skladište generalnog tereta) u površini od 1269m² upisan na ime ALFATRANS PROIZVODNO PROMETNO I USLUŽNO DOO u udelu 314/1269 kao privatna svojina i DOO ĆATIĆ KOMPANI PRIJEPOLJE u udelu 955/1269 kao privatna svojina.

Kat. parcela broj 146/8 KO Ivanje ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i zadržava postojeći prilaz sa pristupnog puta na k.p.br.146/2 KO Ivanje do javne saobraćajnice na k.p.br. 2118/1 KO Koševine.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 146/8 KO Ivanje, 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, kat. parcela broj 146/8 KO Ivanje, u okviru je celine -6.Velika Župa - Ivanje, podcelina 6.3 Koševine i to u okviru površina predviđenih za **privređivanje – radna zona**.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za rekonstrukciju postojećeg skladišnog objekta sa promenom namene u proizvodni objekat u Prijepolju, na k.p. br. 146/8 K.O. Ivanje urađenog od strane Agencija za projektovanje i inženjering FADPROJEKT Prijepolje sa odgovornim i glavnim projektantom: Mersudin Delendžić, d.i.g. Broj licence: 310 5380 03, broj tehničke dokumentacije 01-06/25 od 27.06.2025. godine a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija V

klasifikaciona oznaka: 125103 u udelu od 100%

dimenzije objekta:

-ukupna površina parcele/parcela: 1269,00 m²

-ukupna BRGP nadzemno: P=1269,00m²

-ukupna BRUTO izgrađena površina: P=1429,00m²

-ukupna NETO površina: P=1035,08m²

-površina prizemlja /neto/: P=908,60m²

-površina zemljišta pod objektom/zauzetost: P=1269,00m²

-spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Pr+Gal

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

-apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): zadržava se postojeće

-spratna visina: 4,00m

-broj funkcionalnih jedinica: 1

-broj parking mesta: 1

materijalizacija objekta:

-materijalizacija fasade: natur beton

-orijentacija slemena: JZ-SI

-nagib krova: 6°

-materijalizacija krova: al tr lim

-procenat zelenih površina: 0,00 %

-indeks zauzetosti: 100,00 %

-indeks izgrađenosti: 1,126

-predračunska vrednost objekta: 4.200.000,00 din bez PDV-a

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

Radna zona

Namena objekata i prostora

Osnovna namena: radna zona, srednja preduzeća

Prateće namene: uslužne delatnosti, komunalne delatnosti, javne namene (objekti obrazovanja - srednje stručne škole, više škole, saobraćajni objekti, komunalne delatnosti, zelenilo, sport i rekreacija, objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture), mala preduzeća. Ovo su ujedno i namene u koje mogu da se transformišu postojeći kompleksi.

Za postojeće namene potrebna je ekološka provera za potencijalne zagađivače.

Moguće je uvođenje proizvodnih i uslužnih programa, prostorno i proizvodno dekomponovanje postojećih kompleksa prema zahtevima tržišta, uz primenu tehnologije koja ne remeti ekološke uslove okruženja.

Fazna realizacija može se odvijati samo nakon sagledanih programa za cele komplekse.

Isključuju se sve namene koje prema proceni uticaja sa bilo kog aspekta ugrožavaju životnu sredinu.

Osnovni tip izgradnje

Slobodnostojeći objekti. Na parceli može biti više objekata osnovne i/ili prateće namene, koji mogu formirati nizove.

Veličina parcele

Minimalna površina novoformirane parcele je 20,0 ar.

Minimalna širina novoformirane građevinske parcele je 24,0m;

Horizontalna regulacija

Minimalno udaljenje građevinske linije od regulacione linije je 10,0m.

Udaljenje objekata (građevinskih linija novoizgrađenih objekata ili dogradnji) od granice susednih parcela sa namenom stanovanja je min 8,0 m sa zaštitnim zelenim pojasom, a sa ostalim

namenama $\frac{1}{2}$ visine objekta ako je zadovoljen protivpožarni uslov.

Minimalno udaljenje objekata na istoj parceli je min $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta, uz zadovoljenje tehnoloških, protivpožarnih i ostalih uslova.

Indeksi

na nivou parcele:

- indeks zauzetosti max 50%.
- indeks zauzetosti podrumске etaže je max 70%.

Visinska regulacija

Spratnost se prilagođava delatnosti, a max P+2 na aneksnom delu objekta (objektu) do ulice.

- Visina objekta:
- max 15,0m (do kote venca).
- max 20,0m (do kote slemena).

Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada

Građevinska struktura standardna. Objekti moraju nositi arhitektonske odlike svoje namene. Objekti treba da budu funkcionalno i savremeno opremljeni, uz primenu savremene tehnologije.

Drugi objekat na građevinskoj parceli

Na parceli može biti više objekata osnovne ili prateće namene.

Smeštaj vozila (teretnih i putničkih) na parceli uz obezbeđenje manipulativnog prostora. Mogućnost formiranja zajedničkog parkinga za više kompleksa. Broj parking mesta određuje se prema normativu za svaku delatnost na način utvrđen Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl. glasnik RS br. 50/2011)

Pri parcelaciji po dubini *pristupni put* za vezu sa javnim putem je minimalne širine 5,0 m s radijusom krivine priključka od minimum 12,0m.

Uređenje i organizacija na parceli prema nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Minimalni procenat zelene površine na parceli je 20%. Parcele se ograđuju.

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

Obavezno opremanje građevinske parcele (minimalna komunalna opremljenost) podrazumeva obezbeđenje sledećih infrastrukturnih objekata:

- pristupni put,
- vodosnabdevanje,
- prikupljanje i prečišćavanje otpadnih voda,
- priključak na elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu
- uređenje manipulativnog prostora, parkinga za različite vrste vozila,
- uređenje posebne prostorije ili ograđenog prostora sa posudama za prikupljanje otpada;
- preduzimanje predviđenih mera zaštite životne sredine.
- obezbeđenje zaštitnog rastojanja od susednih parcela sa drugom namenom podizanjem zaštitnog zelenog pojasa u granicama građevinske parcele; Obavezan je zaštitni zeleni pojas uz vodotokove minimalne širine 10,0m, u kome nije dozvoljena gradnja.

Zaštita životne sredine, tehnički, sanitarni i bezbedonosni uslovi

Osnovni *uslovi zaštite životne sredine* ostvaruju se primenom pravila i mera zaštite, uređenjem prostora, rekonstrukcijom i izgradnjom objekata u skladu sa Pravilima uređenja i građenja, tehničkim i sanitarnim propisima i priključenjem na naseljsku infrastrukturu kao i uređenjem javnih i saobraćajnih površina na lokaciji. Obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata, sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine,

Osnovni *bezbednosni uslovi* vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa i uslova zaštite od ratnih razaranja koji su obavezni kod projektovanja i izgradnje objekata.

Kod većih investicionih radova neophodno je izvršiti detaljnija istraživanja sa aspekta mikroseizmike i inženjerske geologije.

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

Vodovod: Uslovi za projektovanje izdati od strane JKP Lim Prijepolje br. 02- 541/V od 20.08.2025.godine.

Telekom: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu od strane Telekom Srbija broj 365512/3-2025 EH od 19.08.2025.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.-366609/2-25 od 22.09.2025.godine.

MUP-Sektor za vanredne situacije-Odeljenje za vanredne situacije u Prijepolju-Uslovi u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija 07.25 broj 217-3-25/623-2025 od 27.08.2025.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 pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole je da reši imovinsko pravne odnose na kat.parceli 146/8 KO Ivanje.

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

MUP-Sektor za vanredne situacije-Odeljenje za vanredne situacije u Prijepolju

Arhivi

Savetnik

Zijad Iglica dipl.inž.arh.

UKOVODILAC ODELJENJA

Vesna Novosel dipl.pravnik