Дигитално потписано
Ćubić Miodrag
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
11.08.2026. 11:02:10

Republika Srbija

Opština Prijepolje

Opštinska uprava

Broj predmeta: **ROP-PRP-22521-LOC-1/2026**

Interni broj: 353-235/2026

Dana: 30.07.2026. godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje,Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Janjušević Ivana, Kolovrat bb iz Prijepolja a predatom kroz CIS preko punomoćnika Aginčić Edine iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambeno poslovnog objekta na kat. parceli br. 2260/1 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 IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA NA KAT. PARCELI BR. 2260/1 KO PRIJEPOLJE, OPŠTINA PRIJEPOLJE

**Podaci o lokaciji:**

Broj kat. parcele: 2260/1

KO: Prijepolje

Mesto: Kolovrat , Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 2260/1 KO Prijepolje, upisana je u izvodu broj 2493 KO Prijepolje sa površinom od 626m2, po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura-voćnjak I klase , površine 626m2 u privatnoj svojini – na ime Janjušević Ivan 1/1. Na parceli nema upisanih i izgrađenih objekata.

Kat. parcela broj 2260/1 KO Prijepolje ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i zadržava postojeći prilaz sa k.p.br. 2260/4 KO Prijepolje kao i na situacionom planu - Ul.Krajiških Brigada ( širine 3,5 metara ). Prilaz parceli je faktičko stanje , postojeći zemljani put , koji se odvaja od ulice Krajiških brigada u širini od 3,5 metara i sve na parceli 2260/4 KO Prijepolje . Prilaz se koristi i za postojeće susedne objekte.

**Planirana namena parcele**: Kat. parcela broj 2260/1 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 2260/1 KO Prijepolje u okviru je celine -5. Kolovrat, podcelina 5.1 Kolovrat, 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 stambeno poslovnog objekta na kat. parceli br. 2260/1 KO Prijepolje, opština Prijepolje (kategorije objekta A i klasifikacione oznake 111011 u udelu 56,6% i kat. objekta B i klas. oznake 123001 u udelu od 43,4%), urađenom od strane DINA PROJEKT Prijepolje broj teh.dokumentacije 11/25 od juna 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 56,6% ; kat. objekta B i klas. oznake: 123001 u udelu od 43,4%**

**dimenzije objekta:**

-ukupna površina parcele/parcela: 626,0 m2

-ukupna BRGP nadzemno: 335,47 m2

-ukupna BRUTO izgrađena površina: 335,47 m2

-ukupna bruto izgrađena površina svih objekata na parceli :335,47m2

-ukupna NETO površina : 272,38 m2

-površina prizemlja /neto/: 134,44 m2

-površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 174,82 m2

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

-visina objekta - prema lokacijskim uslovima: sleme +10,0 m

-spratna visina: 4,10 - 2,80 m

-broj stanova: 1

-broj poslovnih prostora: 1

-broj parking mesta: 3

**materijalizacija objekta:**

-materijalizacija fasade: termofasada

-orijentacija slemena: istok zapad

-nagib krova- kosi krov 25°

-materijalizacija krova: crep

-procenat zelenih površina: 46,00 %

-indeks zauzetosti: 28,0 %

-indeks izgrađenosti: novo 0,54

-predračunska vrednost objekta: 16.100.000,00 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**

**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 - 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 .Z*a 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 broj 02-617/V od 24.07.2026. godine;**

**Telekom:Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj 316972/2-2026 EH od 22.07.2026.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.-301089/2-26 od 27.07.2026. godine. U navedenim uslovima stoji da je investitor, a pre izdavanja građevinske dozvole, u obavezi da dostavi Saglasnost Akcionarskog društva Elektromreža Srbije na elaborat međusobnog odnosa porodičnog stambeno poslovnog objekta na k.p. br. 2260/1 KO Prijepolje i dalekovoda 110kV br. 1117 HE Potpeć – TS Prijepolje , koji je dostavljen uz Idejno rešenje.**

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

**Obaveza Investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o plaćenoj naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za k.p. br. 2260/1 KO Prijepolje.**

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