Дигитално потписано
Ćubić Miodrag
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
29.04.2026. 14:41:59

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-134/2026

ROP-PRP-4772-LOC-4/2026

Dana: 28.04.2026.godine

Prijepolje

Opštinska uprava opštine Prijepolje,Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu Investitora DK INVEST GROUP doo Prijepolje, Dušana Tomaševića Ćirka 83, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Simić Milivoja, Novosadska 21, iz Inđije, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambeno -poslovnog objekta u Prijepolju, na katastarskoj parceli 1409/8 K.O. Prijepolje (kategorija objekta V, klasifikaciona oznaka 112222 u udelu od 94,40 % i 123001 u udelu od 5,60 %), a na osnovu člana 8 đ i 53 a Zakona o planiranju i izgradnji (“ Sl. Glasnik RS“ broj 72/2009, 81/2009, 64/2010-US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-US, 50/2013-US, 98/2013-US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21, 62/23 i 91/25), člana 2 i 3 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 33/2026) i Plana detaljne regulacije „Šehovića polje-multifunkcionalni prostor“ („Sl.glasnik opštine Prijepolje“ br.7/2018), **i z d a j e**

LOKACIJSKE USLOVE ZA IZGRADNJU
STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA
NA KAT. PARCELI BR. 1409/8 K.O. Prijepolje

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcela: 1409/8

K.O. Prijepolje

Površina kat. parcela: kat. parcela broj 1409/8 K.O. Prijepolje, upisana je u listu nepokretnosti broj 713 K.O. Prijepolje, sa površinom od 55 a 70 m2 (5570 m2), po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: njiva 1.klase u površini od 918 m2, njiva 2.klase u površini od 570

m2 i voćnjak 2. klase u površini od 4082 m2, i to kao privatna svojina "DK INVEST GROUP" D.O.O. Prijepolje u udelu 1/1.

Planirana namena parcele: katastarska parcela broj 1409/8 K.O. Prijepolje, nalazi se u granicama Plana detaljne regulacije „Šehovića polje-multifunkcionalni prostor“ („Sl.glasnik opštine Prijepolje“ br.7/2018), i to u okviru celine 3, podcelina 3.4 - Visoke gustine stanovanja A.2 (50 – 100 stanova / ha)**.**

Katastarska parcela broj 1409/8 K.O. Prijepolje, nastala je postupkom preparcelacije delova kat. parcela broj 1410 i 1409/6 K.O. Prijepolje, odvajanjem površina predviđenih za javne namene, pa kao takva ispunjava uslove koji su neophodni za građevinsku parcelu i ostvaruje pristup preko puta (planom predviđena saobraćajnica - NOVA 3), sa svoje zapadne strane.

Celina 3 se nalazi u severoistočnom delu obuhvata Plana i sastoji se od pet podcelina. U okviru celine Limska terasa planirane su površine stanovanja visokih gustina, površine javne namene – skver Dvojni trg Šehovića polje, javni parking, prostor potreban za objekat uprave i administracije opštine Prijepolje i linijski javni park sa sportskim, rekreativnim sadržajima uz Lim sa uređenim šetalištem uz ulicu Ćirkovu i uređeno korito reke Lim.

POSEBNA PRAVILA UREĐENjA I PRAVILA GRAĐENjA POVRŠINA I OBJEKATA OSTALE NAMENE PO ZONAMA I BLOKOVIMA IZ PLANA DETALjNE REGULACIJE „ŠEHOVIĆA POLjE – MULTIFUNKCIONALNI PROSTOR» („SL. GLASNIK OPŠTINE PRIJEPOLjE» 7/2018)

ZONA STANOVANjA A.2

BLOK: 3.4. - Visoke gustine stanovanja A.2 (50 – 100 stanova / ha)

STANOVANjE VISOKE GUSTINE – A.2	
Detaljna namena	Zona stanovanja visoke gustine – A.2 obuhvata nove zone stanovanja visokih gustina U okviru planirane pretežne namene moguća je izgradnja: - stambenih objekata sa više od 3 stana - stambenih objekata do 3 stana

STANOVANjE VISOKE GUSTINE – A.2	
Kompatibilna namena	Za parcele preko 500 m² moguća je izgradnja objekata ili dela objekta kompatibilne namene: • ugostiteljski objekti za smeštaj, ishranu i piće (hotel, garni hotel, apart hotel, restoran i sl.); • objekti trgovine; • objekti poslovanja;
Mogućnost građenja više objekata na istoj građevinskoj parceli:	Moguća je izgradnja više objekata na parceli pod uslovom da se zadovolje svi propisani parametri; Minimalno odstojanje objekata na istoj građevinskoj parceli je 1/2 visine višeg objekta ali ne može biti manje od 3,5 m;
Tipologija objekata	Moguća je izgradnja slobodnostojećih, objekata u prekinutom nizu i objekata u nizu;
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele	Minimalna površina za formiranje građevinske parcele za izgradnju je: - za slobodnostojeći objekat 800m²; - za objekat u prekinutom nizu (dvojni objekat) i objekat u nizu: 500 m^2; Minimalna širina uličnog fronta građevinske parcele je: - za slobodnostojeći objekat 18,0 m; - za objekat u prekinutom nizu (dvojni objekat) i objekat u nizu: 12 m;
Položaj objekta u odnosu na granicu susedne parcele	*Minimalno odstojanje objekata od granice susedne parcele:* *- sa prozorskim parapetom nižim od 1,6 m* *3,0 m*; *- sa prozorskim parapetom višim od 1,6 m* *1,0 m*;
Spratnost objekta	Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni stanovanja visokih gustina A.2 je P+4
Indeks zauzetosti građevinske parcele	maksimalno: 50 %
Zelenilo	Min 20% površine građevinske parcele;

STANOVANjE VISOKE GUSTINE – A.2	
Minimalni stepen komunalne opremљenosti	Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva: obavezno: pristup javnoj saobraćajnoj površini, vodovodni priključak, priključak na fekalnu kanalizaciju, elektroenergetski priključak, rešeno odlaganje komunalnog otpada; preporuka: priključak na kišnu kanalizaciju, priključak na gasovod, telefonski priključak;
Ograđivanje	Moguće je ograđivanje dvorišta zelenilom (živom ogradom i sl.), visine do 1,20m; Nije moguće ograđivanje kompleksa, žičanim, drvenim ogradama staklenim, ili betonskim ogradama;

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju stambeno - poslovnog objekta (Po+P+4), u Prijepolju, Dušana Tomaševića Ćirka bb, na katastarskoj parceli 1409/8 K.O. Prijepolje, izrađenog od strane „SIM INVEST“ d.o.o. Novosadska br.49, Inđija, br.tehničke dokumentacije S-02/26 od marta 2026. godine, sa glavnim projektantom: Milivoje Simić, dipl.inž.arh., licenca broj 300 G112 08, a predatog uz ovaj zahtev:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija V

Klasifikaciona oznaka: 112222 - Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana preko 2000m2 i P+4+Pk(Ps) u udelu od 94,40 %

123001 – Zgrada sa prodavnicom – lokal u udelu od 5,60 %

Namena:stanambeno poslovi objekat

Ukupna površina kat. parcele: 5570,00 m2

Bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta (nadzemno): 14014,37 m2

Ukupna bruto izgrađena površina planiranog objekta: 18162,68 m2

Ukupna neto površina planiranog objekta: 16185,52 m2

BRUTO površina prizemlja: 2747,29 m2

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 2747,29 m2

Spratnost planiranog objekta: Po+P+4S (podrum + prizemlje + četri sprata)

Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.)

prema lokacijskim uslovima: atika: +18,52 m

Apsolutna visinska kota (venac / sleme): atika: +464,22 m

Spratna visina: prizemlje: 3,06 - 4,59 m

tipski sprat: 3,06 m

podrum: 3,35 - 5,22 m

Posebni delovi objekta - broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:

broj stanova: 191

broj poslovnih prostora: 9

broj garaža/garažnih mesta: 159

broj parking mesta: 51

Materijalizacija objekta:

materijalizacija fasade: „demit“ fasada i dekorativne listele

orijentacija slemena: severoistok – jugozapad

nagib krova: 2 o

materijalizacija krova: „sika“ mebrana

Procenat zelenih površina: ostvareno: 20,73 %

Indeks zauzetosti: 49,32 %

Indeks izgrađenosti: 2,52

Način grejanja: toplotne pumpe

Predračunska vrednost objekta: 1.285.917.744,00 dinara bez PDV-a

Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na infrastrukturu - na osnovu uslova imaoca javnih ovlašćenja u istovetnoj i identičnoj sadržini:

Vodovod: Prema Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje stambeno poslovnog objekta na javnu vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu u cilju izdavanja lokacijskih uslova, broj 02-598/V od 07.04.2026. godine, izdatim od strane JKP „LIM" Prijepolje;

Telekom: Prema Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu, izdatim od strane Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektora za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenja za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje, broj 103092/3 -2026 EH od 11.03.2026. godine;

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane ,,EPS Distribucija" d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 2581 200-D.09.22-102914/2-26 od 13.03.2026. godine;

Uslovi u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija: Ministarstvo unutrašnjih poslova - Sektor za vanredne situacije u Prijepolju, Odeljenje za vanredne situacije u Prijepolju izdalo je uslove u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija 07.26 broj 217-3-8/172-2026 od 09.03.2026. godine;

Na osnovu Uredbe o lokacijskim uslovima, član 3. stav 7, u momentu izdavanja ovih lokacijskih uslova nama faktičkih uslova za izgradnju objekta u skladu sa podnetim zahtevom, zaključenje ugovora o izgradnji nedostajuće infrastrukture sa odgovarajućim imaocem javnih ovlašćenja, prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole (saobraćajni priključak parceli i elektroenergetska infrastruktura).

U sladu sa članom 55. Zakona o planiranju i izgranji (“ 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, 9/2020, 52/21, 62/23 i 91/25), neophodno je da investitor u skladu sa ovim lokacijskim uslovima pokrenute postupak pribavljanja saglasnosti na studiju procene uticaja na životnu sredinu, odnosno odluke da nije potrebna izrada te studije.

Ovi lokacijski uslovi važe dve godine od dana izdavanja, i osnov za izradu Projekta za građevinsku dozvolu i izdavanje 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 i 33/2026).

Odgovorni projektant je dužan da izvod iz projekta i 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
- Telekom Srbija, Izvršna jedinica Užice

- Elektrodistribucija Prijepolje
- MUP-Sektor za vanredne situacije u Prijepolju, Odeljenju za vanredne situacije u Prijepolju
- Arhivi

N A Č E L N I K

Ćubić Miodrag, dipl. pravnik