



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број предмета: ROP-CUP-18186-LOC-2/2022
Број: 350-319/2022-05-1
Датум: 12. 9. 2022. год.
Ћ у п р и ј а, ул. 13. октобра бр. 7

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине, решавајући по усаглашеном захтеву бр. ROP-CUP-18186-LOC-2/2022, заводни бр. 351-319/2022-05-2 од 12. 08. 2022. године, Драгише Милојевић, [REDACTED] поднетог кроз ЦИС, овом Одељењу, а преко пуномоћника, Живковић Сање, [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу објекта винарије, простор за презентацију и излагање вина, на к.п.бр. 1541/1 у К.О. Мијатовац, на основу Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 68/19), Правилника о класификацији објекта ("Службени гласник РС", бр.22/2015), чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон, 9/20 и 52/21) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020), издају се

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

I Издају се локацијски услови за изградњу пољопривредног објекта - винарије, простор за презентацију и излагање вина, спратности Пр, на к.п.бр. 1541/1 у К.О. Мијатовац, (категорија објекта А, класификациони број 127121).

- **Положај парцеле у планској регулативи и планирана намена површине:** Предметна катастарска парцела 1541/1 у К.О. Мијатовац, налази се на простору који је дефинисан Просторним планом општине Ћуприја („Службени гласник општине Ћуприја“, бр.13/11), у границама грађевинског подручја, са наменом привреда постојеће, пословно-трговачка зона.
- **Катастарска парцела:** увидом у званични сајт РГЗ Службе за катастар непокретности Ћуприја, површина катастарске парцеле.бр. 1541/1 К.О. Мијатовац износи 14739 м².

На основу копије катастарског плана бр.952-04-019-17160/2022 од 22. 08. 2022. год. на парцели је евидентирано пет пословних објеката, уписаних са употребном дозволом. На основу копије плана водова бр. 956-304-18956/2022 од 19. 08. 2022. год. нема евидентираних водова.

• **Грађевинска парцела:** Грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом бр. 1541/1 у КО Мијатовац, као што је и приказано у графичком прилогу из Плана.

• **Положај планирног објеката на парцели:** из Идејног пројекта „ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ - Димензије објекта, ОБЈЕКАТ БР.10:

БРГП нацемна укупно: 73,81м²; БРУТО површина укупно: 73,81м²; НЕТО површина укупно: 59,63м², БРУТО површина приземља укупно: 73,81м²; Спратност = Пр; Висина објекта (мах висина слемена крова од уређ. терена) 6,90м ; Апсолутна висина (мах висина слемена крова) ОБЈЕКАТ БР.10 = +124,10м Спратна висина (под-под) приземље 270цм, бој функционалних јединица = 1 винарија, број паркинг места: Обезбеђено је 7 ПМ на парцели од тога је једно паркинг место за инвалиде“ .

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 24/11, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон, 9/20 и 52/21) .

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ

1. 1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ПЛАНОМ

• Општа и посебна правила грађења објеката

Правила уређења и грађења дата овим Планом су општа правила и важе за целу територију општине, осим за просторе за које су утврђена посебна правила одговарајућим урбанистичким односно планским документом.

Правила грађења дата овим Планом су основ за издавање локацијских услова или другог акта, документације, у складу са Законом, за изградњу на грађевинском, пољопривредном, шумском и водном земљишту, осим за просторе и објекте за које је прописана обавеза израде урбанистичког пројекта или урбанистичког плана.

Посебна правила уређења и грађења утврђују се изградом одговарајуће урбанистичке документације. Одређивање ових правила врши се на основу конкретних услова на терену и услова надлежних установа за прописивање истих, а у складу са важећом законском регулативом и правилима струке.

Намене дефинисане на рефералној карти бр. 1 "Намена простора" и на шематским приказима делова насеља представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине простора у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила градње као за основну намену.

• Намена објеката

На грађевинском земљишту изван површина и објеката јавне намене планиране су као могуће преовлађујуће намене:

- Становање
- Туристички садржаји
- Спорт и рекреација
- Пословање
- Производња
- Верски објекти
- Инфраструктурни и комунални објекти

▪ **ОБЈЕКТИ ПОСЛОВАЊА И ПРИВРЕДЕ**

Правила изградње за објекте пословања и привреде за општински центар дефинишу се Планом генералне регулације градског насеља Ћуприја.

Објекти пословања и мешовитог пословања се могу наћи као појединачни садржаји у ткиву и као производни и пословни комплекси у привредним (радним) зонама.

Пословање као део других намена

Пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво пословног објекта на парцели од минимално 600 m².

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, мешовито пословање и мање прозводне делатности.

Пословање (услугне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Мешовито пословање се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

На парцелама већим од 600 m², могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање;

На парцелама преко 800 m², могуће је развијати делатности мале привреде и пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) мешовитог пословања и `мање производње` је приземље П+1+Пк, док је за објекте пословања

(услужних делатности) максимално П+3 у оквиру зоне центра насеља (погледати графички прилог Шеме насеља).

Пословање и производња у радној зони

У оквиру радне (привредне) зоне, најчешће дуж примарних саобраћајница, планиране су услуге, мешовито пословање и производња.

Објекти производње, који својим капацитетом превазилазе властите потребе домаћинства и који на било који начин могу да утичу на начин живота у непосредном окружењу, морају се градити у, за то посебно издвојеним просторима (радним зонама) или у ободном делу грађевинског подручја на довољном растојању од суседних објеката других намена на које, евентуално, могу да имају утицаја.

Комплекси у радним зонама углавном су организовани као вишефункционални комплекси, али и као објекти услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, велепродајних објеката, као и објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

У оквиру производних делатности могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинског материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња...

Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Правила изградње и уређења објеката привреде и МСП:

- минимална величина грађевинске парцеле је 15 ари;
- минимална ширина грађевинске парцеле је 20 m;
- приступни пут за везу са јавним путем је минималне ширине 5 m с радијусом кривине прикључка од минимум 10-12 m, с тим да се приступ парцели поставља сједним улазом-излазом;
- у границама грађевинске парцеле се обезбеђује паркирање свих теретних и путничких возила, потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности и МСП која имају веће транспортне захтеве и материјалне уносе (сировине, репроматеријале и готове производе);
- минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу; уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила; и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;
- у границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према зонама и суседним парцелама са стамбеном и јавном наменом;
- у зависности од намене објеката произилази и њихова спратност (поглавље 2.5). Максимална спратност објеката у оквиру радне зоне је приземље са технолошком висином уз могућност формирања спратне етаже у зависности од технолошког поступка и евентуално поткровље код пословног објекта (П+1+Пк).

- степен изграђености грађевинске парцеле је максимално до 50%;
- за скупне локације (комплекси и локалитети) могу се предвидети заједнички сервиси као што су: техничко одржавање и опслуживање инфраструктурних, складишних и производних објеката, служба обезбеђења и надзора, логистичка подршка и др.;
- минимум 25% укупне површине парцеле заузимају зелене површине, укључујући и заштитне зелене појасеве; и
- обавезна је примена заштитних растојања од окружења и предузимање мера заштите животне средине за локалитете и појединачне производне капацитете на основу процене утицаја на животну средину, а за зоне и скупне локације производних капацитета на основу стратешке процене утицаја на животну средину у складу са Уредбом о утврђивању Листе I пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја

на животну средину („Службени гласник РС", број 84/2005);

- све делатности и услуге се морају обављати у објектима;
- паркирање, утовар – истовар - треба организовати на парцели.

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала;
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва;
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта.

У оквиру парцела обавезно формирати тампон зеленило.

Може се одобрити промена намене грађевинских парцела са стамбеном и стамбено-пословном наменом у производну намену за предузећа која не подлежу процени утицаја на животну средину и, евентуално, за предузећа на које се примењује Листа II Уредбе на основу процене утицаја на животну средину, под условом да се обезбеди утврђено заштитно растојање од суседних парцела и објеката и предузму предвиђене мере заштите животне средине.

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објекат као целина.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

2. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

■ ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m²

- за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално :

- пословање и услуга600 m²
- мешовито пословање800 m²

- мање производње800 m²

- у радној зони за комплексе минимално:

слободностојећи производни и пословни објекти1 500 m²

- туристичких објеката

- слободностојећи објекат1 200,0 m²

- ШИРИНА ФРОНТА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

За објекте мешовите намене:

- минимално слободностојећи објекат.....16,0 m

- минимално објекат у прекинутом низу.....15,0 m

- минимално објекат у непрекинутом низу.....12,0 m

За појединачне пословне објекте (ван радне зоне) минимално:

- за објекте пословања и услуга16 m

- за слободностојеће објекте мешовитог пословања.....18 m

- за слободностојеће објекте мање производње.....20 m

У радној зони:

- за комплексе минимално20,0m

3. ПОСТОЈЕЋЕ ИЗГРАЂЕНЕ ПАРЦЕЛЕ

Постојећи изграђени објекти који имају параметре веће од максимално датих у плану, задржава се постојеће стање, и такви објекти се не могу дограђивати, односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација, као и пшретварање таванског у користан простор).

За постојеће изграђене парцеле које су мање од прописаних или са ширином фронта мањом од прописане, дозвољена је реконструкција постојећег објекта у постојећим габаритима и са постојећом спратношћу, без могућности промене намене објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња објеката

- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.

- интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

У подручјима која су подложна плављењу (најчешће око В.Мораве и Раванице) забрањена је било каква градња, али објекти који су већ изграђени у оквиру ове зоне остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње и реконструкције.

Могуће је извршити санацију и адаптацију ових објеката (сву одговорност носе власници парцела).

4. ТИП ОБЈЕКТА

Тип објеката, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу.

Тип објекта се утврђује према: преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0 m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0 m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0 m.

Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

■ НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ

Максимални индекс изграђености

Пословање:

§ мешовите намене1,6

§ пословање и услуге (стамб. зона)1,6

§ радна зона1,0

Максимални индекс заузетости

Пословање:

§ мешовите намене50%

§ пословање и услуге50%

§ радна зона60%

■ **НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА**

Спратност објекта пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља.

У зависности од намене објекта произилази спратност објекта, тако да су објекти у

-оквиру појединачних парцела (ван радне зоне):

Пословање (услуге): максимално П+1+Пк (као и за становање) и

максимално П+3 за зону центра;

Мешовито пословање и „мања производња“: максимално П+1+Пк.

-оквиру радне зоне спратности:

пословни (услуге): максимално П+1+Пк;

мешовито пословање: максимално П+1;

производни: максимално П+1;

економски објекти максимално П;

помоћни објекти максимална спратност је П.

Максимална висина надзетка за етаже у поткровљу износи 1,60 m.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње

геотехничке и хидротехничке природе.

■ **НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА МЕЋУСОБНО И ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ**

о Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта друге намене

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m.

Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

о Међусобна удаљеност производног објекта у производном комплексу, од суседног објекта друге намене

Производни објекат, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10 метара, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15 метара.

о Растојање од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне комплексе на бочном делу дворишта 15,0 m.

5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40%:60%, али не мање од 30%:70%).

У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,0 м. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

Изричито се забрањује организовање парцеле на начин да се економско двориште градитеља наслања на постојеће стамбено двориште суседа.

У случају потребе реконструкције објекта у постојећој ситуацији када се стамбено двориште наслања на економско двориште суседа, реконструкција је дозвољена само у случају да постоје услови на парцели за поштовање свих минимално прописаних међусобних растојања објекта.

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и озелењена, је:

- мешовите наменедо 30%
- производно-комерцијалне делатностидо 30%

УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

■ Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за:

- стамбени обејекат3,5 m
- обејекат мешовите намене4,5 m
- производно-пословни обејекат.....5,0 m
- производно-пословни комплекс.....5,5 m

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

■ **Јавни путеви ван насељеног места**

Земљишни појас је непрекинута земљишна површина са обе стране усека и насипа јавног пута, ширине најмање 1.0 m мерено на спољну страну од линије крајњих тачака попречног профила, ван насељеног места.

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута:

- државни путеви 1. реда-аутопутеве износи 40.0m
- државни остали путеви 1. реда износи 20.0 m
- државни путеви 2. реда износи 10.0 m
- општински путеви износи 5.0 m

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас.

Прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута.

■ **Државни пут II реда**

За државни пут другог реда ширина појаса регулације утврђена је на 20,0m (просечно) са следећим правилима изградње:

- коловоз се састоји од једне коловозне траке са две саобраћајне траке;
- саобраћајна трака је ширине 3.25 m;
- ивичне траке 0.3 m;
- елементи трасе су за рачунску брзину до 80 km/h (у зависности од услова рељефа);
- објекти и системи за, прикупљање, одвођење и заштиту од површинских и подземних вода;
- објекти за заштиту и обезбеђење трупа пута и косина.

■ **Паркирање и гаражирање возила**

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

Пристап парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,0 m.

Табела бр. 18: Стандарди паркирања на нивоу зоне/целине

намена	потребе корисника пм/1 000m ² корисне површине објеката
производња	6
пословање	14
трговина	40
хотели	18
ресторан	60
јавни објекти	100

пм-паркинг место

■ КРИТЕРИЈУМИ КОЈИМА СЕ УТВРЂУЈЕ ЗАБРАНА ГРАЂЕЊА

У складу са законским обавезама, условима надлежних предузећа, установа и институција, одговарајућим уредбама или одлукама, техничким прописима и другим обавезама установљавају се заштитни појасеви, заштитне зоне, зоне контролисаног коришћења и забрањене или ограничене изградње – заштићени простори или објекти.

Заштићени простори и објекти су дефинисани у плану на одговарајући начин текстуално и (или) графички.

Заштитни појас утврђен условима надлежног предузећа или институције је обавезујући за планове у изради или планове који ће се радити.

Прописане зоне или објекти се утврђују, на основу одговарајућег планског документа, одговарајућим одлукама на републичком или локалном нивоу.

За коришћење и изградњу на земљишту на коме је установљен вид заштите надлежан је орган који је утврдио заштиту и предузеће или институција која управља земљиштем.

У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

Забрањује се постављање уређаја и опреме које могу да имају ефекте јонизујућег и нејонизујућег зрачења на стамбене објекте, вртиће, школе, у оквиру спортско-рекреативних садржаја и паркова.

У зонама забрањене изградње није дозвољена изградња нових објеката осим у случају да дође до промене у режиму заштите па се у складу са тиме промене и услови надлежног предузећа или институције.

Постојећи објекти изграђени у зонама забрањене градње могу се реконструисати у постојећем габариту и са постојећом спратношћу само уз сагласност предузећа или институције која је утврдила зону заштите.

- **Појас регулације железничке пруге**

Пружни појас је земљишни простор између колосека као и простор са стране колосека мин 8.0 m од осе крајњих колосека (6.0 m у насељеном месту). То је простор за смештај колосечних капацитета и објеката у функцији одвијања железничког саобраћаја.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200 m, рачунајући од осе крајњих колосека. У заштитном појасу сви објекти морају се градити тако да не угрозе одвијање железничког саобраћаја а већи објекти и хидротехнички објекти морају имати сагласност и услове јавног предузећа које управља пругом.

Укрштање пруге и пута је само на пружном прелазу који не може бити у нивоу уколико је пут аутопут и у реону станичног платоа, уз претходно прибављен акт управљача железничке инфраструктуре. Управљач путева је дужан да изгради коловозни застор на земљаном путу који се укршта са железничком инфраструктуром у истом нивоу.

Појас забрањене градње је 25.0 m мерено од осовине најближег колосека осим објеката инфраструктуре на основу сагласности управљача жел. инфраструктуром.

Индустријски објекти, рудници, каменоломи и сл. не могу се градити ближе од 50 m од осе најближег колосека.

Корисници, односно сопственици шума и земљишта дужни су да у појасу ширине 10 метара у шумама уредно уклањају дрвеће, растиње и лишће, а у појасу ширине пет метара на другом земљишту благовремено уклањају сазреле пољопривредне културе и по потреби предузимају друге мере заштите од пожара. Ширина појаса рачуна се од спољне ивице пружног појаса.

- нормални колосек ширине 1435(1432) mm;
- труп пруге ширине у правцу мин. 6.0 m за једноколосечну односно 10.7 m за двоколосечну пругу;
- размак колосека на отвореној прузи у правцу је 4.70 m.

6. КОМПАТИБИЛНИ САДРЖАЈИ И ВРСТЕ ОБЈЕКТА ПО ПЛАНИРАНИМ ПРЕТЕЖНИМ НАМЕНАМА

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

Принцип организације намена на подручју Плана мора да буде такав да се у оквиру исте просторне целине не могу наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Целине се морају формирати тако да се конфликти између суседних намена сведу на минимум. На пример – индустрија – која није компатибилна становању, централним садржајима и туризму, треба да се граничи са пословно комерцијалним садржајима или занатском производњом или заштитним зеленилом.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

Табела бр.19: Компатибилност намена

Претежна намена \ Пратећа или допунска намена	СА ОВОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА...										
	Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Становање	Туристички	Услуге, Стабдевање	Производне	Водно земљиште	Пољопривредно и шумско земљиште
Јавне службе		X		X	X			X			
Зеленило	X		X	X			X	X		X	
Спорт и рекреација	X	X					X	X		X	
Комунални објекти	X	X			X			X			
Саобраћајни објекти	X	X		X				X	X		
Становање	X	X	X	X			X	X	X	X	X
Туристички садржаји	X	X	X			X		X		X	X
Услуге	X	X	X	X	X	X	X				
Производне делатности	X	X	X					X			
Водно земљиште	X	X						X			X
Пољопривредно земљиште	X	X					X			X	

Зеленило (парковско зеленило, заштитно, линијско..), **јавне службе, спортски садржаји** и **услуге** се могу наћи, као допунска или пратећа намена уз све друге намене.

У случају да је пратећа намена доминантна на нивоу грађевинске парцеле, за њу важе урбанистички параметри дати за основну намену.

Ако је основна намена парк или зеленило, допунска намена не може да буде преовлађујућа на више од 50% површине парцеле.

Уз становање као основну намену могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

Услугне делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, велетрговине грађевинским и другим материјалом.); већи угоститељски објекти; магацини, складишта и сл. Овакве објекте треба лоцирати у улазно излазним зонама насеља и пословним и пословно - производним зонама. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења.

Спортски објекти и терени и дечија игралишта могу се наћи у свим стамбеним зонама. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена.

Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су производња и пласман хране у обиму и на начин који не угрожава основну намену становања, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. Занатски тип производње (мањег капацитета и чисте технологије) је дозвољен у свим зонама. Потребно је овај тип производње подстицати и везивати за јединствене туристичке понуде.

Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање. Уколико је простор инфраструктурно неопремљен, а постоји захтев за изградњу на више од 30% површине, потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана.

▪ **Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње**

У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди.

Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. За све пољопривредне производне комплексе на површинама већим од 0,5 ha потребна је израда одговарајуће планске или пројектне документације.

За производне комплексе (објекте и пољопривредне културе која се узгајају) оптимална величина парцеле дата је у табели бр. 21:

Табела бр.21: Производни комплекси

пољопривредни објекти	оптимална потребна површина
виноград и објекти на поседу	0,5 ha
расадник цвећа и објекти	0,5 ha
воћњак или повртњак и објекти	1 ha
ратарска производња и објекти	2 ha
сточна фарма	5 ha

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

• **Урбанистички параметри**

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- за производне пољопривредне комплексе максимално 30%
- за туристичко-услугне намене максимално 40%

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је:

- за производне комплексе максимално 0,6
- за туристичко - услужне намене максимално 1

Дозвољена спратност објеката је:

- за производне објекте у складу са производним процесом
- за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+2+Пк

Положај објекта и позиционирање производног комплекса

Минимална заштитна растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објеката за пољопривредну производњу су:

- од насељеног места – грађевинског подручја 500 m, у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800 m
- од водотокова 100 m
- од државних путева 200 m.

ДЕЛОВИ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕДВИЂА ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Поред Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја, овим планом се прописује обавеза израде одговарајућег урбанистичког плана (план генералне или детаљне регулације) или урбанистичког пројекта за потребе:

- за све планиране објекте, радне зоне, индустријске зоне, стамбене објекте, које се предвиђају уз државне путеве обавезна је израда урбанистичког плана.

Правила уређења и грађења дата Просторним планом су усмеравајућа и могу се, урбанистичком разрадом, израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката, мењати у складу са прописаним конкретним условима, у обиму који не угрожава основну намену, на нивоу целине или зоне.

Правила уређења и грађења дата Просторним планом су усмеравајућа али се, урбанистичком разрадом, могу разрађивати у обиму који не угрожава основну намену на нивоу целине или зоне.

За све локације и објекте за које се процени значај у просторном, функционалном или било ком другом смислу, или су од утицаја на непосредно или шире окружење, постоји могућност расписивања конкурса од стране локалне управе, или обавезна израда урбанистичког пројекта коју приписује надлежни општински орган.

• **Заштита суседних објеката:** Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле. Површинске воде са грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према

другој парцели. Приликом извођења грађевинских радова инвеститор је дужан да на прописан начин обезбеди суседне објекте.

• **М е р е з а ш т и т е:** Техничку документацију израдити у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон, 9/20 и 52/21) 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.

Земљотреси: На основу карте сеизмичке рејонизације територије Србије, подручје ПДР Центар у Ћуприји лежи у зони основног степена сеизмичког интензитета од 80 МЦС. Код изградње нових или интервенција на постојећим објектима, обавезна су испитивања терена за рачунску корекцију основног степена могућег интензитета земљотреса кроз техничку документацију, као и примена важећих сеизмичких прописа и поштовање обавеза према Закону.

• **У с л о в и** имаоца јавних овлашћења који су и саставни део локацијских услова:

- **На водоводну мрежу и канализацију:** на сопствену.
- **На електричну мрежу према:** Услови за пројектовање бр. 8F.1.1.0-Д.09.05 – 383164 од 06. 09. 2022. год., „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина
- **Услови за пројектовање број:** ДБ-ЦУП-18186-У/2022 од 5.9.2022. год., ЈП „Путеви Србије“ Булевар краља Александра 282 Поштански фах 17, 11050 Београд 22.

• **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

- Пројекта за грађевинску дозволу израдити на одговарајућој подлози у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 73/19).
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде суседне објекте од оштећења.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде градилиште.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења земљаних радова изврше пријаву археолошких слојева уколико их има, Завичајном музеју у Јагодини.

II Саставни део Локацијских услова је графички прилог из Плана - Шема уређења насеља Мијатовац (прилог 1), који можете преузети и на званичном сајту општине Ћуприја линк: <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/>

III На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може израдити пројекат за грађевинску дозволу за потребе прибављања решења о грађевинској дозволи и пројекат рушења објекта са техничком контролом

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде урађен у свему према чл. 118.а Закона о планирању и изградњи 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, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон, 9/20 и 52/21) и важећим техничким прописима и стандардима којим се уређује израда техничке документације.

Одговорни пројектант је одговоран да пројекат за грађевинску дозволу буде урађен у складу са правилима грађења и осталим посебним условима садржаним у овим локацијским условима.

IV Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев, према чл. 57. ст. 7. 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, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/20 и 52/21).

V Инвеститор је уз захтев поднео: Катастарско топографски план к.п.бр. 1541/1 и 1539/1 КО Мијатовац, ГЕО МЕРЕЊА ДОО, јануар 2022. год., Идејно решење и главну свеску бр.IDR 1122 мај 2022.г, израђени од стране ПР Игор Симић,, Пројектни биро „ТС архитектура“ Ћуприја, ПИБ 110207125, МБ 64728091, а одговорни пројектант је Игор Симић, д.и.а. број лиценце 210АО132219, који су саставни део ових локацијских услова, као и доказ о уплати административне таксе и накнаде, пуномоћје УОП – П: 2197-2022 од 30. 05..2022.г, Јавни бележник Драгана Милетић, Ћуприја за Јавног бележника, Јавнобележнички приправник Александра Милетић.

Упутство о правном средству: На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском, односно градском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

За ове локацијске услове плаћена је такса у износу од 2.270,00 дин. на основу Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС.“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр. 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 – усклађени дин. изн. и 65/2013 - др.закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015 и 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн, 113/2017, 3/2018 – исп.50/2018 – усклађени дин.изн. 95/2018 и 38/2019 – усклађен дин.изн., 86/2019, 90/2019 - исп., 98/2020 - усклађени дин. изн.) и накнада у износу од 1.100, 00 дин. на основу Одлуке о локалним административним таксама и накнадама које врше општински органи („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 26/18, 45/19 и 46/20), и накнада од 1.000,00 динара на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС.“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

Локацијске услове доставити: инвеститору и архиви техничке документације.

**РЕШЕНО У ОДЕЉЕЊУ ЗА УРБАНИЗАМ, ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА**

**Број предмета ROP-CUP-18186-LOC-2/2022
заводни број 350-319/2022-05-1 од 9. 9. 2021. године.**









Урбаниста
Весна Делић, дипл.пр.планер

НАЧЕЛНИЦА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Милица Цветковић, дипл.правник

Графички прилог 1.








ЛЕГЕНДА







-  ГРАНИЦА К.О.
-  ГРАНИЦА ИЗГРАЂЕНОГ ЗЕМЉИШТА
-  ГРАНИЦА ПЛАНИРАНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА
-  ДРУМСКИ САОБРАТАЈ
-  општински пут
-  постојеће путно земљиште
-  државно земљиште
-  гробље

НАМЕНА ПОВРШИНА



ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

-  органи управе - месна канцеларија
-  црква
-  постојеће гробље
-  проширено гробље
-  отворени спортови терени

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

-  рурално становање - постојеће
-  рурално становање - планирано
-  производња
-  верски објекат
-  уређена парк-шума
-  отворени спортови терени

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

-  шуме и шумско земљиште
-  пољопривредно земљиште