Дигитално потписано
Ćubić Miodrag
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
25.05.2026. 10:50:11

Republika Srbija

Opština Prijepolje

Opštinska uprava

Broj predmeta: **ROP-PRP-33605-LOC-2/2026**

Interni broj: 353-148/2026

Dana: 25.05.2026. godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje,Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Miloša Vujičića ul. Vladimira Perića Valtera br.115, Prijepolje a predatom kroz CIS preko punomoćnika Nebojše Gavrilovića, dipl.inž.arh. ul. Levskog br. 6 iz Beograda, za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju i dogradnju porodične kuće sa lokalom u ul.Vladimira Perića Valtera br.115 , na kat. parcelama br. 569/3, 569/1 i 568/2 KO Prijepolje , 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 REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU PORODIČNE KUĆE SA LOKALOM U UL.VLADIMIRA PERIĆA VALTERA BR.115 , NA KAT. PARCELAMA BR. 569/3, 569/1 I 568/2 KO PRIJEPOLJE , OPŠTINA PRIJEPOLJE

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 569/3, 569/1 i 568/2

KO: Prijepolje

Mesto: Prijepolje, ul. Vladimira Perića Valtera br.115, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 569/3, upisana je u izvodu broj 2774 KO Prijepolje sa površinom od 36m2, po vrsti zemljišta: gradsko građevinsko zemljište, kultura-zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 36m2 u privatnoj svojini 1/1 na ime Vujičić Miloš.

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 569/1, upisana je u izvodu broj 2774 KO Prijepolje sa površinom od 221m2, po vrsti zemljišta: gradsko građevinsko zemljište, kultura-zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 66m2, zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 31m2, zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 12m2, zemljište pod

zgradom i drugim objektom u površini od 13m2, zemljište pod delom zgrade u površini od 2m2 i zemljište uz zgradu i drugi objekat u površini od 97m2 u privatnoj svojini 1/1 na ime Vujičić Miloš.

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 568/2, upisana je u izvodu broj 2774 KO Prijepolje sa površinom od 3m2, po vrsti zemljišta: gradsko građevinsko zemljište, kultura-zemljište uz zgradu i drugi objekat u površini od 3m2 u privatnoj svojini 1/1 na ime Vujičić Miloš.

Svi već izgrađeni i upisani objekti na navedenim kat.parcelama izgrađeni su pre donošenja propisa o izgradnji objekata.

Kat. parcele broj 569/3, 569/1 i 568/2 KO Prijepolje ispunjavaju uslove koji su potrebni za građ.parcelu i ostvaruju saobraćajne priključke na sledeći način:

Kat.parcele br. 572/3, 569/1 KO Prijepolje - kolski pristup priključak na javnu saobraćajnicu

Kat.parcele br. 718/1, 569/3, 569/1 - pešački pristup

Planirana namena parcele: Kat. parcele broj 569/3, 569/1 i 568/2 KO Prijepolje nalaze 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. parcele broj 569/3, 569/1 i 568/2 KO Prijepolje u okviru su celine -1. Centar, podcelina 1.1 Centralno gradsko jezgro, i to u okviru površina predviđenih za **stanovanje srednjih gustina gustina B1 - Gs = do 30-50 stanova/ha.**

Za rekonstrukciju i dogradnju porodične kuće sa lokalom u ul.Vladimira Perića Valtera br.115, na kat. parcelama br. 569/3, 569/1 i 568/2 KO Prijepolje , Opština Prijepolje urađen je Urbanistički projekat od strane URBAL ČAJETINA od marta 2026. godine i potvrđen od strane nadležnog organa Opštinkske uprave opštine Prijepolje , broj potvrde 001919831 2026 od 28.04.2026.godine.Urbanistički projekat je razmatran na sednici Komisije za planove koja je donela mišljenje da predmetni urb.projekat nije u suprotnosti sa Planom generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo (Sl.glasnik opštine Prijepolje br. 5/2014 i 6/2014).

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za rekonstrukciju i dogradnju porodične kuće sa lokalom u ul.Vladimira Perića Valtera br.115 , na kat. parcelama br. 569/3, 569/1 i 568/2 KO Prijepolje , Opština Prijepolje (kategorije objekta B i klasifikacione oznake 111021), urađenom od strane BETON I CVET d.o.o., Beograd, Levskog 6, broj teh.dokumentacije 13-01/2026 od maja 2026. godine za glavnim projektantom: Nebojša Gavrilović, dipl.inž.arh., broj licence 300 4575 03, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija B

klasifikaciona oznaka: 111021 u udelu od 100%

dimenzije objekta:

-ukupna površina parcele/parcela: 260,0 m2

-ukupna BRGP nadzemno: 278,80 m2

-ukupna BRUTO izgrađena površina: 278,80 m2

-ukupna NETO površina : 231,22m2

-površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 153,99 m2

-spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): P+1S - prizemlje + sprat

-visina objekta - prema lokacijskim uslovima: venac +7,05m , sleme +9,64m

-spratna visina: prizemlje – 3,4m ; sprat – 3,2m

-broj stanova: 1

-broj poslovnih prostora: 1 post. lokal koji se proširuje

-broj garaža: garaža sa dva garažna mesta

materijalizacija objekta:

-materijalizacija fasade: kombinacija prirodnog kamena , drveta i malterisane fasade

-orijentacija slemena : SI-JZ , I-Z

-nagib krova- kosi krov 25°

-materijalizacija krova: crep

-procenat zelenih površina: nepromenjeno u odnosu na postojeće stanje

-indeks zauzetosti: 59,0 %

-indeks izgrađenosti: novo 1,07

-predračunska vrednost objekta: 17.720.120,00 din

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

B1 SREDNJE Gustine stanovanja Gs = 30-50 stanova/ha

Prijepolje: celina 2, celina 3, podcelina1.1, 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 poslovno 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 podrumske etaže je max 70%.

Višeporodični objekti

Na nivou parcele:

- indeks zauzetosti max 50%
- indeks zauzetosti podrumske 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+Pk
  - 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 - ½ 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 viseporodicno 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 podrumske 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 imaoca javnih ovlašćenja:

Vodovod: Uslovi za projektovanje i priključenje u cilju izdavanja lokacijskih uslova broj 02-603/V od 12.05.2026. godine izdati od JKP Lim Prijepolje i uslovi broj 531 od 29.12.2025. godine;

Telekom:Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj 209884/2-2026 EH od 13.05.2026.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.-201990/2-26 od 19.05.2026. godine.

Uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite izdati od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo broj 569/2 od 15.05.2026.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).

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

Zavod za zaštitu spomenika kulture Kraljevo

Arhivi

Savetnik

Zijad Iglica

NAČELNIK

Miodrag Ćubić