

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Broj predmeta: **ROP-PRP-15165-LOCH-2/2025**

Interni broj: 353-252/2025

Dana: 08.10.2025. godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po usaglašenom zahtevu investitora Avdagić Nevzeta i Esada, Arandjelovačka bb iz Prijepolja a predatom kroz CIS preko punomoćnika Mujezinović Armina iz Brodareva-Prijepolje, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju i rekonstrukciju stambeno - poslovnog objekta u Prijepolju, na kat. parceli broj 650/2 K.O. Prijepolje, opština Prijepolje, 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 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 DOGRADNJU I REKONSTRUKCIJU STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA U PRIJEPOLJU, NA KAT. PARCELI BROJ 650/2 K.O. PRIJEPOLJE, OPŠTINA PRIJEPOLJE**

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

Broj kat. parcele: 650/2

KO: Prijepolje

Mesto: Ulica Arandjelovačka , Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 650/2 KO Prijepolje, upisana je u listu nepokretnosti broj 3298 KO Prijepolje sa površinom od 151m<sup>2</sup>, po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 67m<sup>2</sup> (objekat broj 1-izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta , upisan na ime Avdagić Nevzeta 1/16, Avdagić Esad 15/16 i Avdagić Esad 1/16 kao privatna svojina i zajednička imovina supružnika); zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 28m<sup>2</sup> (objekat broj 2- upisan po zakonu o ozakonjenju objekata, upisan na ime Avdagić Nevzeta 1/16, Avdagić Esad 15/16 i Avdagić Esad 1/16 kao privatna svojina i zajednička imovina supružnika); zemljište pod delom zgrade u površini od 2m<sup>2</sup> upisano na ime Avdagić Nevzeta 1/16, Avdagić Esad 15/16 i Avdagić Esad 1/16 kao privatna svojina i zajednička imovina supružnika ; zemljište uz zgradu i drugi objekat u površini od 54m<sup>2</sup> upisano na

ime Avdagić Nevzeta 1/16, Avdagić Esad 15/16 i Avdagić Esad 1/16 kao privatna svojina i zajednička imovina supružnika.

Kat. parcela broj 177/3 KO Prijepolje ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i obezbeđuje direktan kolski i pešački pristup preko ulice Arandelovačke sa k.p. br. 654 KO Prijepolje (postojeća) sa svoje južne strane kao i na situacionom planu.

**Planirana namena parcele:** kat. parcela broj 650/2 KO Prijepolje, 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 650/2 KO Prijepolje, u okviru je celine -1.Centar, podcelina 1.1. Centralno gradsko jezgro u okviru površina predviđenih za **stanovanje srednjih gustina B1 - Gs = 30 do 50 stanova/ha.**

Prema opštim pravilima građenja iz važećeg PGR-a svaka građevinska parcela mora imati izlaz na javnu površinu odnosno ulicu, neposredno ili preko pristupnog puta, minimalna širina pristupnog puta definiše se za svaku namenu posebno.

Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima.

**U okviru postojećih zona srednjih gustina stanovanja na parcelama koje su manje površine od predviđene planom, moguća je izgradnja objekata u skladu sa ostalim parametrima predmetne zone stanovanja.**

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za dogradnju i rekonstrukciju stambeno - poslovnog objekta u Prijepolju, na kat. parceli broj 650/2 K.O. Prijepolje, opština Prijepolje (kategorije objekta A i klasifikacione oznake 111011 – Stambene zgrade sa jednim stanom u udelu od 76,70% i kat.obj. B klas.oznake 122011 - Poslovne zgrade u udelu od 23,30%), urađenom od strane Agencija za projektovanje i inženjering ARMIN MUJEZINOVIĆ PR broj teh.dokumentacije 01-014/25 od 10.05.2025. godine za glavnim projektantom : Mersudin Delendžić, d.i.g. Broj licence: 310 5380 03, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

- kategorija objekta A i klasifikacione oznake 111011 – Stambene zgrade sa jednim stanom u udelu od 76,70% i kat.obj. B klas.oznake 122011 - Poslovne zgrade u udelu od 23,30%

#### **dimenzije objekta:**

-ukupna površina parcele/parcela: 151,00 m<sup>2</sup>

-ukupna BRGP nadzemno: 212,65m<sup>2</sup>

-ukupna BRUTO izgrađena površina: 196,63m<sup>2</sup>

-ukupna NETO površina nadzemno: 151,00m<sup>2</sup>

-površina prizemlja /neto/: 76,17m<sup>2</sup>

-površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 100,68m<sup>2</sup> -zadržava se

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

-visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima: sleme +9,00 m – zadržava se

-apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): +9,00 m – zadržava se

-spratna visina: Prizemlje - 3,25m

-broj funkcionalnih jedinica: 3

-broj parking mesta: 3

**materijalizacija objekta:**

-materijalizacija fasade: Bavalit, demit

-orijentacija slemena: SZ-JI

-nagib krova: Kosi krov

-materijalizacija krova: lim

-procenat zelenih površina: 10,00 %

-indeks zauzetosti: 66,67 % – zadržava se

-postojeće indeks izgrađenosti: 1,30

-Predračunska vrednost objekta: 4.510.000,00 din

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

**B1 SREDNJE Gustine stanovanja G<sub>s</sub> = 30-50 stanova/ha**

**Prijepolje: celina 2, celina 3, podcelina 1.1, podcelina 1.2, podcelina 1.3, podcelina 1.4.**

**Brodarevo: podcelina 1.1, podcelina 1.2, podcelina 1.3.**

***Namena objekata i prostora***

*Osnovna namena:* Stanovanje. Osnovni stambeni objekat može biti porodični ili višeporodični u zavisnosti od kapaciteta parcele, uz odgovarajuće urbanističke normative i pravila regulacije.

*Prateće namene:* uslužne delatnosti, neproizvodno poslovanje, javne namene i prateći objekti infrastrukture.

*Isključuju se sve namene* za koje se, na osnovu odgovarajućeg elaborata zaštite životne sredine, ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.

***Osnovni tip izgradnje:*** slobodnostojeći i dvojni objekat, težiti formiranju nizova (prekinutih ili neprekinutih), posebno uz značajne putne pravce, u okviru centara svih nivoa, a prilagođeno uslovima nagiba terena. Tip izgradnje se usaglašava sa susedom i pretežnim tipom izgradnje u predmetnom uličnom potezu.

Izgradnja poslovnog prostora prvenstveno prema ulici u prizemnim etažama. Moguća je izgradnja objekata sa dozvoljenim svim odnosima stambenog i poslovnog prostora uz obezbeđenje namena u okruženju.

U gradskom centru objekti se rekonstruišu i projektuju sa najmanje prizemnom etažom ka javnim površinama za poslovni prostor.

## ***Indeksi***

### **Porodični objekti**

Na nivou parcele:

- indeks zauzetosti max 60%.
- indeks zauzetosti podrumске etaže je max 70%.

### **Višeporodični objekti**

Na nivou parcele:

- indeks zauzetosti max 50%
- indeks zauzetosti podrumске etaže je max 80%.

## ***Veličina parcele***

*Minimalna površina parcele* za izgradnju porodičnog stambenog objekta:

- |   |        |
|---|--------|
| • slobodnostojećeg objekta                                      | 3,0 ar |
| • za dvojni objekat (jedna parcela) i objekti u prekinutom nizu | 2,5 ar |
| • za objekte u nizu   | 2,0 ar |

*Minimalna površina parcele* za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta:

- |                      |         |
|----------------------|---------|
| - u nizu (bloku)     | 8,0 ar  |
| - u prekinutom nizu  | 10,0 ar |
| - za slobodnostojeći | 12,0 ar |

*Minimalna širina parcele* za izgradnju:

- |  |        |
|--|--------|
| • slobodnostojećeg porodičnog objekta  | 12,0 m |
| • za dvojni paralelan sa regulacijom i za objekte u prekinutom nizu  | 8,0 m  |
| • za objekte u nizu  | 7,0 m  |
| • za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat  | 18,0 m |
| • kod većih objekata prateće namene širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. |        |
| • kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je   | 3,5 m  |

## ***Visinska regulacija***

### **Porodični objekti**

- maksimalna spratnost -  $(P_0)+P+2+P_k$
- Visina objekta:
  - max 13,0m (do kote venca).
  - max 18,0m (do kote slemena).
- spratnost  $(P_0)+P+3$  moguća je pod sledećim uslovima:
  - Visina objekta:
    - max 18,0m (do kote venca). 15,0
    - max 22,0m (do kote slemena). 19,0
  - širina fronta parcele - min 18,0 m,
  - 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 za transformaciju porodičnog u višeporodično stanovanje koja obuhvata cele blokove (postojeće ili novoformirane).
  - 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.

Za postojeće objekte na granici parcele moguća je rekonstrukcija, nadgradnja i dogradnja bez funkcionalnih otvora na ovoj fasadi.

**Drugi objekat na građevinskoj parceli:** Drugi objekat, 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 1/2 visine višeg objekta. Obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 3,5m. Maksimalna visina objekta u dubini parcele ne može biti veća od visine objekta do ulice.

#### **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 1,0m 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:

- slobodnostojeći i objekti u prekinutom nizu - 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.

**Parkiranje** za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika ili u garaži u okviru osnovnog objekta ili u posebnom objektu 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.

**Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada:** Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza. Krovovi kosi, ujednačnog nagiba.

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

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

**Uslovi uređivanja i ograđivanja 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 25% površine 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 imaoća javnih ovlašćenja:**

**Vodovod:** Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje stambeno-poslovnog objekta na gradsku vodovodnu i kanizacionu mrežu broj 02-521/V od 05.06.2025.godine.

**Telekom:** Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 237804/2-2025 od 03.06.2025. 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.-385990/2-25 od 06.10.2025. 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 Novosel dipl.pravnik