

Republika Srbija
OPŠTINA PRIJEPOLJE
Opštinska uprava
Interni broj: 353-279/2025
ROP-PRP-30462-LOCH-2/2025
Dana: 13.11.2025.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno – stambene, imovinsko – pravne i druge srodne poslove, rešavajući po usaglašenom zahtevu investitora MDG doo, Novovaroška br.13, Prijepolje, a predatom kroz CIS preko punomoćnika BAUART d.o.o. Prijepolje i njegovog zastupnika Šantić Mirsada, Rajka Divca bb iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju pomoćnog objekta nadstrešnice za parking mesta na parking prostoru ispred poslovnog objekta na kat. parceli br.2862 K.O. Prijepolje, a na osnovu člana 8 d 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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), člana 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. Glasnik RS" broj 87/23), Pravilnika o postupku i sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. Glasnik RS", broj 96/23) 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 POMOĆNOG OBJEKTA - NADSTREŠNICE ZA PARKING MESTA
NA PARKING PROSTORU ISPRED POSLOVOG OBJEKATA
NA K.P. 2862 K.O. PRIJEPOLJE**

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 2862
K.O.: Prijepolje
Mesto: Hašimbegovića polje, Prijepolje

Površina kat. parcela: kat. parcela broj 2862, upisana je u listu nepokretnosti broj 3485 K.O. Prijepolje, sa površinom od 12619 m², po vrsti zemljiša: zemljište u građevinskom području, kultura: zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 455 m², 1867m², 175m², 142 m², 316m², 641m² i 153m², njiva II klase u površini od 5265, voćnjak III klase u površini od 3234 m² i ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište u površini od 371 m².

Planirana namena parcele:

Katastarska parcela broj 2862 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 2862 KO Prijepolje, u okviru je celine 1-centar, podcelina 1.5-Hašimbegovića polje i to u okviru površina predviđenih za privređivanje - radna zona.

Katastarska parcela broj 2862 K.O. Prijepolje, ispunjava uslove neophodne za građevinsku parcelu.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju Pomoćnog objekta nadstrešnice za parking mesta na parking prostoru ispred poslovnog objekta na kat.parceli br.2862 K.O. Prijepolje, urađenom od strane BAUART d.o.o., Rajka Divca bb iz Prijepolja, sa glavnim i

odgovornim projektantom Mirsad Šantić dipl.inž.arh, licenca broj 300 2759 03, broj tehničke dokumentacije 07/2025 od 25.09.2025.god., a predatom uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija objekta: B

Klasifikaciona oznaka: 127420 – Ostale zgrade, drugde ne neklasifikovane,

Nadstrešnica za parking mesta

Dimenzije objekta:

ukupna površina parcele: 12.619,00 m²

ukupna BRGP: 5796,00 m² postojeće + 530,00 m² nadstrešnica = 6506,00 m²

ukupna BRUTO izgrađena površina: 6506,00 m²

ukupna NETO površina: 5830,00 m² postojeće + 530,00 m² nadstrešnica = 6360,00 m²

BRUTO površina prizemlja: 3749,00 m² postojeće + 530,00 m² nadstrešnica = 4279,00 m²

površina zemljišta pod objektom/zauzetost:

3749,00 m² postojeće + 530,00 m² nadstrešnica = 4279,00 m²

spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): P- prizemlje

visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima: 3,51 m

broj parking mesta: Ukupno 34 nadkrivena parking mesta

indeks zauzetosti: 33,91 %

indeks izgrađenosti: 0,52

predračunska vrednost objekta: 9 .720.000,00 dinara bez PDV-a

ARHITEKTONSKO REŠENJE Kompleks preduzeća MDG doo Prijepolje nalazi se na katastarskoj parceli broj:2862 K.O. Prijepolje, ukupne površine 12.619,00m². Na postojećoj katastarskoj parceli postoje dva poslovna objekta spratnosti Pr+1, bruto razvijene građevinske površine površine 4549,00 m², površine zemljišta pod objektima 2322,00 m² sa 5(pet) pomoćnih objekata nadstrešnica za parking mesta spratnosti prizemlja ukupne površine 1427,00m². U skladu sa novim potrebama investitora urađeno je idejno rešenje za izgradnju pomoćnog objekata nadstrešnice na parking prostoru ispred poslovnog objekata. Osnova nadstrešnice je pravougaonog oblika, gabarita(od 53,00 h 10,00m) koja prati liniju parking mesta. Segment dvovodne nadstrešnice izgleda identično segmentu jednovodne nadstrešnice koji ima dodat još jedan korpus krovni elemenata u potpuno simetričnom rasporedu u odnosu na vertikalnu osu.Krovni nosači su projektovani sa jednostrukim padom od 10%.

KONSTRUKCIJA Pomoćni objekat nadstrešnice u konstruktivnom smislu spadaju u tip slobodnostojećih konstrukcija. Konstrukcija nadstrešnica se sastoji od modularnih segmenata,a postoje dva tipa segmenata-segment jednovodne nadstrešnice i segment dvovodne nadstrešnice. Stubovi nadstrešnice nalsze se na međusobnom rastojanju od 6,00m. Čista, slobodna visina stubova do krutog spoja sa krovni nosačima je 2,06m, i realizuju se od toplovaljanih NEA260

profila. Predviđena dužina prepusta krovnih nosača je 5,00m, dok su sami nosači predviđeni od toplo valjanih IPN320 profila. Kao podkonstrukcija za pokrivač predviđene su čelične rožnjače od hladno oblikovanih kutijastih profila. Temeljenje nadstrešnice predviđeno je na temeljima samcima, pravougaonog oblika, dimenzija 300cm h 200cm, na dubini fundiranja od 1,20 m.

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE

PRIJEPOLJE I BRODAREVO (Sl. glasnik opštine Prijepolje 5/14 i 6/14)

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.

Posebni uslovi

Za sve intervencije (izgradnja, rekonstrukcija, dogradnja, promena namene...) obavezna je razrada kroz *Urbanistički projekat* i odgovarajuća dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine (potrebna procena o potrebi izrade). Pri dekomponovanju postojećih kompleksa, na osnovu analize, po potrebi se radi *Plan detaljne regulacije*. Za novu površinu ove namene radi se *Plan detaljne regulacije*.

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

Vodovod: Prema Uslovima za projektovanje - obaveštenju broj 02-555/V od 22.10.2025. godine, izdatim od strane JKP „LIM“ Prijepolje

Telekom: Prema Tehničkim uslovi za projektovanje i paralelno vođenje, izdatim od strane Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektora za mrežne operacije, Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje, broj 469885/2-2025 EX od 29.10.2025. godine.

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje, izdatim od strane Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 2561200-D-09.22.-421584/2-25 od 31.10.2025. godine.

Ovi lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja, i osnov za izradu Projekta za građevinsku dozvolu, odnosno Idejnog projekta za izvođenje radova po članu 145 Zakona o planiranju i izgradnji i izdavanje građevinske dozvole, odnosno rešenja o odobrenju izvođenja radova.

Investitor je dužan da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole, odnosno rešenja o odobrenju izvođenja radova priloži dokaze propisane čl.26 Pravilnika o postupku i sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. Glasnik RS", br. 96/2023).

Odgovorni projektant je dužan da projektnu dokumentaciju 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
Telekom Srbija, Izvršna jedinica Užice
Elektro distribucija Prijepolje
Arhivi

Savetnik

Selma Čičić, dipl. inž. arh.

Rukovodilac odeljenja

Vesna Novaković, dipl. pravnik