УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ПОТРЕБЕ ПРЕНАМЕНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПРИВРЕДНОГ ОБЈЕКТА

Инвеститор:	**„FORTIS PROPERTIES“ Д.О.О, ЋУПРИЈА** **ул. Цара Лазара бб** **МБ 06993435, ПИБ 101375693**
Локација:	**к.п.бр. 922/1 КО Ћуприја-град**
Врста техн. документације:	**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
Пројектант:	АРХИТЕКТОНСКИ БИРО “WEARE ARCHITECTURE“, ЋУПРИЈА, Делиградска 1
Одговорно лице:	Марина Ђурђевић дипл.инж.арх.
Одговорни урбаниста:	**НЕНАД АКСЕНТИЈЕВИЋ дипл.инж.арх.** **лиц.бр. 200 1138 09**
Број техн. документације	**УП 1/19**

Сагласан инвеститор:

Данијел Милутиновић

Место и датум: **ЋУПРИЈА, јул 2019. ГОД.**

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.1. Решење о регистрацији предузећа
1.2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
1.3. Лиценца урбанисте

2. ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

2.1. Катастарско-топографски план
2.2. Копија плана парцеле и препис листа непокретности
2.3. Информација о локацији

3. ПРОЈЕКАТ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

3.1.1. Подаци о захтеву
3.1.2. Подаци о локацији
3.1.3. Достављена документација за израду пројекта
3.1.4. Граница подручја пројекта парцелације и постојеће стање на парцели
3.1.5. Основ за израду пројекта парцелације
3.1.6. Планирана намена парцеле
3.1.7. Информација о локацији за израду пројекта парцелације
3.1.8. Технички опис и објашњење парцелације
3.1.9. Услови за комунално опремање
3.1.10. Напомена

ГРАФИЧКИ ДЕО

3.2.1 Граница планског подручја и приказ постојећег стања
3.2.2 Приказ ширег подручја на ортофото подлози
3.2.3. Извод из плана генерален регулације
3.2.4. План регулације, нивелације и изградње, намена површина
3.2.5. Композициони план са елементима пејзажног уређења
3.2.6. План саобраћајница и комуналне инфраструктуре

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

5000148593407

БП 2424/2019
Датум, 11.01.2019. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднела:

Име и презиме: Марина Ђурђевић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

MARINA ĐURĐEVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO WEARE ARCHITECTURE ĆUPRIJA

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Марина Ђурђевић
ЈМБГ: 2312970727816

Пословно име предузетника:

MARINA ĐURĐEVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO WEARE ARCHITECTURE ĆUPRIJA

Скраћено пословно име предузетника: **MARINA ĐURĐEVIĆ PR WEARE ARCHITECTURE**

Пословно седиште: Делиградска 1, Ћуприја, Србија
Број и назив поште: 35230 Ћуприја
Регистарски број/Матични број: **65275147**
ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **111232623**
Почетак обављања делатности: 11.01.2019 године
Претежна делатност: **7111 -** Архитектонска делатност
Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем поште: Доситеја Обрадовића 29 , спрат 4, стан 26 , Ћуприја , 35230 Ћуприја , Србија
Адреса за пријем електронске поште: architectureweare@gmail.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 10.01.2019. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 2424/2019, за регистрацију:

MARINA ĐURĐEVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO WEARE ARCHITECTURE ĆUPRIJA

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (http://www.croso.rs/), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: *Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима (члан 25. Закона о привредним друштвима "Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015 и 44/2018), и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).*

1.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи (”Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 -исправка, 64/10 -одлука УС, 24/11 і 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 -одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 23/2015.) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду Урбанистичког пројекта разраде локације за потребу пренамене постојећег привредног објекта на **кп.бр. 922/1 КО Ћуприја-град,** чији је инвеститор предузеће „Fortis Properties“ д.о.о. из Ћуприје, ул. Цара Лазара бб, МБ 06993435, одређује се:

Ненад Аксентијевић дипл.инж.арх. ..... лиц. бр. 200 1138 09

Пројектант:	АРХИТЕКТОНСКИ БИРО “WEARE ARCHITECTURE“, ЋУПРИЈА
Одговорно лице/заступник:	**Марина Ђурђевић, дипл.инж.арх.**
Печат:	Потпис:
Број техничке документације:	**УП 1/19**
Место и датум:	**Ћуприја, јул 2019. године**

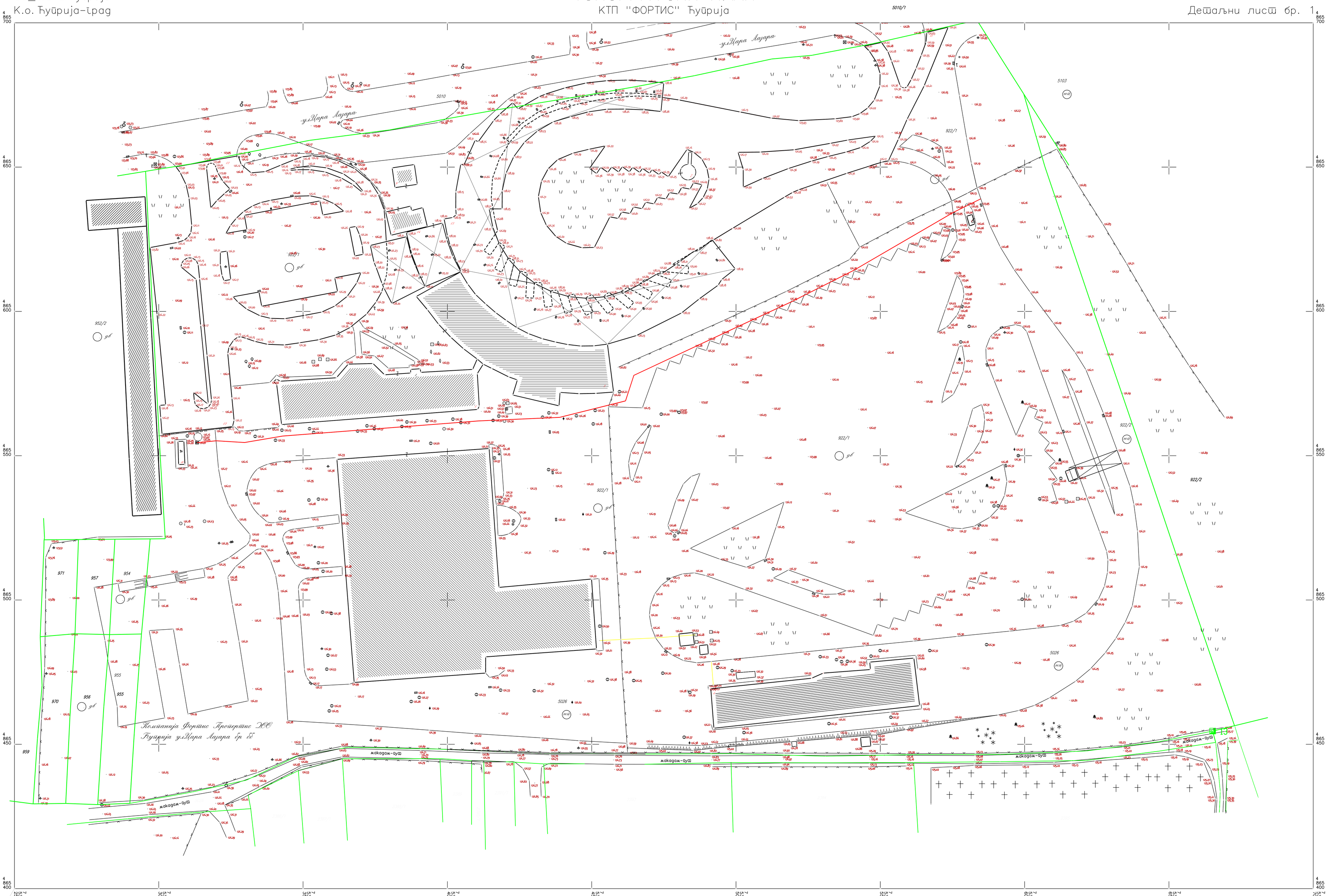
2. ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Република Србија
Општина Ћуприја
К.о. Ћуприја-Град

ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

КТП "ФОРТИС" Ћуприја

Детаљни лист бр. 1



РГЗ СКН Ћуприја
Оверава директор:

Размера 1:500

Израдио:
Гео М&Б ДОО Ћуприја
М.Јовановић, Б.Мијосављевић

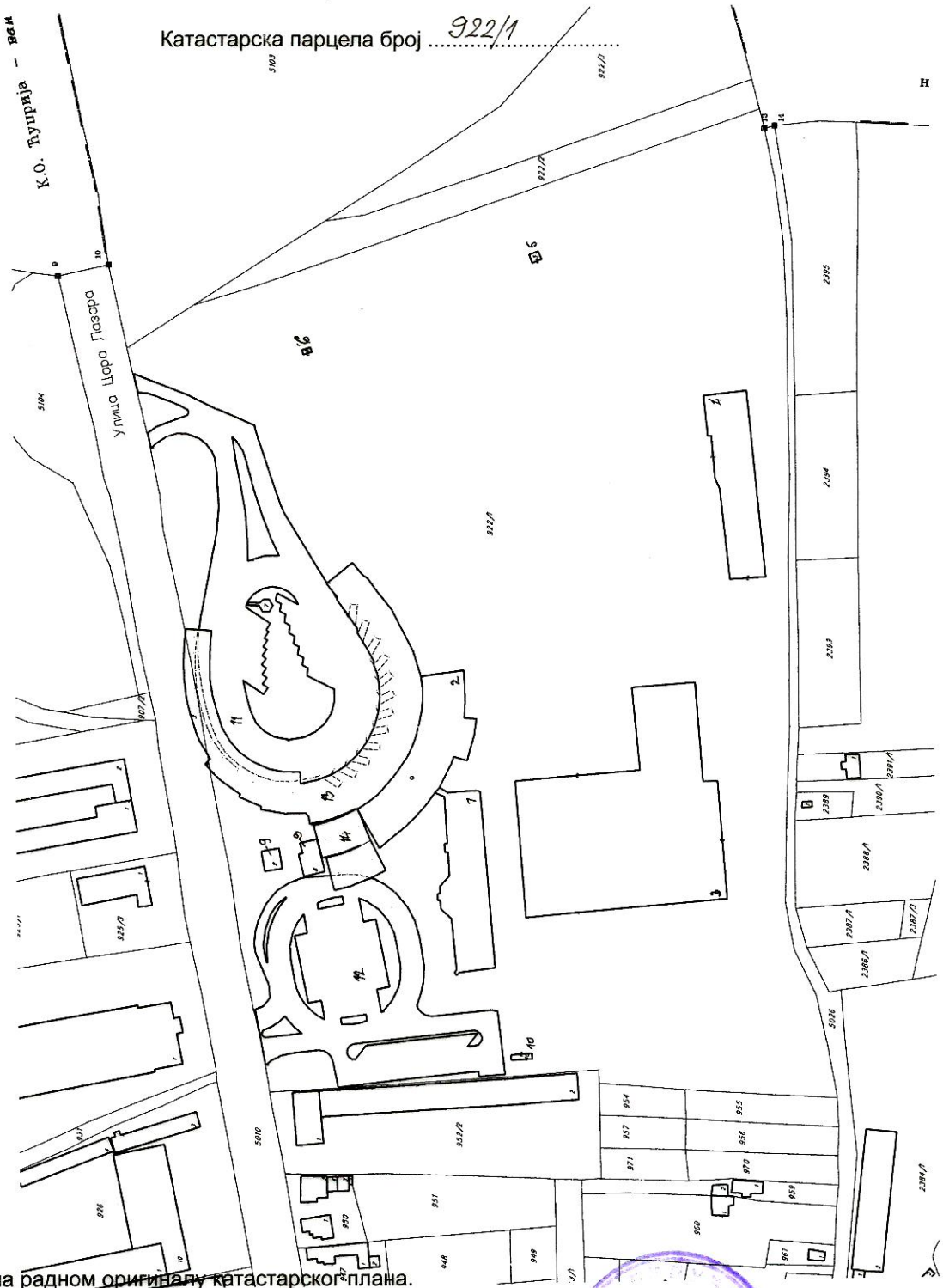
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Ђулпија
Број: 953-1/2017-534
Датум: 17.08.2017.
Ђулпија

Катастарска општина Ђулпија-Гр
Број листа непокретности 5396

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1 : 2500

Катастарска парцела број 922/1



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао Ивана

У Ђулпији 17.08.2017. године

Директор

Штампа: ЈП „Службени гласник"

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЋУПРИЈА
Број :952-1/2016-989
Датум :01.06.2016
Време :13:10:24

ПРЕПИС

листа непокретности број: 5396

К.О.: ЋУПРИЈА ГРАД

Садржај листа непокретности

А лист	страна	1
Б лист	страна	1
В лист - 1 део	страна	2
В лист - 2 део	страна	нема
Г лист	страна	10

ШЕФ СЛУЖБЕ

АТАНАСКОВИЋ ДУШАН, дипл.инж.геод.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5396 Катастарска општина: ЋУПРИЈА ГРАД

Број парцеле	Број Згр.	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а m^2	Катастарски приход	Врста земљишта
248		11.ОКТОБРА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	23 83		Градско грађевинско земљиште
922/1	1	ОРДИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	10 82		Градско грађевинско земљиште
	2	ОРДИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	12 47		Градско грађевинско земљиште
	3	ОРДИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	48 15		Градско грађевинско земљиште
	4	ОРДИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	10 67		Градско грађевинско земљиште
	5	ОРДИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	13		Градско грађевинско земљиште
	6	ОРДИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	7		Градско грађевинско земљиште
	7	ОРДИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	24		Градско грађевинско земљиште
	8	ОРДИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	1 00		Градско грађевинско земљиште
	9	ОРДИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	54		Градско грађевинско земљиште
	10	ОРДИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	17		Градско грађевинско земљиште
		ОРДИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	6 94 99		Градско грађевинско земљиште
				7 79 25	0.00	
922/2		ОРДИШТЕ	ПАШЊАК 1.класе	25 10	8.25	Градско грађевинско земљиште
922/3		ОРДИШТЕ	ПАШЊАК 1.класе	56 90	18.70	Градско грађевинско земљиште
			У К У П Н О :	8 85 08	26.95	

* Напомена

13:10:08 01.06.2016

Б ЛИСТ - ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5396

Катастарска општина: ЋУПРИЈА ГРАД

Презиме,име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
Република Србија KOMPANIJA FORTIS PROPERTIES ДОО CUPRIJA, ЋУПРИЈА, Ц.ЛАЗАРА Б.Б. (ЈМБГ:06993435)	Право коришћења	Државна	1/1

ж Напомена

13:10:08 01.06.2016

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5396 Катастарска општина: ЋУПРИЈА ГРАД

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корис. Грађевинска	Број етажа ПО	ПР	СП	ПК	Правни статус објекта	Адреса објекта: Назив улице, насеље или потес и кућни број	Носилац права на објекту: Презиме, име, име једног родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Врста права: Облик својине	Обим Удела
922/1	1	Зграда друмског саобраћаја			1	4		Објекат има одобрење за употребу	ОРДИШТЕ	Друштвена својина ДП"ВЕЛМОТРАНС-ПЛУС", ЋУПРИЈА, Ц.ЛАЗАРА 94 (ЈМБГ:07166702)	Својина Друштвена	1/1
922/1	2	Аутобуска станица			1			Објекат има одобрење за употребу	ОРДИШТЕ	Друштвена својина ДП"ВЕЛМОТРАНС-ПЛУС", ЋУПРИЈА, Ц.ЛАЗАРА 94 (ЈМБГ:07166702)	Својина Друштвена	1/1
922/1	3	Зграда друмског саобраћаја			1			Објекат има одобрење за употребу	ОРДИШТЕ	KOMPANIJA FORTIS PROPERTIES ДОО CUPRIJA, ЋУПРИЈА, Ц.ЛАЗАРА Б.Б. (ЈМБГ:06993435)	Својина Приватна	1/1
922/1	4	Зграда друмског саобраћаја			1			Објекат има одобрење за употребу	ОРДИШТЕ	KOMPANIJA FORTIS PROPERTIES ДОО CUPRIJA, ЋУПРИЈА, Ц.ЛАЗАРА Б.Б. (ЈМБГ:06993435)	Својина Приватна	1/1
922/1	5	Зграда бензинске станице			1			Објекат има одобрење за употребу	ОРДИШТЕ	KOMPANIJA FORTIS PROPERTIES ДОО CUPRIJA, ЋУПРИЈА, Ц.ЛАЗАРА Б.Б. (ЈМБГ:06993435)	Својина Приватна	1/1
922/1	6	Потпна зграда			1			Објекат изграђен без одобрења за градњу	ОРДИШТЕ	ДРЖАЛАЦ: KOMPANIJA FORTIS PROPERTIES ДОО CUPRIJA, ЋУПРИЈА, Ц.ЛАЗАРА Б.Б. (ЈМБГ:06993435)	Држалац Приватна	1/1
922/1	7	Потпна зграда			1			Објекат има одобрење за градњу	ОРДИШТЕ	Друштвена својина ДП"ВЕЛМОТРАНС-ПЛУС", ЋУПРИЈА, Ц.ЛАЗАРА 94 (ЈМБГ:07166702)	Својина Друштвена	1/1
922/1	8	Зграда трговине			1			Објекат изграђен без одобрења за градњу	ОРДИШТЕ	ДРЖАЛАЦ: МИЛАЧИЋ ЗОРА, ПАРАЋИН,	Држалац Приватна	1/1

* Напомена:
13:10:09 01.06.2016

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
БРОЈ: службено
Датум: 10.05.2019. год.

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине, решавајући по захтеву Општине ћуприја, матични број 07183968, ул. 13. Октобар бр.7, за к.п.бр. 922/1, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18), чл. 4-6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС", бр. 3/10), применом Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја", бр. 2/12, бр. 9/18 и бр.23/18) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС", бр. 22/15), издаје се

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

• **Положај парцеле у планској регулативи:** Предметна парцела 922/1 у К.О. Ћуприја-град, налазе се на простору који је дефинисан Планом генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја", бр. 2/12, 9/18 и 23/18), као Урбанистичка целина 1. - зона насељског центра, 1.2- просторна целина - шири центар.

• **Планирана намена површине:** намена к.п.бр. 922/1 К.О.Ћуприја-град је производња, аутобуска станица, мешовита намена и путно земљиште (графички прилог бр. 1`).

• **Катастарска парцела:** Увидом у званичан сајт РГЗ-а површина катастарске парцеле бр.922/1 износи 77.925m^2 у К.О.Ћуприја-град. Предметни објекат је евидентиран као обј. бр. 3, зграда друмског саобраћаја са употребном дозволом, површине у основи 4.815 m^2. Објекат бр.3 се налази у делу катастарске парцеле са наменом – **производња**.

• **Грађевинска парцела:** Грађевинска парцеле није идентичне са катастарском парцелом, како је приказано на графичком прилогу бр. 1. и 2. Пре подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објеката јавне или јавних површина у складу са Планом и Законом. Правила и параметри наведени напред у тексту односе се на грађевинску парцелу.

Тачна линија разграничења површине јавне намене према предметним парцелама дефинисан је координатама осовина саобраћајница које су саставни део ове информације о локацији.

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18).

1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРЕМА ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правила грађења и елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим правилима грађења, дефинишу се важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана *Графичким прилогом Планирана претежна намена земљишта и подела на целине.* Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене.
Компатибилна намена	Могуће је грађење објеката компатибилне намене. Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	претежну намену у делу посебна правила уређења и грађења површина и објеката остале намене. Компатибилне намене могу се градити само под условом да парцела, својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за функционисање свих намена. Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.
Забрањена намена	**Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену**.
Типологија објекта	Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: - слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; - објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; - објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.
Услови за формирање грађевинске парцеле	Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене. Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај и 5,5m за двосмерни саобраћај. Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта.
Положај објекта (хоризонтална регулација)	Положај објекта на парцели дефинисан је: - предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом); - минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима); - у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима). За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену. Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уколико не омета површину јавне намене (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, уз могућу реконструкцију, надградњу једне етаже, адаптацију и санацију, а све интервенције у смислу доградње, надградње до пуне планиране висине или нове изградње могуће су само иза планом дефинисане грађевинске линије. Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката. Постављање објеката, унутар грађевинске линије, врши се на следеће начине: – објекат треба да се постави тако да не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама. – објекат се поставља дужом страном паралелно изохипсама, – објекат треба да буде постављен правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање) и правилно према странама света (инсолацији), – балкони, терасе и отворена степеништа не смеју да прелазе

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	прописану грађевинску линију, – при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију. – грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели. За објекте у обухвату постојећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.
Спратност објеката Висинска регулација	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења. У постојећим претежно изграђеним грађевинским блоковима спратност објеката се одређује према постојећој висинској регулацији, изједначавањем висине венаца или слемена са суседним и претежно успостављеном висинском регулацијом уличног низа. Код појединачних постојећих објеката више спратности од планиране могућа је реконсртукција у оквиру волумена објекта. Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта. Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова. Могућа је изградња поткровља (Пк) са надзитком висине до 1,6m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода Пк до преломне линије баце је 3,0m). Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг). Могуће је грађење подрумске(По) или сутеренске(Су) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана.
Индекс заузетости парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења. Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле. У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.
Други објекти на грађ. парцели	Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења. Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена.
Помоћни објекти	На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти). Спратност је приземље. Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама. На обликовање се примењују исти услови као за основни објекат. Помоћни објекат гради се иза основног објекта. Удаљеност од суседне парцеле је мин. 1,0 m. Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат са наменом - гаража може се градити између регулационе и грађевинске линије уз услов да не омета саобраћајну прегледност. Спратност је приземље са могућношћу коришћења подземне етаже за помоћни простор, односно надземне за непокривену терасу. На овај објекат, обзиром на експонираност, примењују се услови обликовања као за основни објекат. У центрима свих нивоа није дозвољена изградња помоћних објеката, помоћни простор се реализује искључиво у оквиру основних објеката

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	на парцели Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења.
Кота приземља објекта	Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине. Кота приземља објеката може да буде максимум 1,20m, а минимум 0,30m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта). Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум 1,20m нижа од коте приступне саобраћајне површине.
Минимални степен комуналне опремљености	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле и дефинисан је за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења.
Прикључење објеката на инфраструктуру	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.
Уређење парцеле **Зелене површине у оквиру парцеле**	Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле. Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80m). У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака. Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.
Одводњавање површинских вода	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%. Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.
Ограђивање	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отварати ван регулационе линије. Могућа врста и висина ограде дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом)

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа). Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником. Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
Паркирање	Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице *Обавезан минимални број паркинг места је за:* - стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан; (за стамбену јединицу површине веће од 80м^2 : 2 ПМ - угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета; - угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица; - објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100,0m^2; - пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0m^2; - складишта: 1 ПМ за сваких 200,0 m^2; - индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0m^2; - верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0m^2; За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља: – **Мере заштите животне средине** (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); – Мере заштита природних добара; – Мере заштите непокретних културних добара; – Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара); – Мере енергетске ефикасности; – Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама, **Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.** Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања. Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре. Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Услови грађења у зони заштитићеног непокретног културног добра	У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.
Услови за грађење стамбених зграда и станова	Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;
Услови за објеката за обављање одређене делатности	**Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима.**
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила. Искључена је примена неаутентичних стилских редова и мотива у обради фасадне пластике, стубова, ограда и других архитектонско грађевинских елемената објеката и партера. Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда. Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,2m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0m. За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница и кровних равни без стубова, максимално 1,2m испред грађевинске линије објекта.
Кровне равни и венац крова	Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда. Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m. Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.
Санитарни услови	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС", бр. 125/2004).
Услови грађења у зони МО	У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса обавезно је прибављање и примена услова и правила према условима Министарства одбране (у Анексу плана);

2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

1.2. Просторна целина – шири центар

Просторна целина – шири центар представља попречну осовину функционисања насеља са укупном површином од око 60,75ha. Простире се од ужег центра до аутопута, а дефинисана је улицама Милице Ценић, Стевана Сремца, Стевана Мокрањца, границом школе за музичке таленте, Алексе Шантића, Козарачком, границом комплекса мотела, аутопутем Београд-Ниш, границом комплекса гробља, Ђуре Јакшића и Миодрага Новаковића до пресека са Улицом Милице Ценић.

Просторна целина 1.2 је улаз у град. Крајњи источни део овог простора је комерцијално пословно-производног карактера и реконструкцијом објеката и првенствено уређењемслободних и зелених површина овај део града треба да буде модерна пословно –стамбена зона.

Планом се предвиђа да објекти производње и индустрије, који се налазе у овој просторној целини, морају да испоштују све прописане услове заштите животне средине.

РАДНЕ ЗОНЕ

Могуће је увођење производних и услужних програма, просторно и производно декомпоновање постојећих комплекса према захтевима тржишта, уз примену технологије која не ремети еколошке услове окружења. Фазна реализација може се одвијати само након сагледаних програма за целе комплексе.

Правила грађења за радне зоне

Радна зона	
Намена објеката	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: - индустријски објекти; - сложени индустријски објекти; - рибњак - пословни и административни објекти; - зграде за трговину.
Компатибилна намена	На парцелама већим од 2500,0m² могуће је грађење објеката и површина пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - угоститељски објекти и др. комерцијални и услужни обј. - саобраћајни објекти - станице за снабдевање горивом моторних возила; - складишта, хладњаче, резервоари и силоси; - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; - карго центар; - јавне намене.
Забрањена намена	-Стамбени објекти
Типологија објеката	Могуће је грађење слободностојећих објеката на парцели;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле је:1500,0 m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:20,0m; Код парцелације и препарцелације по дубини минимална ширина пролаза се одређује према противпожарним условима;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле /под условом да су испоштовани противпожаени услови/ је: -½ висине објекта - од границе суседних парцела са наменом становања је мин 8,0 m са заштитним зеленим појасом Минимално удаљење објеката на истој парцели је мин ½ висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова
Спратност и висина објекта	Спратност се прилагођава делатности, а мах П+2 на анексном делу објекта (објекту) до улице. Висина хала је уобичајено Пв до Пв+1 Висина објекта:
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - max 60 %;max 70% заузетост подрумске етаже - мин 20% зелене површине
Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћне површине минималне ширине 5,5 m; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 4,0 m уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова
Помоћни објекти	Помоћни објекат може се градити као саставни део главног објекта и као посебан објекат на парцели;
Паркирање	Смештај возила (теретних и путничких) на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места одређује се према нормативу за сваку делатност на начин утврђен одговарајућим Правилником

Радна зона	
Минимални степен комуналне опремљености	- приступни пут, - водоснабдевање, - прикупљање и пречишћавање отпадних вода, - прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу - уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила, -уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада; - предузимање предвиђених мера заштите животне средине. - обезбеђење заштитног растојања од суседних парцела са другом наменом подизањем заштитног зеленог појаса у границама грађевинске парцеле; Обавезан је заштитни зелени појас уз водотокове минималне ширине 10,0 m, у коме није дозвољена градња.
Ограђивање	Обавезно је формирање заштитног зеленила приликом ограђивања; Ограђивање парцеле транспарентном оградом до висине од 2,2 m рачунајући од коте терена и/или етранспарентном оградом до висине 1,0 m

Могуће је увођење производних и услужних програма, просторно и производно декомпоновање постојећих комплекса према захтевима тржишта, уз примену технологије која не ремети еколошке услове окружења. Фазна реализација може се одвијати само након сагледаних програма за целе комплексе.
За све интервенције (изградња, реконструкција, доградња, промена намене...) обавезна је разрада кроз Урбанистички пројекат. При декомпоновању постојећих комплекса, на основу анализе, по потреби се ради План детаљне регулације.

1. РЕГУЛАЦИЈА,НИВЕЛАЦИЈА,ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ И ЈАВНО ЗЕМЉИШТЕ

Регулација и грађевинске линије
Регулациону матрицу чине делови граница постојећих парцела саобраћајница и карактеристични профили саобраћајница са њиховим осовинама.
Регулација у деловима где карактеристични профил излази ван постојеће катастарске парцеле пута поклапа се са ивицом профила.
Регулација у деловима где карактеристични профил не излази ван постојеће катастарске парцеле пута поклапа се са границом парцеле.
Осовине профила одређене су пројектованим координатама осовинских тачака саобраћајница. Полупречници заобљења профила саобраћајница у раскрсницама дати су на графичком прилогу као и полупречници хоризонталних кривина по осовини док се списак координата свих осовинских тачака, њихове ознаке и карактеристични профили налазе у посебном графичком прилогу – АНАЛИТИЧКИ ЕЛЕМЕНТИ.
Наведени елементи који су садржани на графичком прилогу чине јединствену регулациону базу.
Графички дефинисане грађевинске линије одређене су у односу на дефинисане ивице карактеристичних профила саобраћајница на приказаним растојањима. Графички представљене грађевинске линије представљају границу до које могу да буду изграђени објекти или делови објеката.
Континуитет грађевинске линије, који је приказан на графичком прилогу, прекида се у зонама пресецања постојећих приватних прилаза катастарским или грађевинским парцелама.
Нивелација
Генерална нивелација у захвату Плана генералне регулације због недостатка вертикалне представе терена у достављеним подлогама није дефинисана у графичком прилогу али се генерално задржава нивелета постојећих саобраћајница док нивелета новопланираних саобраћајница максимално прати постојећу конфигурацију терена.
Јавно земљиште
Објекти и површине јавне намене дефинисане су катастарским међама и координатама датим на графичком прилогу бр. 2. У недефинисаним деловима ових линија примењује се графички прилог.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Општи услови заштите животне средине:

• обавезан поступак Процене утицаја за све пројекте - објекте, радове – изворе могућих негативних утицаја, према Закону о процени утицаја на животну средину («Сл. гласник РС» бр. 135/04 и 36/09) и на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које се може захтевати процена на животну средину («Сл.гласник РС» бр. 114/08).

• управљање отпадним водама – обавезан предтретман свих технолошких отпадних вода до захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент (канализациону мрежу или водоток), као и третман зауљених атмосферских вода и пречишћавање комуналних вода;

Заштита ваздуха

Опште мере заштите ваздуха које је неопходно спровести су:

- поштовање Закона о заштити ваздуха („Сл.гласник РС“, бр. 36/09, 10/13), као и подзаконска акта;
- предвидети одговарајућу опрему, техничка и технолошка решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздуху задовољава прописане граничне вредности;
- смањење концентрације загађујућих материја на изворима загађења, посебно у оквиру радних зона, (применом техничко технолошких мера - нових чистих технологија, уградњом постројења за апсорпцију штетних гасова и реконструкцијом у случају дотрајалости и сл);
- повећање удела зеленила на парцелама у оквиру зона и локација са евидентираним утицајем аерозагађења (у зони утицаја производних комплекса и фреквентних саобраћајница), као и адекватним избором зеленог фонда како би се апсорбовали штетни полутанти из ваздуха;

Заштита вода

У складу са Законом о водама („Сл.гласник РС“, бр.30/10 и 93/12) неопходно је обезбедити адекватно управљање водом и водним ресурсима, као и адекватну заштиту вода и заштиту од вода.

Опште мере заштите и одрживо коришћење вода заснива се на:

• спречавању свих облика загађења вода директног и индиректног;

• забраном депоновања отпада или другог материјала, упуштања отпадних вода или било каквих активности које би биле потенцијални извори загађивања река;

• изградњом/доградњом канализационе мреже и колектора чиме се спречава изливање отпадних вода у водоток;

• изградњом градског система за пречишћавање индустријских и фекалних отпадних вода;

• сви објекти који у свом технолошком поступку имају отпадне воде, морају имати изграђен предтретман за прераду отпадних вода до задовољавајућег нивоа за испуштање у водоток;

• обавезан је контролисани прихват потенцијално зауљених отпадних вода са интерних саобраћајница, манипулативних површина и паркинга, као и третман у таложнику /сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет пречишћених вода задовољава критеријуме прописане за испуштање у јавну канализацију или реципијент;

• обавезна је редовна контрола испуштања отпадних вода у скалду са Законом о заштити вода („Сл.гл.РС“ бр. 30/10 и 93/12);

Заштита земљишта

Заштита земљишта подразумева одрживо коришћење земљишта као ресурса, унапређење постојећег стања квалитета земљишног бонитета, заштите од загађења и деструкције, као и санцију (чишћење) и рекултивацију девастираних локација. Заштита земљишта спроводити кроз мере:

• забрана неконтролисаног депоновања свих врста отпада, ван за то предвиђених локација;

Управљање отпадом

Концепт очувања и заштите природе и животне средине захтева одрживо управљање отпадом. У складу са Законом о управљању отпадом („Сл.гласник РС“, бр.36/09 и 88/10) и Стратегијом управљања отпадом (за период 2010-2019. године, „Сл. гласник РС“, бр. 29/10).

● **Мере заштите:** Техничку документацију израдити у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09,24/11,132/14, 45/14 и 83/18) и на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на стабилност објекта, трајност материјала, противпожарну заштиту, термичку, звучну, хидрозаштиту и заштиту од сеизм. потреса, као и темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

● **Геолошка ограничења терена:** Терени повољни за урбанизацију, без ограничења у погледу у погледу коришћења, уз уважавања локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Мишљење о процени утицаја на заштиту животне средине с обзиром да се планира делатност – производња гранулата од пластичног отпада. За све интервенције (изградња, реконструкција, доградња, **промена намене**...) обавезна је разрада кроз Урбанистички пројекат. Обавезна је израда урбанистичког пројекта за вишепородичне и пословне објекте на грађевинским парцелама уз улицу Цара Лазара.

МЕРЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања и реализације нових и реконструкције постојећих објеката и површина јавне намене, стамбених и стамбено пословних објеката са десет и више станова и објеката услуга, обавезна је примена техничких стандарда *Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* ("Службени гласник РС", бр.22/2015).

Саставни део Информације о локацији су графички прилози из Плана: 02 ПГР Ћуприја Планирана претежна намена површина (прилог бр.1), 04 ПГР Ћуприја- Регулација грађевинске линије, линије јавне намене (прилог бр.2) .

- Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.
- Инвеститор може, пре издавања локацијске дозволе, од органа, односно организација које издају посебне услове и техничке услове, тражити издавање тих услова.

Информацију о локацији доставити: Подносиоцу захтева, и архиви.

ОБРАЂИВАЧ
Милош Бирешев, струк.инж.грађ.

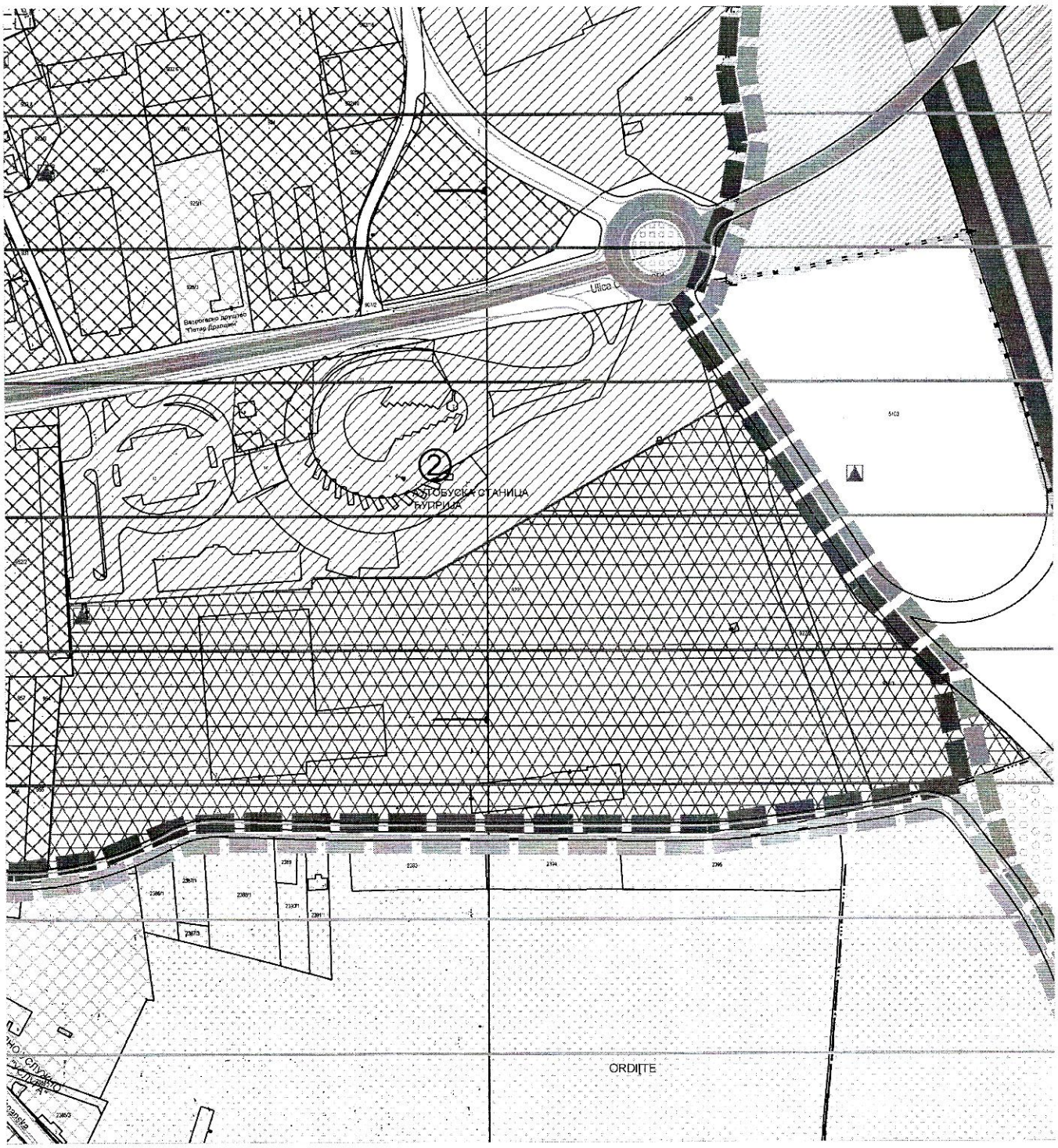
ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Далиборка Ковачевић Илић, дипл.правник

Графички прилог бр. 1 - Саставни део информације о локацији

Планирана претежна намена површина и подела на урбанистичке целине

(Измена и допуна плана генералне регулације градског насеља Ћуприја)

за к.п.бр. 922/1 К.О. Ћуприја - град



УРБАНИСТА

Весна Делић, дипл.пр.планер

ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИ ОПШТИНА

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

1. ЗОНА НАСЕЉСКИ ЦЕНТАР
1.1 градски центар - ужи центар
1.2 градски центар - шири центар
2. ЗОНА СТАМБЕНА ЗОНА
2.1 породична - 2.2 виши - 2.3 виши - 2.4 виши
2.5 виши - 2.6 виши - 2.7 виши
2.8 виши - 2.9 виши - 2.10 виши
3. РАДНА ЗОНА
3.1 индустриска зона
3.2 зона занатства
3.3 зона радне намене
4. ЗОНА МЕШАЊА АРХИВРАЛЕ
4.1 градски центар - отворена парка
5. ЗОНА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ
6. ЗОНА АУТОПУТ
7. ЗОНА ПОЉОПРИВРЕДА

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ОБРАЗОВАЊЕ

Основно образовање: 11 Основна школа - 2 ВИН Карлиф, 5.13 Основна

Средње образовање: 11 Гимназија, 2 Пољопривредна школа, 3 Медицинска школа

Основно образовање: 11 основна музичка шк., 2 школа за васпитање деце

Виша образовања: 11 Висока медицинска школа

Предшколско образовање: 4 установе

ЗДРАВСТВО

Основна здравствена заштита: 11. Дом здравља, 2. Жабарски завод

Болница, Завод за здравствену заштиту

СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

Дом лица

Социјална станова

КУЛТУРА

1. Музеј, 2. Библиотека, 3. Центар за културу

СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО

Градски спортски центар

Спортски базе

Затворени и отворени базени

Паркови

Сквер

Заштитно зеленило

ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Посебна намена

ДР. ЈАВНА УПРАВА, АДМИНИСТРАЦИЈА И УПРАВА

1. Општинска управа и управа за инспекцијске послове
2. Општински суд
3. Месна заједница
4. Министарство културе и информисања
4.1 Архивска установа Србије
5. Основно јавно тужилаштво и Основно јавно
6. Републичко јавно тужилаштво
7. Републичко јавно тужилаштво
8. Центар за социјалне рад
9. Центар безбедности
10. Главна пошта

1. Цивилна одбрана
2. Савез извиђача Ћуприје
3. Општинска служба заштите и спасавања

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ

1. Зелена пијаца, 2. Новосадска пијаца

Дистрибутивни центар

1. Ветеринарска станица, 2. Кафилерија, 3. Анимал хаус

1. Комунално предузеће, 2. Водопривредно предузеће

Депонија и станица

Гробља

ОБЈЕКТИ И МРЕЖЕ ЗА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Друмски саобраћај

Саобраћајнице

Аутопут

Денивелисане ул. 1 колског

Денивелисане ул. 1 и 2 колског

Саобраћајни објекти

1. Путна база
2. Аутобуска станица
3. Робно транспортни центар
- Терминал

Пешачки подходник

Водопривреда и water

1. Постројења за пречишћавање отпадних вода
2. Станице за пречишћавање отпадних вода
3. Објекти водоснабдевања
4. Пречпумне станице

Железнички саобраћај

Железнички станица

Електроенергетика и water

Трансформатори

Постојећи трансформатори 110/20/10(6,3) kV

Далеководи 400 kV

Далеководи 110 kV

Далеководи 35 kV

Далеководи 10 kV

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

СТАНОВАЊЕ ВИСОКОГ ГУСТИНА (до П+6 П+5+Пк)

СТАНОВАЊЕ ВИСОКОГ ГУСТИНА (до П+5 П+4+Пк)

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕГ ГУСТИНА (до П+3 П+2+Пк)

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕГ ГУСТИНА (до П+2 П+1+Пк)

УСЛУГЕ И ЦЕНТРИ - МЕШОВИТА НАМЕНА

Мешовита намена

РАДНЕ ЗОНЕ

Производња

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

Цркве и манастирски храм

ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

ПОЉОПРИВРЕДА

Пољопривредно земљиште

Пољопривреда

Пољопривреда у небранивом подручју

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Стаје поред Ибарске Мораве

Бабина Морава

Бабина Морава у Ивањици

Мала Морава код Ивањице

Земљиште изнад водотокова

ЗОНЕ УСЛОВЉЕНОСТИ

Условљено грађевинско земљиште

Заштита грађе за живот

Земљиште изнад водотокова подлеже забрани изградње

ОПШТИНА ЋУПРИЈА

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ГРАДСКОГ НАСЕЉА ЋУПРИЈА"

3. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧЕ ЦЕЛИНЕ

Р = 1 : 5 000

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

1. ЗОНА НАСЕЉСКИ ЦЕНТАР
1.1 градски центар - ужи центар
1.2 градски центар - шири центар
2. ЗОНА СТАМБЕНА ЗОНА
2.1 виши - 2.2 виши - 2.3 виши - 2.4 виши - 2.5 виши - 2.6 виши - 2.7 виши - 2.8 виши - 2.9 виши - 2.10 виши
3. ЗОНА РАДА
3.1 зона индустрије
3.2 зона занатства
3.3 зона радне намене
3.4 зона радне намене
4. ЗОНА МЕШАЊА АРХИВРАЛЕ
4.1 градски центар - отворена парка
5. ЗОНА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ
6. ЗОНА АУТОПУТ
7. ЗОНА ПОЉОПРИВРЕДА

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ГРАДСКОГ НАСЕЉА ЋУПРИЈА"

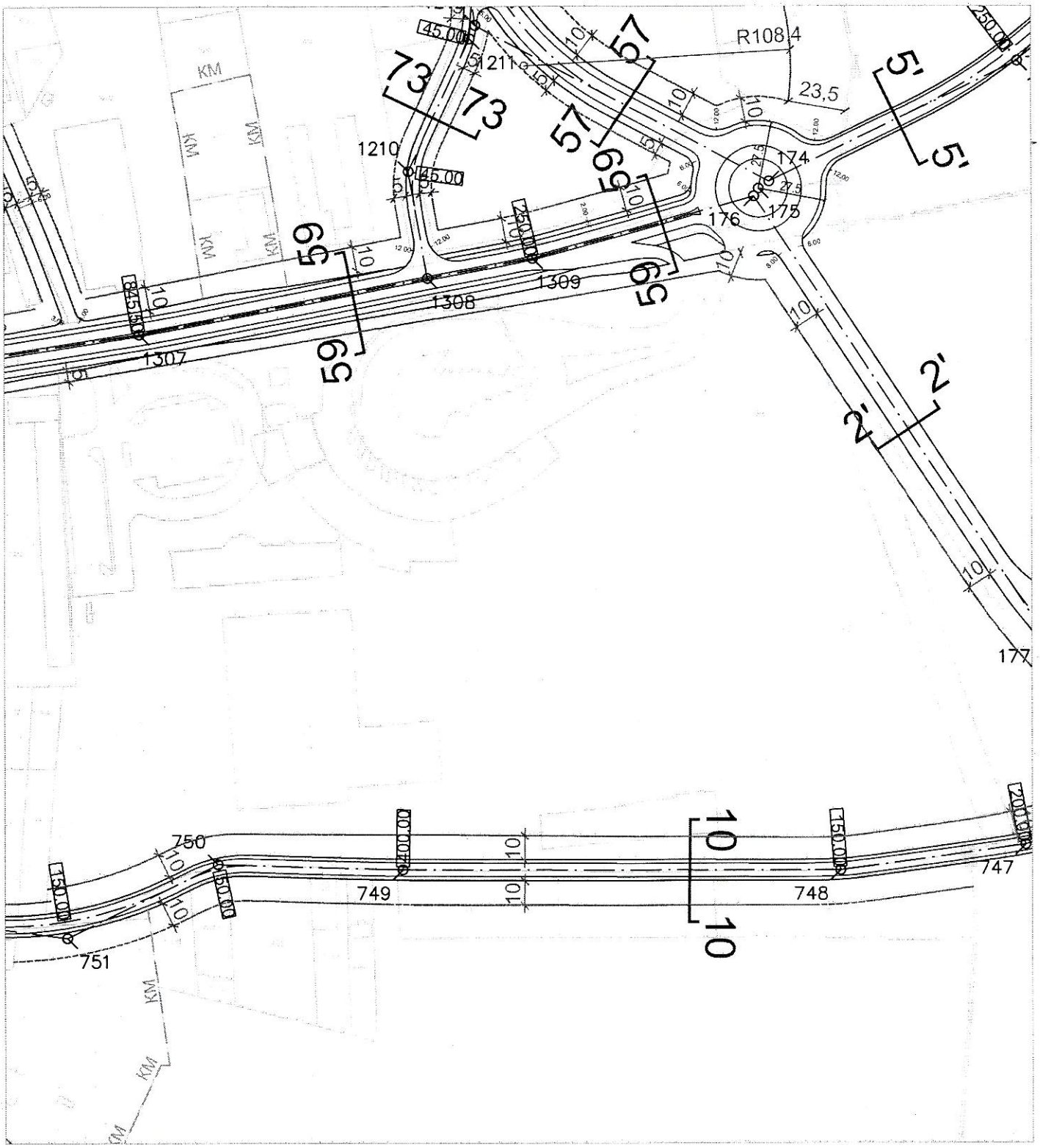
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ	3. УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН - УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ
НАРУЧИЛАЦ	Општина Ћуприја
ОБРАЂИВАЧ	Стратешка процена утицаја на Ћуприју
ИЗВРШИЛАЦ	Институт за архитектуру и урбанизам Србије
НАЗИВ КАРТЕ	3. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	мр Ана Ивановић, дипл.инж.арх.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	мр Ана Ивановић, дипл.инж.арх.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	мр Ана Ивановић, дипл.инж.арх.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Александра Чарапић, дипл.инж.арх.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	мр Ана Ивановић, дипл.инж.арх.
ДИРЕКТОР	мр Ивана Ранковић, дипл.инж.грађ.
БРОЈ КАРТЕ	03 БРОЈ ПЛАНА 01 ДАТУМ VI 2013 РАЗМЕРА 1:5 000

Графички прилог бр. 2 - саставни део информације о локацији

Регулација, грађевинске линије, линије јавне намене

(Измена и допуна плана генералне регулације градског насеља Ћуприја)

за к.п.бр.922/1 К.О. Ћуприја - град



УРБАНИСТА

Весна Делић, дипл.пр.планер

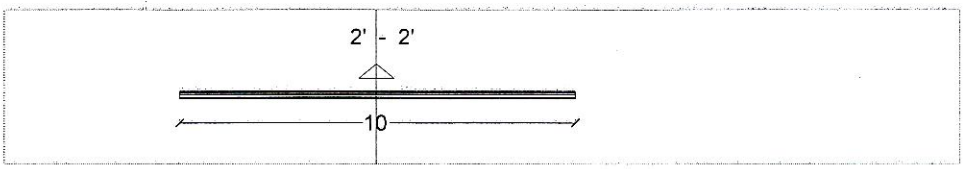
Делић

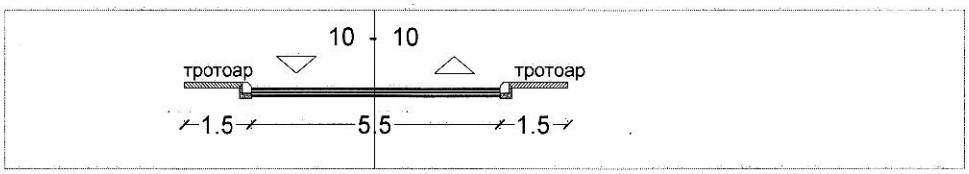
ОПШТИНА ЋУПРИЈА

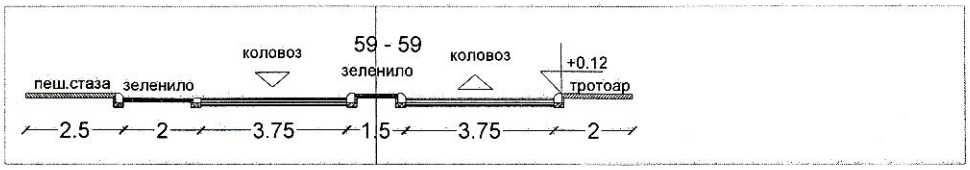
ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ИВИЧЊАК
- ОСОВИНА ПРОФИЛА
- 90.00 ОСОВИНСКИ РАДИЈУС
- 10 10 ОЗНАКА ПРОФИЛА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ЈАВНИХ НАМЕНА
- ВОДОТОК
- ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ГРАНИЦА ЗАШТИТНОГ ПРУЖНОГ ПОЈАСА
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ АУТОПУТА
- КМ КАТАСТАРСКА МЕЂА
- КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ГРАДСКОГ НАСЕЉА ЋУПРИЈА"







КООРДИНАТЕ ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦА

ОЗНАКА	Y	X
746	7531715.127	4865463.858
747	7531688.678	4865457.248
748	7531613.531	4865446.868
749	7531435.551	4865447.112
750	7531359.772	4865449.347
751	7531298.763	4865419.422
752	7531150.646	4865439.723
117	7531055.226	4864217.821
174	7531584.815	4865726.242
175	7531580.571	4865723.241
176	7531578.677	4865720.033
177	7531696.150	4865542.503
1306	7531162.908	4865638.626
1307	7531328.037	4865663.828
1308	7531446.086	4865686.498
1309	7531488.607	4865694.663

3.1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

3.1 УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ИНВЕСТИТОР:	„Fortis Properties“ д.о.о. Ћуприје, ул. Цара Лазара бб, МБ 06993435
ЛОКАЦИЈА:	**к.п.бр. 922/1** КО Ћуприја-град

3.1.1. ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Подносилац захтева:	Инвеститор предузеће „Fortis Properties“ д.о.о. Ћуприје, ул. Цара Лазара бб, МБ 06993435 обратило се Одељењу за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине Општинске управе општине Ћуприја са захтевом за издавање решења којим се одобрава пренамена постојећег пословног објекта који се налази на к.п.бр. 922/1, у копији плана обележен бројем 3, а у складу са чл. 145 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11 і 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 31/2019 и 37/2019). Постојећи привредни објекат је машинска радионица за поправку возила изграђена почетком 80тих година XX века у склопу привредног комплекса великог ауто-транспортног предузећа, а која би за потребе издавања објекта конкретном закупцу простора требало да промени намену у производни објекат, конкретно производња гранулата од пластичног отпада.
Опис задатка:	За потребе напред наведене пренамене постојећег објекта потребно је извршити разраду локације, како би се сагледале могућности постојећег објекта да функционише као производни објекат у конкретном простору, а у складу са планском регулативом. У том смислу, као и за потребе исходовања услова надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључка на градску инфраструктуру израђен је овај урбанистички пројектат.

3.1.2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Адреса локације:	Ћуприја, ул. Цара Лазара бб
Катастарска општина и број парцеле:	к.п.бр. 922/1, КО Ћуприја-град
Површина парцеле:	77925 m^2
Начин коришћења земљишта и катастарска класа	Према подацима из евиденције Службе за катастар непокретности општине Ћуприја врста земљишта је: „Градско грађевинско земљиште“ и парцела се налази у зони

насељеног места која је покривена важећим Планом генералне регулације градског насеља.

Власник/ корисник парцеле:

Према подацима из евиденције Службе за катастар непокретности општине Ћуприја као корисник права на земљишту наведено је предузеће „Fortis Properties“ д.о.о. Ћуприје, ул. Цара Лазара бб. Према подацима из исте евиденције као ималац права својине на земљишту именована је Република Србија, а као облик својине наведено је „Државна РС“.

У службеној евиденцији Службе за катастар непокретности општине Ћуприја наведено је да постоји терет на парцели у виду забележбе покретања спора, Постоји и још низ забележби на основу документације из архиве Службе за катастар непокретности.

3.1.3. ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

1. Копија плана за катастарску парцелу, издата о д стране Службе за катастар непокретности општине Ћуприја.
2. Извод из листа непокретности издат од стране Службе за катастар непокретности општине Ћуприја.
3. Катастарско-топографски план, израдило Друштво за геодетске услуге и остале делатности „“Geo M&B” д.о.о. из Ћуприје
4. Информација о локацији, издата од стране Одељења за урбанизам, имовинско-правне односе и заштиту животне средине.

3.1.4. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

Урбанистичким пројектом је обухваћена само катастарска парцела к.п.бр.922/1 КО Ћуприја-град, с обзиром да суседне парцеле нису у корисништву или власништву истог инвеститора, па се у урбанистичком пројекту граница подручја обраде поклапа са катастарском границом предметне парцеле.

Посебно тежиште обраде, према потребама инвеститора, односи се на непосредно окружење предметног објекта бр. 3 и његов прикључак на јавну саобраћајницу и комуналну инфрастурктуру. Парцела је на терену подељена у три веће функционалне групе, овакву поделу прати и важећа планска регулатива. У важећој планској регулативи парцела је подељена између три намене које захватају велике површине: „Производња, аутобуска станица, мешовита намена“.

Граница подручја обраде је приказана је на графичким прилозима бр.1-5, који су саставни део овог пројекта

3.1.5. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

1. Чланови 60-63. Закона о планирању и изградњи („Слубени гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09 -исправка, 64/10 -одлука УС, 24/11 і 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 -одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 31/2019 и 37/2019)
2. „План генералне регулације градског насеља Ћуприја“ („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 9/18 и 23/18).

3.1.6. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ

1. Према важећој планској регулативи планиран намена површине је „Производња, аутобуска станица, мешовита намена и путно земљиште“. Предметна парцела се налази у границама грађевинског подручја насеља. Објекат бр. 3 се налази у делукатастарске парцеле са наменом „Производња“.

3.1.7. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

За потребе израде Урбанистичког пројекта за разраду локације издата је информација о локацији за катастарску парцелу к.п.бр. 922/1 КО Ћуприја-град бр. „службено“ од 10.05.20219. год. од стране Одељења за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине Општинске управе општине Ћуприја.

Важећа планска регулатива:	Предметна парцела налази се на простору који је дефинисан планском регулативом: „План генералне регулације градског насеља Ћуприја“ („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 9/18 и 23/18).
Урбанистичка целина	Предметна парцела налази се у удбанистичкој целини „1. - зона насељског центра, 1.2 – просторна целина – шири центар“
Планирана намена површине:	„Производња, аутобуска станица, мешовита намена и путно земљиште“. Објекат бр. 3 се налази у делукатастарске парцеле са наменом „Производња“. Предметна парцела се налази у границама грађевинског подручја насеља.
Грађевинска парцела:	Грађевинска парцела није идентична са катастарском парцелом, како је приказано у графичком прилогу бр. 3. Цитат из информације о локацији: „Пре подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је спровођење парцелације ради издвајања земљишта за изградњу објектата јавне или јавних површина у скаду са Планом и Законом“ (чл. 10 став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије“ бр. 113/15, 96/16 и 120/17);
Правила грађења – основна намена објеката	Могуће је грађење објектата и уређење простора према планираној претежној намени земљишта. Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делуделу „Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене“.
Врсте и намене објеката који се могу градити – могуће пратеће намене	Могуће је грађење објеката компатибилне немене. Могуће компатибилне намене дефинисане за сваку појединачну претежну намену у делу Посебна правила уређења и грађења површина и објеката остале намене. Компатибилне намене могу се градити само под условом да парцела, својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључење на собраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за функционисање свих намена. Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити максимално у односу 50:50. Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Забрањена намена Забрањено је грађење свих објекта који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.

Све остало везано за општа правила уређења и правила грађења што није наведено овде у тексту, важе правила из издате информације о локацији.

Издата информација о локацији је саставни до овог пројекта и фотокопија исте је приложена у делу Техничка документација. Остале информације о могућностима изградње на предметној катастарској парцели могу се овде прочитати.

3.1.8. ТЕХНИЧКИ ОПИС И ОБЈАШЊЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

За потребе промене намене постојећег објекта кроз овај Урбанистички пројекат извршена је разрада локације, како би се сагледале могућности постојећег објекта да функционише као производни објекат у конкретном простору, а у складу са планском регулативом. У том смислу, као и за потребе исходовања услова надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључка на градску инфраструктуру израђен је овај Урбанистички пројектат.

Постојећи привредни објекат је машинска радионица за поправку возила изграђена почетком 80тих година XX века у склопу привредног комплекса великог ауто-транспортног предузећа, а која би за потребе издавања објекта конкретном закупцу простора требало да промени намену у производни објекат, конкретно производња гранулата од пластичног отпада.

Урбанистичким пројектом је обухваћена само катастарска парцела к.п.бр.922/1 КО Ћуприја-град, с обзиром да суседне парцеле нису у корисништву или власништву истог инвеститора, па се у урбанистичком пројекту граница подручја обраде поклапа са катастарском границом предметне парцеле.

Посебно тежиште обраде, према потребама инвеститора, односи се на непосредно окружење предметног објекта бр. 3 и његов прикључак на јавну саобраћајницу и комуналну инфрастурктуру. Парцела је на терену подељена у три веће функционалне групе, овакву поделу прати и важећа планска регулатива. У важећој планској регулативи парцела је подељена између три намене које захватају велике површине: „Производња, аутобуска станица, мешовита намена“.

Граница подручја обраде је приказана је на графичким прилозима бр.1-5, који су саставни део овог пројекта

Локација парцелче заузима крајњу источну позицију у насељеном месту, непосредно испред уласка на ауто-пут "Београд-Ниш". Парцела је правилног облика и широм страном на северу парцеле се налања на улицу Цара Лазара, која представљаа регионални пут који пролази кроз градско насељено место. Комплекс има два улаза. Једна интерна саобраћајница улази са кружног тока и служи за опслуживање аутобуске станице и другим краком за опслуживање комплекса који се налази у источном делу парцеле а који се под правим углом ослања на улицу Цара лазара. Тај концепт се задржава у овом урбанистичком пројекту.

У погледу намене површина овим урбанистичким пројектом је апшсолутно испуњен услов који је прописала планска документација, а на основу издате информације о локацији. У погледу нивелације и изградње овим пројектом се не предвиђају никакве измене. Задржава се у потпуности постојећа намена провршина и постојећа обрада саобраћајница. Приказано на графичком прилогуз бр. 4 "План изградње и регулације, намена површина".

С обзиром да се не предвиђа изградња нових објеката на парцели, урбанистички параметри за парцелу нису промењени у односу на постојеће стање.

Графички прилог бр. 5 "Композициони план са елементима пејзажног уређења" задржава постојећу композицију комплекса, без икакве изградње нових објеката. У систему зеленила уводи се систем који високо зеленило позиционира дуж обода парцеле, у виду заштиног појаса зеленила, што доприноси заштити суседних објеката од штетног дејства рада који се одвија на парцели, као и заштиту саме парцеле од штетног утицаја оближњег ауто-пута.

Саобраћајно решење приказано на графичком прилогу бр. 6 "План саобраћајница и комуналне инфраструктуре" у потпуности задржава наслеђено стање добро развијеног система саобраћајница и паркиралишта који је опслуживао велики комплекс ранијег ауто-транспортног предузећа.

3.1.9. УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ

Катастарска парцела је потпуно комунално опремљена у складу са положајем парцеле у оквиру ужег градског подручја. Објекат има услове прикључења на градску нисконапонску електроенергетску мрежу, на градску водоводну и канализациону мрежу, а по потреби и на мрежу гасификације и телекомуникациону мрежу.

Овим урбанистичким пројектом не предвиђа се нови прикључак објекта бр. 3 на градску водоводну и канализациону мрежу. Постоји могућности испуштања отпацних вода у градску канализациону мрежу с обзиром да у технолошком процесу који треба да се одвија у објекту нема веће количине отпадних вода и применом система пречишћавања могуће је отпадне воде пречистити и исте упустити у градску канализациону мрежу, што треба да покаже израђена Студија процене утицаја на животну средину.

Постојећи објекти комуналне инфрастурктуре приказани су на графичком прилогу бр. 6 који носи назив „План саобраћајница и комуналне инфраструктуре. Елементе постојеће комуналне инфраструктуре уснимила је геодетска организација која је израдила Катастарско-топографски план који представља подлогу за израду овог Урбанистичког пројекта. Постојећа катастарска парцела има јако обимну подземну мрежу инфраструктуре, која није уснимљена у Катасту подземних инсталација.

У погледу водоснабдевања објекат је независан од осталог дела парцеле, предметни објекат има изграђен сопствени бунар који се налази тик уз објекат са његове источен стране.

Унутрашња канализациона мрежа објекта је прикључена на градску канализациону мрежу, која се води најближим путем преко паркиралишта у градску канализациону мрежу. На путу до мреже нема других прикључених објекта. Овим урбанистичким пројектом предвиђено је да се задржи постојеће прикључивање објекта на градску мрежу канализациону мрежу, а с обзиром да је у технолошком производном процесу нема знатних количина отпарних вода. Ваља посебно истаћи да је стање постојећег система канализационе мреже у прилично запуштеном стању, те је потребно извршити ревизију истог.

Систем атмосфеске канализације на парцели је такође посебно разгранат с обзиром да на парцели има велики број бветонираних површина са сливницима. Развод атмосферске канализације прати развод фекалне канализације, како је приказано на графичком прилогу бр. 6. Постојеће стање је уснимљено је на катастарско-топографском плану.

Код пројектовања и прикључења објекта на мрежу потребно је:

1. Све електроенергетске инсталације планирати на основу техничких услова за пројектовање и прикључење на мрежу које прописује надлежно предузеће Електродистрибуције, а у складу са техничким прописима и стандардима из ове области.
2. Све водоводне инсталације планирати на основу техничких услова за пројектовање и прикључење на градску водоводну мрежу које прописује надлежно предузеће ЈКП „Равно 2014“, а у складу са техничким прописима и стандардима из ове области.
3. Све канализационе инсталације планирати на основу техничких услова за пројектовање и прикључење на градску канлизациону мрежу које прописује надлежно предузеће ЈКП „Равно 2014“, а у складу са техничким прописима и стандардима из ове области.

Одговорни урбаниста
Ненад Аксентијевић, дипл.инж.арх.

3.2. ПРОЈЕКАТ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ГРАФИЧКИ ДЕО

Izgrađeni objekti na parceli:

1.	Upravno-administrativna zgrada
2.	Zgrada autobuske stanice
3.	Radionica za održavanje vozila
4.	Mašinska radionica
5.	Interna benzinska stanica
6.	Portirnica
7.	Dispečerska kabina
8.	Kafe bar
9.	Benzinska stanica
10.	Trafostanica

Izgrađeni otvoreni objekti na parceli:

13.	Nadstrešnica perona autobuske stanice
14.	Pristupna nadstrešnica autobuske stanice

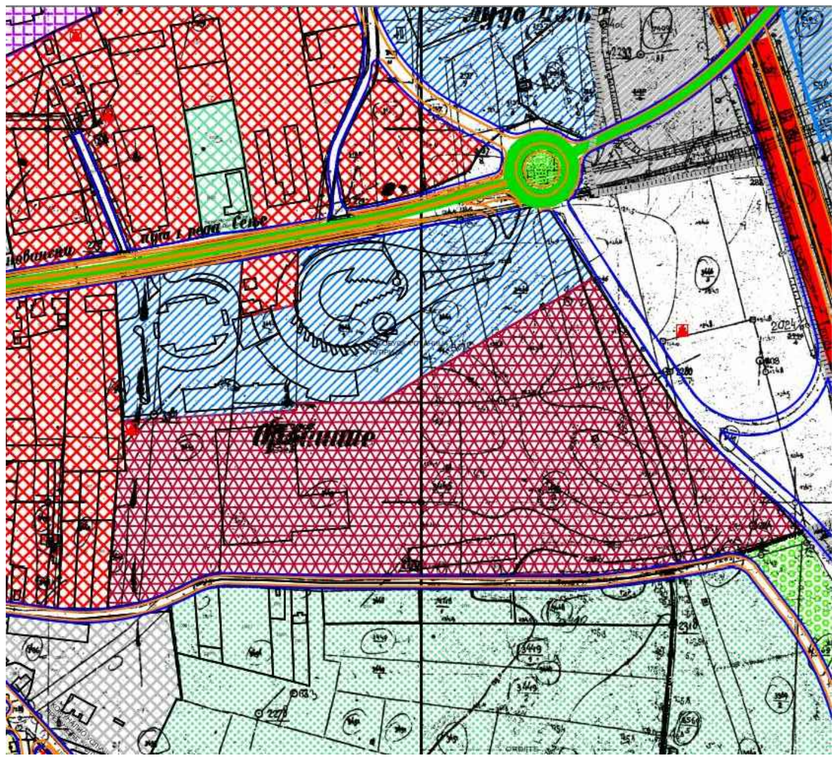
Izgrađeni saobraćajni objekti na parceli:

11.	Saobraćajno-manipulativni prostor autobuske stanice
12.	Pristupno parkiralište
13.	Parkiralište za teretna vozila i autobuse

WA ARCHITECTURE

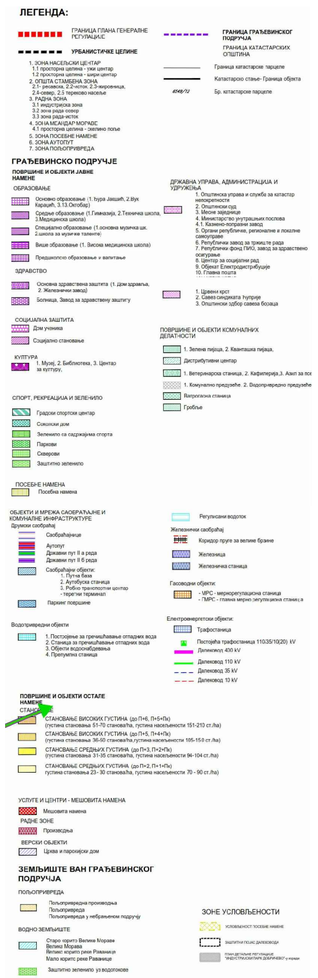
ARHITEKTONSKI BIRO
Ćuprija, Deligradska 1

OBJEKAT I MESTO GRADNJE :	URBANISTIČKI PROJEKAT_ K.P.BR. 922/1 KO ĆUPRIJA-GRAD	
INVESTITOR :	"FORTIS PROPERTIES" D.O.O, ĆUPRIJA, MB 06993435, PIB 101375693	
ODGOVORNI URBANISTA :	NENAD AKSENTIJEVIĆ, dipl.inž.arh.	faza: UP
		datum: AVGUST 2019.god.
		razmera : 1 : 1500
PRILOG:	PRIKAZ ŠIREG PODRUČJA - POSTOJEĆE STANJE	broj lista : 3.2.2

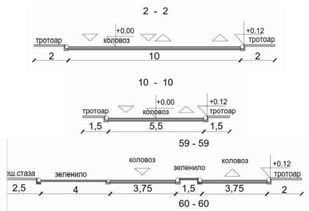


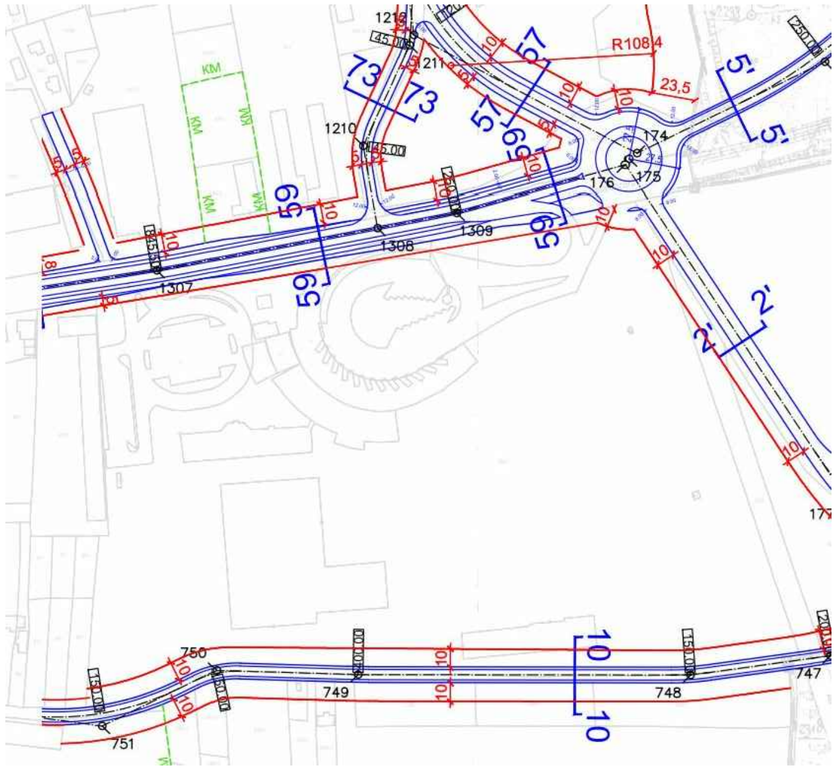
PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA I PODELA NA URBANISTIČKE ZONE

Namena površina



Profili saobraćajnica

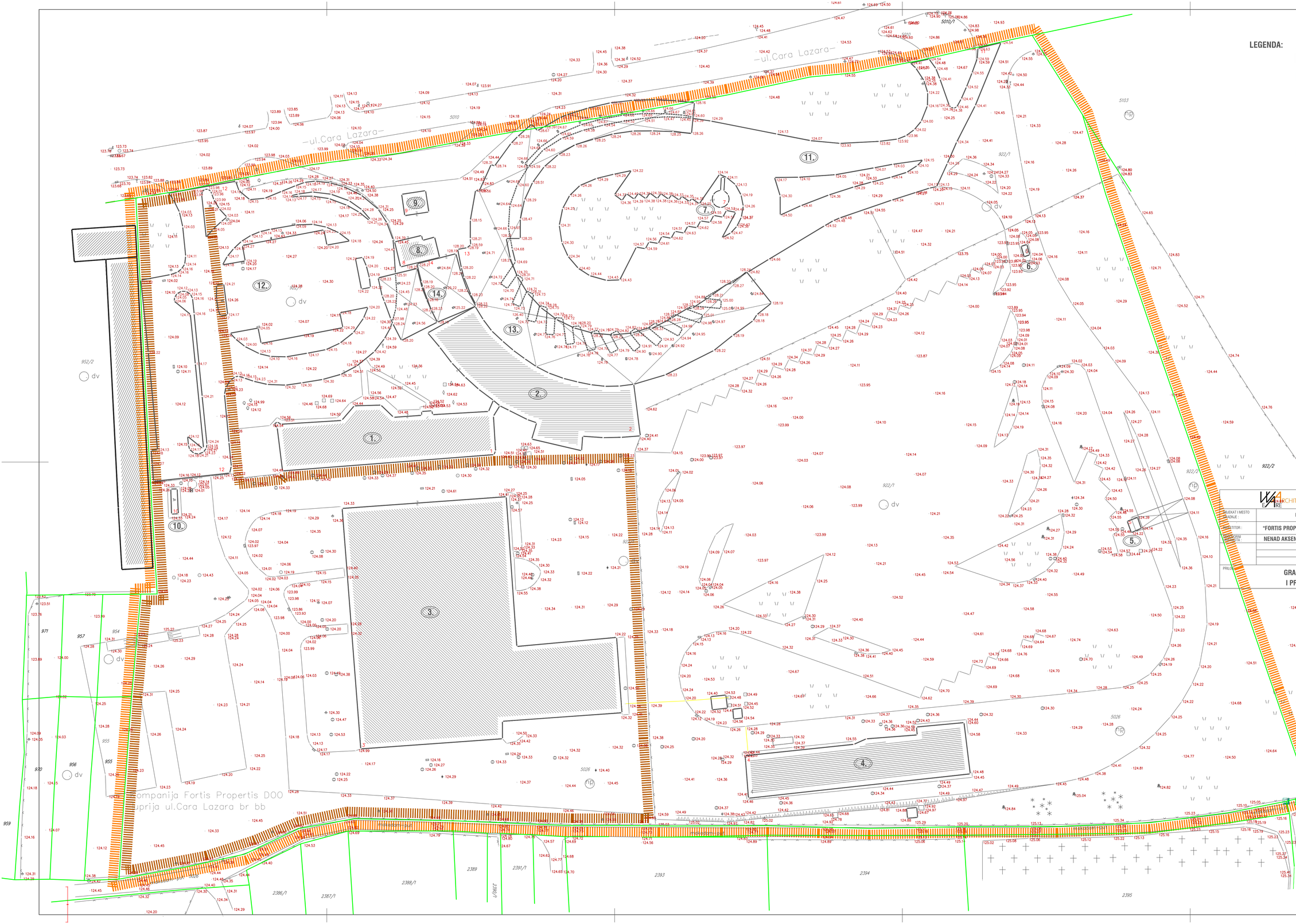




KOORDINATE OSOVINA SAOBRAĆAJNICA		
OZN.	Y	X
746	7531715.127	4865463.858
747	7531688.678	4865457.248
748	7531613.531	4865446.868
749	7531435.551	4865447.112
750	7531359.772	4865449.347
751	7531298.763	4865419.422
752	7531150.646	4865439.723
117	7531055.226	4864217.821
174	7531584.815	4865726.242
175	7531580.571	4865723.241
176	7531578.677	4865720.033
177	7531696.150	4865542.503
1306	7531162.908	4865638.626
1307	7531328.037	4865663.828
1308	7531446.086	4865686.498
1309	7531488.607	4865694.663

REGULACIJA, GRADJEVINSKE LINIJE, LINIJE JAVNE NAMENE

WA ARCHITECTURE	ARHITEKTONSKI BIRO Ćuprija, Deligradska 1	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE :	URBANISTIČKI PROJEKAT_ K.P.BR. 922/1 KO ĆUPRIJA-GRAD	
INVESTITOR :	"FORTIS PROPERTIES" D.O.O, ĆUPRIJA, MB 06993435, PIB 101375693	
ODGOVORNI URBANISTA :	NENAD AKSENTIJEVIĆ, dipl.inž.arh.	faza: UP
		datum: AVGUST 2019.god.
		razmera : -
PRILOG:	IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE	broj lista : 3.2.3



LEGENDA:

- Katastarska granica zahvata urbanističkog projekta
- Težište obrade urbanističkog projekta
- Katastarska granica parcele
- Objekti
- Betonirane površine
- Zelene površine - preovladjuju travnate površine

Izgrađeni objekti na parceli:

1. Upravno-administrativna zgrada
2. Zgrada autobuske stanice
3. Radionica za održavanje vozila
4. Mašinska radionica
5. Interna benzinska stanica
6. Portirnica
7. Dispečerska kabina
8. Kafe bar
9. Benzinska stanica
10. Trafostanica

Izgrađeni otvoreni objekti na parceli:

13. Nadstrešnica perona autobuske stanice
14. Pristupna nadstrešnica autobuske stanice

Izgrađeni saobraćajni objekti na parceli:

11. Saobraćajno-manipulativni prostor autobuske stanice
12. Pristupno parkiralište

Podzemni elementi usnimljeni na terenu:

- Revizioni šahti kanalizacije
- Bunar za snabdevanje vodom
- Pumpa za prepumpavanje kanalizacije
- Dvorišni slivnik
- Bunar za snabdevanje vodom
- Podzemni rezervoari - gorivo, ulje, mazut

Elementi konstitucije prostora usnimljeni na terenu:

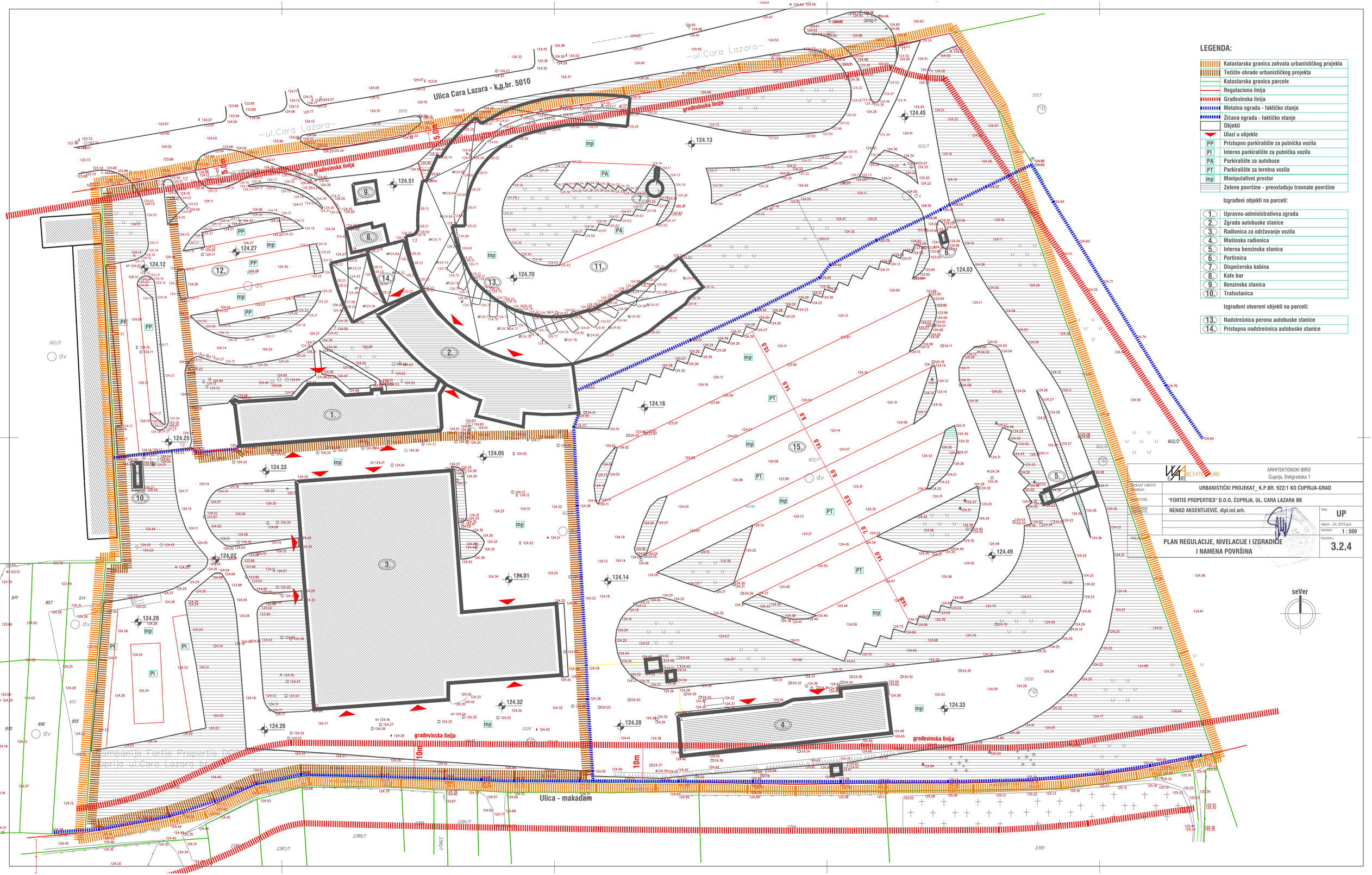
- Trafostanica
- Metalna ograda
- Žičana ograda
- Izgrađena rampa
- Dvorišne svetiljke
- Groblje

Elementi zelenila usnimljeni na terenu:

- Četinari
- Listopadno drveće
- Srednje rastinje - žbunje
- Travnate površine
- Neuređene travnate površine

ARHITEKTONSKI BIRO
Ćuprija, Deligradska 1

OBJEKAT I MESTO GRADNJE :	URBANISTIČKI PROJEKAT_ K.P.BR. 922/1 KO ĆUPRIJA-GRAD
INVESTITOR :	"FORTIS PROPERTIES" D.O.O, ĆUPRIJA, UL. CARA LAZARA BB
GLAVNI PROJEKTANT :	NENAD AKSENTIJEVIĆ, dipl.inž.arh.
faza:	PP
datum:	AVGUST 2019.god.
razmera :	1 : 500
PRILOG	GRANICA PLANSKOG PODRUČJA I PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA
broj lista :	3.2.1



LEGENDA:

- Katastarska granica zahvata urbanističkog projekta
- Težište obrade urbanističkog projekta
- Katastarska granica parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Metalna ograda - faktičko stanje
- Žičana ograda - faktičko stanje
- Objekti
- Ulazi u objekte
- PP Pristupno parkiralište za putnička vozila
- PI Interno parkiralište za putnička vozila
- PA Parkiralište za autobuse
- PT Parkiralište za teretna vozila
- mp Manipulativni prostor
- Zelene površine - preovlađuju travnate površine

Izgrađeni objekti na parceli:

1. Upravno-administrativna zgrada
2. Zgrada autobuske stanice
3. Radionica za održavanje vozila
4. Mašinska radionica
5. Interna benzinska stanica
6. Portirnica
7. Dispečerska kabina
8. Kafe bar
9. Benzinska stanica
10. Trafostanica

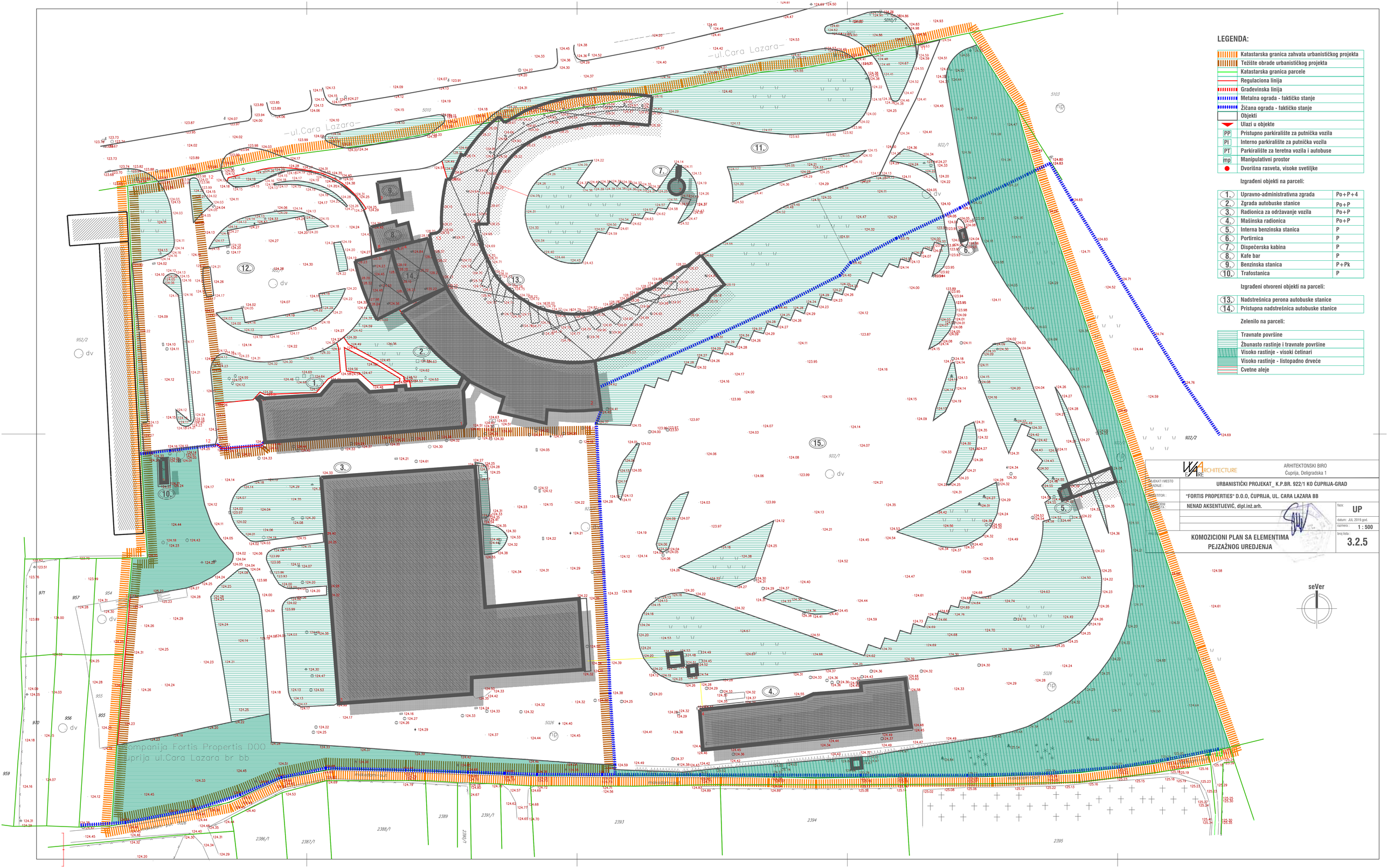
Izgrađeni otvoreni objekti na parceli:

13. Nadstrešnica perona autobuske stanice
14. Pristupna nadstrešnica autobuske stanice

ARHITEKTONSKI BIRO
Ćuprija, Deligradska 1

OBJEKAT I MESTO GRADNJE :	URBANISTIČKI PROJEKAT_ K.P.BR. 922/1 KO ĆUPRIJA-GRAD
INVESTITOR :	"FORTIS PROPERTIES" D.O.O, ĆUPRIJA, UL. CARA LAZARA BB
GLAVNI PROJEKTANT :	NENAD AKSENTIJEVIĆ, dipl.inž.arh.
	PLAN REGULACIJE, NIVELACIJE I IZGRADNJE I NAMENA POVRŠINA

faza:	UP
datum:	JUL 2019 god.
razmera :	1 : 500
broj lista :	3.2.4



LEGENDA:

- Katastarska granica zahvata urbanističkog projekta
- Težište obrade urbanističkog projekta
- Katastarska granica parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Metalna ograda - faktičko stanje
- Žičana ograda - faktičko stanje
- Objekti
- Ulazi u objekte
- PP Pristupno parkiralište za putnička vozila
- PI Interno parkiralište za putnička vozila
- PT Parkiralište za teretna vozila i autobuse
- mp Manipulativni prostor
- Dvorišna rasveta, visoke svetiljke

Izgrađeni objekti na parceli:

1.	Upravno-administrativna zgrada	Po+P+4
2.	Zgrada autobuske stanice	Po+P
3.	Radionica za održavanje vozila	Po+P
4.	Mašinska radionica	Po+P
5.	Interna benzinska stanica	P
6.	Portirnica	P
7.	Dispečerska kabina	P
8.	Kafe bar	P
9.	Benzinska stanica	P+Pk
10.	Trafostanica	P

Izgrađeni otvoreni objekti na parceli:

13.	Nadstrešnica perona autobuske stanice
14.	Pristupna nadstrešnica autobuske stanice

Zelenilo na parceli:

- Travnate površine
- Žbunasto rastinje i travnate površine
- Visoko rastinje - visoki četinari
- Visoko rastinje - listopadno drveće
- Cvetne aleje

ARHITEKTONSKI BIRO
Ćuprija, Deligradska 1

OBJEKAT I MESTO GRADNJE :	URBANISTIČKI PROJEKAT_ K.P.BR. 922/1 KO ĆUPRIJA-GRAD
INVESTITOR :	"FORTIS PROPERTIES" D.O.O, ĆUPRIJA, UL. CARA LAZARA BB
GLAVNI PROJEKTANT :	NENAD AKSENTIJEVIĆ, dipl.inž.arh.
	KOMOZICIONI PLAN SA ELEMENTIMA PEJZAŽNOG UREDJENJA
faza:	UP
datum:	JUL 2019.god.
razmera :	1 : 500
broj lista :	3.2.5

LEGENDA:

- Katastarska granica zahvata urbanističkog projekta
- Težište obrade urbanističkog projekta
- Katastarska granica parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Metalna ograda - faktičko stanje
- Žičana ograda - faktičko stanje
- Objekti
- Ulazi u objekte
- Zelene površine - preovlađuju travnate površine

Saobraćajni objekti:

- PP Pristupno parkiralište za putnička vozila
- PI Interno parkiralište za putnička vozila
- PA Parkiralište za autobuse
- PT Parkiralište za teretna vozila
- mp Manipulativni prostor

Linearni objekti infrastrukture:

- Fekalna kanalizacija
- Atmosferska kanalizacija
- Vodovodna mreža
- Interni razvod ulja i goriva
- Elektroinstalacije

Objekti infrastrukture:

- Revizioni šahti kanalizacije
- Bunar za snabdevanje vodom
- Pumpa za prepumpavanje kanalizacije
- Dvorišni slivnik
- Bunar za snabdevanje vodom
- Podzemni rezervoari - gorivo, ulje, mazut
- Trafostanica

ARHITEKTONSKI BIRO
Ćuprija, Deligradska 1

OBJEKAT I MESTO GRADNJE :	URBANISTIČKI PROJEKAT K.P.BR. 922/1 KO ĆUPRIJA-GRAD
INVESTITOR :	"FORTIS PROPERTIES" D.O.O. ĆUPRIJA, UL. CARA LAZARA BB
GLAVNI PROJEKTANT :	NENAD AKSENTIJEVIĆ, dipl.inž.arh.
	faza: UP
	datum: JUL 2019 god.
	razmera : 1 : 500
PLAN SAOBRAĆAJNICA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	broj lista : 3.2.4

seVer