

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Broj predmeta: **ROP-PRP-41952-LOC-4/2026**

Interni broj: 353-48/2026

Dana: 11.03.2026.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Čočović Živka, Džurovo bb iz Prijepolja a predatom kroz CIS preko punomoćnika BAUART DOO Prijepolje, Rajka Divca bb iz Prijepolja kojeg zastupa Šantić Mirsad iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju zidane ograde na kat. parceli br.802/7 K.O. Prijepolje u Prijepolju, 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 ZIDANE OGRADE

NA KAT. PARCELI BR. 802/7 K.O. PRIJEPOLJE U PRIJEPOLJU

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 802/7

KO: Prijepolje

Mesto: Haš.polje - Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 802/7 KO Prijepolje, upisana je u izvodu broj 3889 KO Prijepolje sa površinom od 517m², po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura-zemljište pod zgradom i drugim objektom površine 92m² u privatnoj svojini 1/1 na ime Čočović Živko i kultura: livada II klase u površini od 425m² u privatnoj svojini 1/1 na ime Čočović Živko. Na parceli ima upisanih i izgrađenih objekata (objekat br. 1 upisan po Zakonu o ozakonjenju objekata).

Kat. parcela broj 802/7 KO Prijepolje ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i zadržava postojeći prilaz sa postojećeg pristupnog asfaltnog puta na k.p.br. 802/6 KO Prijepolje (ulica Plavska) kao i na situacionom planu.

Planirana namena parcele: Kat. parcela broj 802/7 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 802/7 KO Prijepolje u okviru je celine -1. Centar, podcelina 1.5 Haš.polje i to u okviru površina predviđenih za **stanovanje srednjih gustina gustina B2 - Gs = do 15-30 stanova/ha.**

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju zidane ograde na kat. parceli br.802/7 K.O. Prijepolje u Prijepolju (kategorije objekta A i klasifikacione oznake 124220), urađenom od strane BAUART DOO, ul.RAJKA L. DIVCA BB, PRIJEPOLJE broj teh. dokumentacije 12/2025 od 27.02.2026. godine za glavnim projektantom: Mirsad Šantić dipl.inž.arh. Broj licence: 300 2759 03, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A

klasifikaciona oznaka: 124220 u udelu od 100%

dimenzije objekta:

-ukupna površina parcele/parcela : 517,0 m²

-visina objekta (ograde) : 1,40m

- Dužina ograde : L= 99,39m

-predračunska vrednost objekta: 935.000,00 din bez PDV-a

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

B2 SREDNJE Gustine stanovanja Gs = 15-30 stanova/ha

Prijepolje: celina 1, celina 3, podcelina 1.3, podcelina 1.5, podcelina 5.1 podcelina 5.2, podcelina 5.3, podcelina 5.4, podcelina 6.1, podcelina 6.2, podcelina 6.3, podcelina 6.4, podcelina 6.5

Brodarevo: podcelina 1.1, podcelina 1.2, podcelina 1.3, podcelina 2.1, podcelina 2.2

Namena objekata i prostora:

Osnovna namena - stanovanje

Prateće namene - uslužne delatnosti, mešovito poslovanje - trgovina na veliko i malo, javne namene i prateći objekti infrastrukture

Isključuju se sve namene koje mogu da ugroze životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.

Osnovni tip izgradnje:

Osnovni stambeni objekat je porodični, slobodnostojeći ili dvojni objekat.

Višeporodični objekti grade se u zonama centara kao slobodnostojeći. Moguća je rekonstrukcija/transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi

Poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata ili u celosti.

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata prema opštim pravilima.

Veličina parcele

Minimalna površina parcele za izgradnju:

- slobodnostojećeg stambenog objekta iznosi 3,5 ar,
- za dvojni objekat i objekat u prekinutom nizu 3,0 ar,
- za objekte u nizu 2,5 ar;
- na parcelama većim od 8,0 ar, moguće je razvijati delatnosti male privrede, male proizvodne pogone tj specifično organizovane proizvodnje, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja, a u skladu sa karakterom parcele, odnosom prema susedu i pravilima građenja ovih zona, pod propisanim uslovima zaštite životne sredine.
- za višeporodične objekte 12,0 ar
- kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3.5 m

Minimalna širina parcele za izgradnju:

- slobodnostojećeg objekta 12.0 m
- za dvojni paralelan sa regulacijom 18.0 m
- za objekte u nizu 7.0 m
- kod većih objekata poslovanja i proizvodnje, širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu.
- za višeporodične objekte 20,0 m

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 1,0 m 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 - $\frac{1}{2}$ 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.

Indeksi

Porodični objekti

Na nivou parcele:

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

Višeporodični objekti

Na nivou parcele:

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

Visinska regulacija

Porodični objekti

- maksimalna spratnost - $(P_0)+P+2$.
- Visina objekta:
 - max 12,0m (do kote venca).
 - max 16,0m (do kote slemena).
- spratnost $(P_0)+P+3$ moguća je pod sledećim uslovima:
 - Visina objekta:
 - max 16,0m (do kote venca).
 - max 20,0m (do kote slemena).
 - širina fronta parcele - min 12,0 m,
 - parcela veća od 4,0 ar.

- 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 u blokovima transformacije porodičnog u višeporodično stanovanje.
 - 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.

Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada

Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza, Krovovi kosi ujednačnog nagiba.

Drugi objekat na građevinskoj parceli

Drugi objekat(objekti), 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 najmanje 1/2 visine višeg objekta. Obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 3,5m.

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

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

Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema normativu:

- 1 parking mesto na 1 stan za višeporodično 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.

Uslovi uređivanja 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 30% 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*.

Pravila za ograđivanje građevinske parcele

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m.

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m uz saglasnost suseda).

Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20m.

Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

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

Vodovod: Uslovi za projektovanje broj 02-586/V od 10.03.2026. godine;

Telekom: Tehnički uslovi broj 11562/2-2026 DR od 16.01.2026. godine;

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje, izdatim od strane Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 2581200-D-09.22.-8871/2-26 od 20.01.2026. godine.

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

Investitor je dužan da uz zahtev za izdavanje rešenja 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 idejni projekat 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

Zijad Iglica dipl.inž.arh.

NAČELNIK

Miodrag Ćubić dipl.pravnik