Дигитално потписано
Ćubić Miodrag
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
01.07.2026. 14:23:43

Republika Srbija

Opština Prijepolje

Opštinska uprava

Broj predmeta: **ROP-PRP-18768-LOC-1/2026**

Interni broj: 353-201/2026

Dana: 01.07.2026. godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje,Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Dikić Adema ,ul. Sedobro bb, Prijepolje a predatom kroz CIS preko punomoćnika Agинčić Edine iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambene zgrade na k.p. br. 1286/12 KO Sedobro, 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 detaljne regulacije „Korito reke Mileševke sa delom zaštićene zone manastira Mileševa" („Sl.glasnik opštine Prijepolje" br.15/2021 i 17/2021), **i z d a j e**

LOKACIJSKE USLOVE

ZA IZGRADNJU PORODIČNO STAMBENE ZGRADE NA K.P. BR. 1286/12 KO SEDOBRO, OPŠTINA PRIJEPOLJE

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 1286/12

KO: Sedobro

Mesto: Nepek-Borići , Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 1286/12 KO Sedobro, upisana je u izvodu broj 316 KO Sedobro sa površinom od 439m2, po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura-livada VI klase , površine 439m2 u privatnoj svojini 1/1 na ime Dikić Adem. Na parceli nema upisanih i izgrađenih objekata.

Kat. parcela broj 1286/12 KO Sedobro ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i zadržava postojeći prilaz sa k.p.br. 1286/1 KO Sedobro - postojeći asfaltni i Planom predviđeni put, kao i na situacionom planu.

Planirana namena parcele: Kat. parcela broj 1286/12 KO Sedobro nalazi se u obuhvatu Plana detaljne regulacije „Korito reke Mileševke sa delom zaštićene zone manastira Mileševa" („Sl.glasnik opštine Prijepolje" br.15/2021 i 17/2021). Prema grafičkom prilogu br.02 - Planirana

namena, kat. parcela broj 1286/12 KO Sedobro u okviru je celine V - Nepek, i to u okviru zona predviđenih za **stambene površine (S).**

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodično stambene zgrade na k.p. br. 1286/12 KO Sedobro, Opština Prijepolje (kategorije objekta A i klasifikacione oznake 111011), urađenom od strane DINA PROJEKT Prijepolje broj teh. dokumentacije 01/26 od maja 2026. godine za glavnim projektantom: EDINA M.AGINČIĆ ,dipl.ing.arh. , broj 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: 439,00 m2

-ukupna BRGP nadzemno: 246,63 m2

-ukupna BRUTO izgrađena površina: 246,63 m2

-ukupna NETO površina : 207,88 m2

-površina prizemlja /neto/: 97,00 m2

-površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 128,00 m2

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

-visina objekta - prema lokacijskim uslovima: venac +8,50 m

-spratna visina: 2,80 m - 3,0m

-broj stanova: 1

-broj garaža: 1

materijalizacija objekta:

-materijalizacija fasade: termofasada

-nagib krova- kosi krov 22°

-materijalizacija krova: crep

-procenat zelenih površina: 43,00 %

-indeks zauzetosti: 29,16 %

-indeks izgrađenosti: 0,56

-predračunska vrednost objekta: 15.300.000,00 din

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE „KORITO REKE MILEŠEVKE SA DELOM ZAŠTIĆENE ZONE MANASTIRA MILEŠEVA“ („SL.GLASNIK OPŠTINE PRIJEPOLJE“ BR.15/2021 I 17/2021)

Stambene površine

. uslovi za formiranje građevinske parcele :

• minimalna površina parcele je 300 m2;

• maksimalna površina parcele je 600 m_2;

• najmanja širina fronta parcele je 12 m; izuzetno, za dvojne objekte, najmanja širina fronta parcele je 10 m, a za objekte u nizu 8 m.

najveći dozvoljeni indeks zauzetosti (Iz) :

• 50%

najveća dozvoljena spratnost objekta :

• dozvoljene su najviše tri korisne nadzemne etaže, i to: o P+2+T; ili

- P+1+Ps; ili
- P+1+Pk

najveća dozvoljena visina objekta :

• visina venca 10,5 m;

• visina slemena 14,5 m

• na objektima sa ravnim krovom dozvoljena je izgradnja povučenog sprata. Fasada povučenog sprata mora biti povučena od građevinske linije, odnosno, ulične fasade objekta, najmanje 2 m. Kota venca povučenog sprata može biti najviše 3 m viša od kote venca ulične fasade.

položaj objekta u odnosu na regulaciju :

• određen je građevinskim linijama, u skladu sa preovlađujućim položajem postojećih zgrada;

• građevinski prepusti na objektu (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m;

rastojanja objekta od bočnih granica parcele* :

• najmanje 1/4 visine objekta, ali ne manje od 1,5 m (rastojanje se odnosi i na građevinske ispade, poput erkera, balkona, nadstrešnica i sl.), uz uslov poštovanja rastojanja između susednih objekata;

• po pravilu, zgrade se postavljaju kao slobodnostojeće;

• dozvoljena je izgradnja dvojnih zgrada (jednostrano bočno uzidanih);

• izuzetno, dozvoljena je izgradnja zgrada u nizu, uz obaveznu izradu urbanističkog projekta. Objekti u nizu su obostrano bočno uzidani, sem prvog i poslednjeg koji su uzidani samo s jedne strane. Niz čine najmanje tri objekta.

rastojanja objekta od zadnje granice parcele* :

• najmanje 1 visina objekta, ali ne manje od 8 m (rastojanje se odnosi i na građevinske ispade, poput erkera, balkona, nadstrešnica i sl.);

• izuzetno, kada je dubina parcele manja od 20 m, najmanje rastojanje objekta od zadnje granice parcele iznosi 2/3 visine objekta, ali ne manje od 6 m;

• objekti koji se nalaze na uglu ulica ili izlaze na dve paralelne ulice nemaju zadnju granicu parcele, već se sve njihove granice koje nisu na regulaciji tretiraju kao bočne.

zaštita susednih objekata* :

• međusobna bočna udaljenost objekata na susednim građevinskim parcelama je najmanje 3 m, ali ne manje od 1/2 visine višeg objekta. Za određivanje ovog rastojanja merodavna je visina bočne fasade objekta, okrenute ka susedu. Izuzetno, ukoliko postojeći objekat na susednoj parceli ima visinu veću od najveće dozvoljene ovim planom, kao referentna visina uzima se najveća dozvoljena visina;

• nije dozvoljeno projektovanje otvora stambenih prostorija prema susednim objektima, koji su na rastojanju manjem od 8 m;

• nije dozvoljeno projektovanje otvora stambenih prostorija prema bočnim granicama parcele na rastojanju manjem od 4 m;

• otvori pomoćnih prostorija mogu biti i na manjem rastojanju, ali ne manje od 1,5 m. U tom slučaju moraju imati parapet visine najmanje 180 m i moraju imati netransparentnu ispunu;

• objekti u nizu moraju imati istu dubinu (zadnju fasadu u istoj ravni), najmanje u dužini od 1,5 m od bočne granice parcele, izuzev kada postojeći objekti imaju dubinu veću od planom dozvoljene, koja je obavezujuća za nove objekte.

kota prizemlja :

• kota prizemlja ne sme biti niža od nulte kote;

• izuzetno, na strmom terenu sa padom od ulice naniže, kada se građevinska i regulaciona linija ne poklapaju, kota prizemlja može biti niža od nulte kote, najviše 1 m, ali ne niža od kote terena uz objekat;

• kota prizemlja može biti maksimalno 1 m iznad nulte kote, izuzetno 1,5 m, kada je građevinska parcela u nagibu većem od 5% od ulice naviše.

uslovi za zelene i slobodne površine :

• minimalni procenat zelenih nezastrtih površina u direktnom kontaktu sa tlom na parceli 40%;

• nije dozvoljeno popločavanje prednjih dvorišta – predbašta u procentu većem od 40%;

• na svakoj građevinskoj parceli čija je predbašta širine najmanje 5 m, obavezna je sadnja najmanje jedne drvoredne sadnice u predbašti, ukoliko ne postoji drvored u regulaciji javne saobraćajnice; obavezna je sadnja najmanje jednog stabla lišćara u zadnjem dvorištu.

uslovi za izgradnju pomoćnih objekata :

• dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata u funkciji stanovanja (garaža, letnja kuhinja, baštenska kućica i sl), uz uslov da se nalaze u zadnjem dvorištu i da ne ugrožavaju druge objekte na parceli i na susednim parcelama;

• dozvoljeno je podizanje senika i manjih nadstrešnica za parking mesta, takođe u zadnjem dvorištu;

• pomoćni objekti mogu biti isključivo prizemni;

• visina venca pomoćnog objekta je najviše 3 m, prema granicama parcele;

• pomoćni objekti mogu se graditi na rastojanju ne manjem od 1 m od bočnih i zadnjih granica parcele. Izuzetno, uz saglasnost suseda, pomoćni objekti mogu se graditi na granici parcele.

uslovi za ograđivanje :

• ograda na regulacionoj liniji može biti visoka najviše 1,4 m i može biti delimično ili potpuno transparentna ili „živa“ ograda. Ukoliko ograda ima zidanu soklu, sokla ne sme biti viša od 0,5 m;

• bočne i zadnja strane parcele mogu se ograđivati živom ogradom, transparentnom ogradom do visine

maksimalno 1,8 m ili kombinacijom zidane i transparentne ograde s tim što visina zidanog dela ne sme da pređe 0,9 m.

<u>Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na infrastrukturu - na osnovu uslova imaoca javnih ovlašćenja:</u>

Vodovod: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj 02-610/V od 22.06.2026. godine od JKP Lim Prijepolje;

Telekom:Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj 271105/2-2026 EH od 29.06.2026. 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.-262271/2-26 od 26.06.2026. godine.

Ovi lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja, i osnov za izradu Projekta za građevinsku dozvolu i izdavanja građevinske dozvole.

<u>Obaveza Investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o plaćenoj naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za k.p. 1286/12 KO Sedobro.</u>

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

Arhivi

Savetnik

Zijad Iglica

NAČELNIK

Miodrag Ćubić