Дигитално потписано
Ćubić Miodrag
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
14.09.2026. 13:21:59

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

ROP-PRP-26983-LOC-1/2026

Interni broj: 353-266/2026

Dana: 03.09.2026. godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje,Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Harisa i Jasmine Rovčanin iz Prijepolja a predatom kroz CIS preko punomoćnika Mujezinović Armina iz Brodareva-Prijepolje, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično-stambenog objekta u Raišnjevu-Prijepolje, na k.p. br. 14/2 KO Koševine, 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, 91/2025 i 80/2026), 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), Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo ("Sl. Glasnik opštine Prijepolje", broj 5/14 i 6/14) i Prostornog plana opštine Prijepolje ("Sl. Glasnik opštine Prijepolje", broj 3/11), **i z d a j e**

LOKACIJSKE USLOVE

ZA IZGRADNJU PORODIČNO-STAMBENOG OBJEKTA U RAIŠNJEVU-PRIJEPOLJE, NA K.P. BR. 14/2 KO KOŠEVINE

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 14/2

KO: Koševine

Mesto: Raišnjevo , Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 14/2, upisana je u izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti broj 560 KO Koševine sa površinom od 1500 m2, po vrsti zemljiša: zemljište u građevinskom području, kultura-njiva III klase, njiva IV klase, livada IV klase i pašnjak VI klase i to kao privatna svojina na ime: Rovčanin Haris i Rovčanin Jasmina kao zajednička imovina supružnika na 1/1.

Kat. parcela broj 14/2 KO Koševine ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i zadržava postojeći prilaz sa postojećeg asfaltnog puta na 2118/1 KO Koševine - sa istočne strane kao i na situacionom planu.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 14/2 KO Koševine, 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 14/2 KO Koševine, u okviru je celine - 5 Kolovrat, podcelina 5.4 Raišnjevo i to u okviru površina predviđenih za poljoprivredno zemljište u građevinskom području.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodično-stambenog objekta u Raišnjevu-Prijepolje, na k.p. br. 14/2 KO Koševine (kategorije objekta A i klasifikacione oznake 111011), urađenom od strane Agencija za projektovanje i inženjering ARMIN MUJEZINOVIĆ PR, odgovorni i glavni projektant : 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: 111011 u udelu od 100%

dimenzije objekta:

-ukupna površina parcele: 1500 m2

-ukupna BRGP: 228,19m2

-ukupna BRUTO izgrađena površina: 228,19m2

-ukupna NETO površina: 196,94m2

-Površina prizemlja-neto: 196,94m2

-površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 228,19m2

-spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Pr

-visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima: sleme +4,65m

-spratna visina: 3,0m

-broj funkc.jedinica: 1

-broj parking mesta: 2

materijalizacija objekta:

-materijalizacija fasade: demit

-orijentacija slemena: SZ-JI

-nagib krova: 3-4°

-materijalizacija krova: lim

-procenat zelenih površina: 65,00 %

-indeks zauzetosti: 15,21 %

-indeks izgrađenosti: 0,15

-predračunska vrednost objekta /bez PDV-a/: 20.150.000,00 din

Prema Prostornom planu opštine Prijepolje ("Sl. Glasnik opštine Prijepolje", broj 3/11) na poljoprivrednom zemljištu je izuzetno dozvoljena gradnja za:

- izgradnju stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata zaokruživanjem postojećih građevinskih područja naselja u zonama u kojima je započeta izgradnja, kao i u drugim zonama u kojima postoji opšti interes za realizaciju određenog programa gradnje, pod uslovom da ona ne ugrožava javni interes i životnu sredinu.
- izgradnju na obodnim parcelama do granice građevinskog područja, po pravilima uređenja i građenja za susednu zonu u građevinskom zemljištu, i to ukoliko na parceli postoje uslovi za minimalni standard komunalne opremljenosti, koji podrazumeva pristup na put i elektroenergetsku mrežu.

Pravila uređenja i građenja kojih se treba prdržavati za predmetnu izgradnju, a shodno napred navedenom, su pravila za susednu zonu u građevinskom zemljištu, tj. za srednje gustine stanovanja B2.

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

<u>B2 SREDNJE Gustine stanovanja Gs = 15-30 stanova/ha</u>

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 stambeno ekonomskog objekta na gradsku vodovodnu mrežu broj 02-624/V od 26.08.2026.godine.

Telekom:Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 371322/2-2026 EH od 26.08.2026.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.-351814/2-26 od 01.09.2026.godine.

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. 14/2 KO Koševine.

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