Дигитално потписано
Ćubić Miodrag
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
19.06.2026. 11:26:51

Republika Srbija

Opština Prijepolje

Opštinska uprava

Broj predmeta: ROP-PRP-14974-LOCH-2/2026

Interni broj: 353-180/2026

Dana: 19.06.2026. godine

Prijepolje

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po usaglašenom zahtevu investitora Džanović Mazera, ul. Dušana Tomaševića Ćirka br. 5 iz Prijepolja a predatom kroz CIS preko punomoćnika Mujezinović Armina iz Brodareva-Prijepolje, za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg porodično-stambenog objekta u Prijepolju, na k.p. br. 1450/50 K.O. 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 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 5/14 i 6/14), **i z d a j e**

LOKACIJSKE USLOVE

ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU POSTOJEĆEG PORODIČNO-STAMBENOG OBJEKTA U PRIJEPOLJU NA K.P. BR. 1450/50 K.O. PRIJEPOLJE

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 1450/50

KO: Prijepolje

Mesto: Centar, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 1450/50 K.O. Prijepolje, upisana je u listu nepokretnosti broj 2872 KO Prijepolje sa površinom od 517 m2, po vrsti zemljiša: zemljište u građevinskom području, kultura: zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 88 m2 (objekat broj 1 izgrađen pre propisa o izgradnji, upisan na ime Džanović Mazer privatna svojina 1/1) i zemljište uz zgradu i drugi objekat u površini od 429 m2 upisano na ime Džanović Mazer privatna svojina 1/1.

Na predmetnoj parceli se nalazi 1 objekat – porodično stambena zgrada koja je građena pre donošenja propisa o izgradnji objekata, kaja je predmet planirane rekonstrukcije i dogradnja.

Kat. parcela broj 1450/50 K.O. Prijepolje ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i obezbeđuje direktan kolski i pešački pristup preko postojećeg pristupnog asfaltnog puta kao i na situacionom planu. (kat.parc.br.1048/4 KO Prijepolje).

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 1450/50 K.O. 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 1450/50 K.O. Prijepolje, u okviru je celine -1.Centar, podcelina 1.2. Šehovića polje i to u okviru površina predviđenih za **stanovanje srednjih gustina B1 - Gs = 30 do 50 stanova/ha.**

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za za dogradnju i rekonstrukciju porodično-stambenog objekta u Prijepolju, na k.p. br. 1450/50 K.O. Prijepolje (kategorije objekta B i klasifikacione oznake 112211), urađenom od strane Agencija za projektovanje i inženjering ARMIN MUJEZINOVIĆ PR broj teh.dokumentacije 01-009/26 od 20.05.2026. 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 B

klasifikaciona oznaka: 112211 – u udelu od 100%

dimenzije objekta:

-ukupna površina parcele: 517,00 m2

-ukupna BRGP nadzemno: Postojeće: 88,00m2

Novo: 342,15m2

Ukupno: 430,15m2

-ukupna BRUTO izgrađena površina: 430,15 m2

-ukupna NETO površina nadzemno: Postojeće: 80,49m2

Novo: 300,16m2

Ukupno: 380,65m2

-Površina prizemlja-neto: 116,92m2

-površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 130,15m2

-spratnost(nadzemnih i podzemnih etaža): P+2S (prizemlje + dva sprata)

-visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima: sleme +10,15 m

-spratna visina: 2,8m

-broj funkcionalnih jedinica : 3

-broj parking mesta: 3 parking mesta

materijalizacija objekta:

-materijalizacija fasade: bavalit, demit fasada

-orijentacija slemena: Severozapad-jugoistok

-nagib krova: kosi krov

-materijalizacija krova: lim

-procenat zelenih površina: 55 %

-indeks zauzetosti: 25,15 %

-indeks izgrađenosti: 0,83 (novoprojektovano)

-predračunska vrednost objekta /bez PDV-a/: 28.000.000,00 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

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%.

<u>Višeporodični objekti</u>

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

<u>Porodični objekti</u>

- 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: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje stambene porodične zgrade koja je predmet rekonstrukcije dogradnje i nadgradnje na kat.parceli 1450/50 KO Prijepolje, a u cilju izdavanja lokacijskih uslova broj 02-606/V od 10.06.2026. godine, izdati od strane JKP ,,Lim“ Prijepolje.

Telekom:Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 253953/2 -2026 EX od 15.06.2026. 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.-242237/2-26 od 18.06.2026. 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