Дигитално потписано
Ćubić Miodrag
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
08.07.2026. 13:42:40

**Republika Srbija**

Opština Prijepolje

Opštinska uprava

**Broj predmeta: ROP-PRP-19213-LOC-1/2026**

Interni broj: 353-207/2026

Dana: 06.07.2026. godine

**Prijepolje**

Opštinska uprava opštine Prijepolje,Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Karaosmanović Ajle, Kozičko Polje bb iz Prijepolja a predatom kroz CIS preko punomoćnika Mujezinović Armina, Bratstva jedinstva 23 iz Brodareva - Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično-stambene zgrade u Prijepolju, na kat. parceli br. 390 K.O. Kovačevac, a na osnovu člana 8 đ i 53a 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, 52/2021, 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 33/2026) i Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo ( "Sl. Glasnik opštine Prijepolje", broj 5/2014 i 6/2014), **i z d a j e**

## LOKACIJSKE USLOVE
## ZA IZGRADNJU PORODIČNO-STAMBENE ZGRADE NA
## K.P. BR. 390 K.O. KOVAČEVAC

**Podaci o lokaciji:**

Broj kat. parcele: 390 KO: Kovačevac

Mesto: Velika Župa – Kovačevac

Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 390 K.O. Kovačevac, upisana je u izvodu broj 1294 K.O. Kovačevac sa površinom od 375 m2, po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, u privatnoj svojini na ime Karaosmanović Ajla u udelu od 1/1. Na parceli nema upisanih i izgrađenih objekata.

Kat. parcela broj 390 K.O. Kovačevac ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i ostvaruje priključak na javnu saobraćajnicu – nekategorisani put građen pre propisa o izgradnji objekata na kat.parceli broj 430 K.O.Kovačevac, kao i na situacionom planu.

**Planirana namena parcele**: Kat. parcela broj 390 K.O. Kovačevac, 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 390 K.O. Kovačevac u okviru je celine -6. Velika Župa Ivanje, podcelina

6.1 Kovačevac, 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 porodično-stambenog objekta na k.p. br. 390 K.O. Kovačevac (kategorije objekta A i klasifikacione oznake 111 011), urađenom od strane Agencije za projektovanje i inženjering ARMIN MUJEZINOVIĆ PR Brodarevo, broj teh.dokumentacije 01-011/26 od 06.06.2026.godine za glavnim projektantom: Mersudin Delendžić, d.i.g., broj licence: 310 5380 03, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:**

**Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta: kategorija A**

**klasifikaciona oznaka: 111 011 u udelu od 100%**

**dimenzije objekta:**

-ukupna površina parcele/parcela: 375,0 m2

-ukupna BRGP nadzemno: 107,91m2

-ukupna BRUTO izgrađena površina: 107,91m2

-ukupna NETO površina : 95,41m2

-površina prizemlja /neto/: 95,41m2

-površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 107,91m2

-spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): P – prizemlje

-visina objekta - prema lokacijskim uslovima: sleme +5,85 m

-spratna visina: prizemlje 2,75 m

-broj funkc.jedinica: 1 stan

-broj parking mesta: 1

**materijalizacija objekta:**

-materijalizacija fasade: Bavalit, demit

-orijentacija slemena: SZ-JI

-nagib krova- kosi krov

-materijalizacija krova: crep

-procenat zelenih površina: 53,00 %

-indeks zauzetosti: 28,78 %

-indeks izgrađenosti: 0,28

-predračunska vrednost objekta: 11.850.000,00 din

**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**

***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 - 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.

***Indeksi***

*Porodični objekti*

Na nivou parcele:

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

*Višeporodični objekti*

Na nivou parcele:

- indeks zauzetosti max 50%.
- indeks zauzetosti podrumske 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 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.

***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.*

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

**Vodovod: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje stambenog objekta na gradsku vodovodnu mrežu, u cilju izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju istog na kat. parc. br. 390 K.O. Kovačevac u Velikoj Župi, broj 02-612/V od 23.06.2026. godine izdati od strane JKP ,,Lim“ iz Prijepolja;**

**Telekom:Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 275371/2 -2026 EX od 30.06.2026. 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.-263654/2-26 od 29.06.2026. 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 i 33/2026).

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

**NAČELNIK**

Miodrag Ćubić