

Republika Srbija

Opština Prijepolje

Opštinska uprava

Broj predmeta: **ROP-PRP-5198-LOC-1/2026**

Interni broj: 353-50/2026

Dana: 18.03.2026. godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Duraković Nedža, Podkrajnica bb, Miljevići – Prijepolje, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Aginčić Edine, Sestara Cvijović 19 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambenog objekta na kat. parceli broj 135/5 K.O. Miljevići, opština Prijepolje, 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) 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

NA KATASTARSKOJ PARCELI BR. 135/5 K.O. MILJEVIĆI, OPŠTINA PRIJEPOLJE

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 135/5

KO: Miljevići

Mesto: Velika Župa - Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 135/5 K.O. Miljevići, upisana je u izvodu broj 488 K.O. Miljevići sa površinom od 1071 m², po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura- njiva III klase, i to kao privatna svojina na ime Duraković Nedžo u udelu 1/1. Na parceli nema upisanih i izgrađenih objekata. U G listu lista nepokretnosti postoji zabeležba – obaveza plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta.

Kat. parcela broj 135/5 K.O. Miljevići ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i zadržava postojeći prilaz sa ulice - postojeće i planski regulisane, kat.parcela br. 2400 K.O. Miljevići kao i na situacionom planu.

Planirana namena parcele: Kat. parcela broj 135/5 K.O. Miljevići, 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 135/5 K.O. Miljevići u okviru je celine - 6. Velika Župa – Ivanje, podcelina 6.4 Župa, i to u okviru površina predviđenih za **privređivanje – mešovito poslovanje**.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodično stambenog objekta na kat. parceli broj 135/5 K.O.Miljevići, opština Prijepolje (kategorije objekta A i klasifikacione oznake 111011), urađenom od strane AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING DINA PROJEKT PRIJEPOLJE, broj teh.,dokumentacije 10/25 od decembra 2025. godine za glavnim projektantom: EDINA M. AGINČIĆ , dipl.ing.ar., br.licence 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: 1071 m² (10 a 71 m²)
- ukupna BRGP nadzemno: 92,0m²
- ukupna BRUTO izgrađena površina: 92,0m²
- ukupna NETO površina : 70,23 m²
- površina prizemlja /neto/bruto: 70,23 / 92,0 m²
- površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 92,0 m²
- spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): P-prizemlje
- visina objekta - prema lokacijskim uslovima: sleme +5,42 m
- apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): max +468,10 mnv
- spratna visina: 2,80 m
- broj stanova: 1
- broj garažnih mesta: 1

materijalizacija objekta:

- materijalizacija fasade: termofasada
- nagib krova: 23 stepena
- materijalizacija krova: drvena konstrukcija, krovni pokrivač - crep

-procenat zelenih površina: 80 %

-indeks zauzetosti: 8,6 %

-indeks izgrađenosti: novo 0,09

predračunska vrednost objekta: 3.400.000,00 din

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

Namena objekata i prostora

Osnovna namena - mala privreda, mala i srednja preduzeća, proizvodno zanatstvo, trgovina na veliko i malo, radna zona.

Prateće namene:

- uslužne delatnosti
- stanovanje
- javne namene
- objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture

Isključuju se sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu.

Postojeće zone stanovanja u okviru ovih celina, kroz postepenu rekonstrukciju postaju zone male privrede sa stanovanjem. U ovoj zoni objekti se rekonstruišu i grade kao stambeno-poslovni, poslovni i poslovni - privredni objekti. Kod poslovno-stambenog sadržaja parcele, moguće je rad i stanovanje organizovati u jednom objektu (rad do ulice, stanovanje prema dubini parcele, ili rad u prizemlju a stanovanje na spratu, pod uslovom da se radi o delatnosti koja ne ugrožava funkciju stanovanja.

Veličina parcele

Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta iznosi 4,0 ara, za dvojni objekat 6,0 ari. Na parcelama većim od 6,0 ari moguća je izgradnja drugog objekta na parceli za stanovanje ili poslovni prostor iz tercijarnog sektora, servise ili za malu privredu manjeg kapaciteta.

Na parcelama preko 8,00 ari, moguće je razvijati delatnosti male privrede, male proizvodne pogone, za delatnosti koje su po kapacitetu u skladu sa karakterom parcele, odnosom prema susedu pod propisanim uslovima zaštite životne sredine.

Drugi objekat na građevinskoj parceli

Na parceli može biti više objekata. Objekti se na parceli grade u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja. Drugi objekat u dnu parcele gradi se kao slobodnostojeći ili dvojni. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta.

Indeksi

Na nivou parcele:

- indeks zauzetosti parcele max 50%
- indeks zauzetosti podrumске etaže max 70%

Visinska regulacija

Spratnost stambenih i aneksnih objekata max P+2, a za poslovne i privredne delatnosti u zavisnosti od vrste delatnosti i tehnologije rada

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

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, odlaganje komunalnog otpada, priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.

Horizontalna regulacija

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definiše se prema opštim pravilima.

Rastojanja građevinskih linija novoizgrađenih objekata ili dogradnji od bočnih i zadnjih granica parcela min. 1/2 visine objekata, ukoliko je zadovoljen protivpožarni uslov.

Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada

Arhitektonsko građevinska struktura standardna. Objekti moraju nositi arhitektonske odlike svoje namene.

Objekti privređivanja treba da budu funkcionalno i savremeno opremljeni, uz primenu savremene tehnologije.

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%.

Parkiranje u okviru parcele ili u objektu, prema uslovima obezbeđenja tehnološke organizacije parcele i normativu:

- 1 parking mesto na 1 stan.
- za ostale namene prema čl. 36 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju

Posebni uslovi

Za objekte male privrede, mala i srednja preduzeća, proizvodno zanatstvo, trgovinu na veliko i malo na parcelama većim od 0,5 ha, obavezna je razrada kroz *Urbanistički*

projekat i odgovarajuća dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine (potrebna procena o potrebi izrade) .

Za objekte privređivanja tj. čisto radne komplekse u okviru zone mešovitog poslovanja primenjuju se pravila građenja za radne zone.

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

Vodovod: Uslovi za projektovanje -obaveštenje broj 02-587/V od 06.03.2026. godine izdati od strane JKP „Lim“ Prijepolje;

Telekom:Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 97035/2-2026EX od 11.03.2026. godine;

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 2581200- D-09.22.-96006/2-26 od 17.03.2026. 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).

Obaveza Investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o plaćenju naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za k.p. 135/5 K.O.Miljevići.

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

Elektrodistribucija Prijepolje

Telekom Srbija, izvršna jedinica

Užice Arhivi

Savetnik

Selma Čičić, dipl.ing.arh.

NAČELNIK

Miodrag Ćubić, dipl.pravnik