



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: ROP-CUP-26643-LOC-1/2023
Заводни број: 350-337/2023-05-1
Датум: 06.09.2023. год.
Ћуприја, ул. 13. октобар бр. 7

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине, решавајући по захтеву „FeKa Automotive“ д.о.о. Ћуприја, ул. Михајла Пупина бр. 28, ПИБ 111111297, матични број 21427403, поднетог преко пуномоћника „STUDIO STRUCTURA“ доо Београд, ул. Јужни булевар бр. 84, ПИБ 106800953, матични број 20683627, а у име „STUDIO STRUCTURA“ доо овлашћен је пројектант Драган Штетин [REDACTED] за издавање локацијских услова за доградњу и реконструкцију производног – пословног објекта на к.п.бр. 4503/15 у К.О. Ћуприја-град, на основу чл. 53а. 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, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19), Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/20) и **потврђеног Урбанистичког пројекта бр. 350-294/2023-05-1 од 10.08.2023. године**, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За доградњу и реконструкцију производног – пословног објекта (у копији плана објекат бр. 1) као ФАЗА II, спратности П+1 (II-производни део и П+1-административни део), категорија објекта В и класификациони број 125102-81.67 %, категорија објекта В и класификациони број 122012-18.33 %, на к.п.бр. 4503/15 у К.О. Ћуприја-град.

• **Положај парцеле у планској регулативи:** Предметна парцела бр. 4503/15 у К.О. Ћуприја-град се налази на простору који је дефинисан Планом генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 3/15, 9/18, 23/18 – испр., 46/20 и 11/22), у границама грађевинског подручја.

• **Урбанистичка зона и целина:** 3. радна зона, 3.1. просторна целина – „Индустријска зона“.

• **Планирана намена површине:** производња.

● **Катастарска парцела:** По службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-019-17756/2023 од 25.08.2023. године од Службе за катастар непокретности Ћуприја. На копији плана евидентирано је 7 објеката. Објекат бр. 1 је предмет ових локацијских услова. Објекат бр. 7 се уклања, у површини од 57 m².

Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план за к.п.бр. 4503/15 К.О. Ћуприја –град („Фека Аутомotive“) са учртаним инсталацијама.

Увидом у званичан сајт РГЗ-а површина к.п.бр. 4503/15 К.О. Ћуприја-град износи 40000 m². Део к.п.бр. 4503/15 К.О. Ћуприја-град у површини од 33295 m² води се култура земљишта: њива 1. класе.

● **Грађевинска парцела:** 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, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Катастарска парцела бр. 4503/15 у К.О. Ћуприја-град испуњава услов за грађевинску парцелу у складу са планским документом.

● **Положај објекта на парцели и планиране интервенције на објекту:** Према Идејном решењу планира се доградња и реконструкција постојећег производно-пословног објекта за производњу ретровизора у склоповима за различите типове возила.

Постојећи комплекс чине следећи објекти:

1. Производно-пословни објекат – реконструкција (формирање отвора на фасади ради функционалног повезивања са новопланираним објектима доградње)- (категорија објекта В и класификациони број 125102 - 81.67 % - производња; категорија објекта В и класификациони број 122012-18.33 % - администрација) – П, П+1
2. Енергетски блок (категорија објекта Г и класификациони број 222420) -П
3. Портирница 1 (категорија објекта Б и класификациони број 127420) - П
4. Портирница 2 (категорија објекта Б и класификациони број 127420) - П
5. Зона за пушаче (категорија објекта Б и класификациони број 127420) - П
6. ПП резервоар (категорија објекта Г и класификациони број 125211) - П
7. Простор за манипулацију отпадом – уклања се

Новопланирани објекти доградње колмплекса су:

7. Магазин готових производа и администрација (категорија објекта В и класификациони број 125222 - 79.35 % - складиште; категорија објекта В и класификациони број 122012-20.65 % - администрација) – П, П+1
8. Портирница (категорија објекта Б и класификациони број 127420) - П

9. Магацин сировина (категорија објекта В и класификациони број 125222) - П
10. Просторија за прање носача са постројењем за третман отпадних вода (категорија објекта Г и класификациони број 222330) - П
11. Магацин (категорија објекта Б и класификациони број 125221) - П
12. Пунионица виљушкара (категорија објекта Б и класификациони број 127420) - П
13. Простор за пушаче (категорија објекта Б и класификациони број 127420) - П

(А) Укопана филтрациона ретензија (категорија објекта Г и класификациони број 222330)

(Б) Отворена укопана ретензија (категорија објекта Г и класификациони број 222330)

Процес пословања и функционисања

Инвеститор обезбеђује комплетну опрему за одвијање производње. У објекту се рад одвија у три смене. Укупан број запослених је 160, а планира се повећање броја на 200.

Процеси и активности који се одвијају у оквиру производње могу се сврстати на следећи начин:

1. Ињекцијско изливање пластичних компоненти ретровизора.
2. Заштитно облагање пластичних компоненти.
3. Склапање тако профилисаних цеви у готове компоненте за уградњу у аутомобиле.
4. Лабораторијско тестирање квалитета полупроизвода и производа.
5. Праћење, анализа и планирање производње.

Планираном реконструкцијом и доградњом повећава се производни капацитет у Ињекцијском изливању пластичних компоненти као и у склапању готових компоненти.

Сировине које се користе у производњи су у облику гранула и то термопластични материјали који омогућавају поновну прераду и рециклажу. (поликарбонат, полиамид, полипропилен уз додатке стаклених влакана)

Доградњом је планирано проширење магацина на капацитет од 72 палетна места.

У процесу производње :

-Убризгавање

-Наношење завршног слоја – спреј + сушење

-Наношење завршног алуминијума - процес премаза

-Ултразвучно заваривање

-Склапање

Дневна количина отпада који се може рециклирати је око 1500kg месечно, односно 60kg дневно исто толико је и отпада који се не може рециклирати такав шкарт се сакупља у одређене контејнере, постављене са јужне стране објекта и одвози од стране овлашћених друштава за сакупљање отпада.

У процесу производње користи се уље, које се налази унутар непропусних резервоара и користи се како за подмазивање тако и за хидрауличке покрете више година и сати рада, промена уља се врши по програму периодичног одржавања и одлаже се у одговарајуће резервоаре са етикетом на којој пише „искоришћено уље“, а оно се одвози преко овлашћених правних лица.

Готови производи се лагерију у објекту који је предвиђен за магацин са капацитетом од 2385 палетних места. Због динамичног развоја поља рада Инвеститора и аутономије производног процеса може се очекивати стална промена производног парка што захтева високу прилагодљивост простора и инсталација.

Урбанистичко – Архитектонски параметри:

Новопланиране интервенције подразумевају укидање постојећег улаза камиона на парцелу као и интерне саобраћајнице која дуж постојећег објекта са северне стране. Нови улаз камиона на парцелу биће формиран северније од постојећег улаза који се затвара. Интерна саобраћајница ће од уласка на парцелу проћи са северне стране новопланиране доградње и затим се на западној страни повезати са постојећом саобраћајницом. На тај начин ће се формирати једносмерна саобраћајница око објекта на комплексу.

Од улаза на северу формиран је додатни паркинг како би се задовољили потребни капацитети.

У северозападном углу парцеле планирано је формирање отворене укопане ретензије која ће преко сепаратора уља и масти прихватити воде са крова новопланираних објекта и нове саобраћајнице.

Након доградње потребан број паркинг места је 94ПМ (59ПМ постојећи објекти; 21ПМ новопланирани магацин + 14ПМ новопланирана администрација). Новопланирано решење има остварених 96ПМ од тога 5ПМ за особе са инвалидитетом.

ОБЈЕКТИ

Новопланирана доградња подразумева:

- **Објекат бр. 7 Магацин готових производа и администрација (П, П+1)**

Овај објекат представља доградњу постојећег производно-пословног објекта са северне стране дуж осе I. Од осе 1 до осе 6 је планиран магацин готових производа спратности П, а од осе 6 до осе 8 административни део спратности П+1. Новопланирани објекат је димензија 40.9x101.5 m, а укупна БРГП овог објекта је 8971.49 m².

Новопланирани магацин је повезан са постојећим производним објектом преко пешачких и клизних ПП врата. Ови продори као и затварање отовора у осе I ка новопланираном објекту су предмет радова по решењу о одобрењу извођења радова ROP-CUP-11647-ISAWHA-3/2023 (заводни број 351-439/2023-05-2) од 02.06.2023. године за реконструкцију постојећег објекта.

- **Објекат бр. 8 Портирница (II)**

Новопланирана портирница планирана је у близини новог уласка на парцели за камионе и контејнерског је типа. Оквирне димензије су 5.2x3.0 m.

- **Објекат бр. 9 Магацин сировина (II)**

Новопланирани магацин сировина је позициониран уз осу 1 постојећег објекта од осе А до осе Е. Димензије овог објекта су 32.5x6.65 m, висине 6 m, БРГП 216.06 m². Магацин је повезан са постојећим магационом сировина топлом везом и са њим чини један III сектор. Конструкција објекта је челична са облогом од термо панела.

- **Објекат бр. 10 Просторија за прање носача са постројењем за третман отпадних вода (II)**

Новопланирани објекат за прање носача је објекат који се налази уз осу А постојећег објекта до осе 4 до осе 5. Објекат се састоји од две просторије од којих је једна у функцији прања носача, а друга је намењена за смештај опреме за пречишћавање отпадних вода из процеса прања носача пре испуштања у градску канализациону мрежу. У просторији за прање формирана је танквана са решетком која има функцију прикупљање отпадне воде која се затим предаје систему за пречишћавање. Димензије објекта су 5.95x14.56 m, висине 6m, површине 86.54 m². Конструкција објекта је челична са облогом од термо панела.

- **Објекат бр. 11 Магацин (II) и Објекат бр. 12 Пунионица виљушкар (II)**

се налазе уз новопроектовани објекат бр. 7 уз осу 1. Објекти се посматрају као одвојени сектори од магацинског објекта. Конструкција објекта је челична са облогом од термо панела.

- **Објекат бр. 13 Простор за пушаче (II)**

Услед повећања броја запослених планирано је формирање додатног простора за пушаче на челичној подконструкцији са облогом од перфорираног лима и ТР лим као кровни покривач.

Како би се остварило функционално повезивање постојећих објеката и новопланираних објеката потребне су интервенције у виду формирања продора III или обичним вратима што представља реконструкцију постојећег објекта.

Дуж интерне саобраћајнице преко пута магацина сировина биће формиран плато за манипулацију отпадом.

ИФРАСТРУКТУРА

Планираним интервенцијама на комплексу не долази до повећања потребних капацитета те нису потребне измене прикључака на електроенергетску мрежу, водоводну мрежу и прикључка на гасну мрежу.

Што се тиче канализационе мреже, услед повећања капацитета, планиранана су два додатна прикључка на уличну канализациону мрежу фекалне канализације.

Један нов прикључак на уличну канализациону мрежу уз западну границу парцеле преко уличног прикључног шахта за пројектовану количину фекалне отпадне воде од 5,11 l/s. Други

нови прикључак на уличну канализациону мрежу уз јужну границу парцеле преко уличног прикључног шахта за пројектовану количину фекалне отпадне воде од 1.5 l/s.

Параметри новопроектваног стања (Фаза I и Фаза II)

Површина парцеле: 40ha

	Постојећи објекти - предмет реконструкције	БРГП м ²
1.	Пословно-производни објекат	Приземље 6481.00
		Спрат 2490.49
	УКУПНО БРГП Површина у складу са решењем бр. ROP-CUP-11647-ISAВНА-3/2023 (заводни број 351-439/2023-05-2) од 02.06.2023. године	8971.49
	БРГП ПОД ОБЈЕКТОМ (са еркером)	6600.50
2.	Помоћни објекат - Енергетски блок	111.00
3.	Помоћни објекат -Портирница 1	16.00
4.	Помоћни објекат -Портирница 2	9.00
5.	Помоћни објекат - Зона за пушаче	10.00
6.	Помоћни објекат - ПП резервоар	21.00
	УКУПНО ИЗГРАЂЕНА БРГП	9138.49
	УКУПНО БРГП ПОД ОБЈЕКТИМА	6767.50
1а.	Надстрешница – не улази у обрачун	49.59

1б.	Надстрешница – не улази у обрачун	102.73
1д	Надстрешница – не улази у обрачун	18.51
А	Укопана инфилтрациона ретензија – не улази у обрачун	324

	Новопланирани објекти – предмет фазе доградње	БРГП м²
7.	Складиште и административни објекат	Приземље 4062.26
		Спрат 486.04
	УКУПНО БРГП	4548.30
	БРГП ПОД ОБЈЕКТОМ (са еркером)	4095.06
8.	Помоћни објекат - Портирница	15.63
9.	Помоћни објекат - Магацин сировина	216.06
10.	Помоћни објекат - Прање носача са третманом отпадних вода	86.54
11.	Помоћни објекат - Магацин	110.53
12.	Помоћни објекат - Пунионица виљушкара	63.29
13.	Помоћни објекат – Зона за пушаче	22.23
	УКУПНО ИЗГРАЂЕНА БРГП	5062.58
	УКУПНО БРГП ПОД ОБЈЕКТИМА	4609.34
7а.	Надстрешница – не улази у обрачун	30.42

7б.	Надстрешница – не улази у обрачун	102.73
7д.	Надстрешница – не улази у обрачун	102.73
Б	Отворена ретензија – не улази у обрачун	558.00

Укупна БРГП надземно: 14.201,07 m²

Укупна БРУТО изграђена површина: 14.201,07 m²

Укупна НЕТО површина: 13.761,64 m²

Површина земљишта под објектом/заузетост: 11.376,84 m²

Висина објекта:

Нулта кота: 0.00 m (125.60)

Венац администрације: +10.00 m (135.60)

Венац производње и магацина : +12.54 m (138.14)

Слеме производње и магацина: +12.49 m (138.09)

Венац помоћних објеката: +5.50 m; + 6.00 m (131.10; 131.60)

Број паркинг места Фаза I: 59 ПМ

Број паркинг места Фаза II (објекти од 7-13 и администрација): 21 ПМ+14ПМ=35ПМ

Укупно потребан број паркинг места: потребно 94ПМ, остварено 96 ПМ.

Процент зелених површина: 20430 m² - 51 %

Индекс заузетости: 11.376,84 / 40000 = 28.44 %

Индекс изграђености: 14.201,07 / 40000 = 0.35

Индекс изграђености: 0.35

Заузетост (са еркерима): 28.44 %

Заузетост (из ЛН): 28.28 %

Грађевинска линија: на 15 m од регулационе линије према улици Михајла Пупина (јужна страна) и на 8 m од регулационе линије према улици на истоку, у складу са планским документом.

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА НА ОСНОВУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Површина предметне парцеле износи $P=40.000 \text{ m}^2$

Степен заузетости изграђеним објектима постојеће стање (Фаза I): 6.705 m^2 или 16.76%

Укупна бруто изграђена површина : $P_{\text{бруто}} = 7.844,22 \text{ m}^2$

Индекс изграђености : $7.844,22 \text{ m}^2 / 40.000 = 0.20$

Површине под зеленилом: $26.870 \text{ m}^2 = 67.17\%$

Остварен број паркинг места: 59 ПМ

Спратност изграђених објеката је:

- Објекат бр.1 – Пословно-производни објекат, спратности Пр+1;
- Објекат бр. 2 - Помоћни објекат - енергетски блок, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 3 - Помоћни објекат - портирница, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 4 - Помоћни објекат - портирница, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 5 - Помоћни објекат - ПП резервоар, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 6 - Помоћни објекат – зона за пушаче, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 7 - Објекат који се руши, приземне спратности (Пр);
- Објекат А - Укопана инфилтрациона ретензија.

Услови за уређење слободних и неизграђених површина

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом, у оквиру парцеле, површине које се уређују вегетацијом у директном контакту са тлом.

Прописан минимални проценат зеленила за ову врсту грађевинских парцела је минимално 20%.

Након Фазе I остварено је: $26.870 \text{ m}^2 = 67.17\%$.

Након Фазе II биће остварено: $20.430 \text{ m}^2 = 51.08 \% > 20\%$.

Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

Водоводна мрежа и фекална канализациона мрежа

У Условима за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода ЈКП „Равно 2014“ Ћиприја бр. 3017 од 23.06.2023.године, дати су услови за потребе израде урбанистичког пројекта за доградњу и реконструкцију производно пословног објекта „Feka Automotive“.

Постојећи објекти су прикључени на уличну водоводну мрежу и постојећи прикључак се задржава.

Постојећи објекти су прикључени на уличну канализациону мрежу и постојећи прикључак се задржава.

Међутим како се реконструкцијом и доградњом проширују капацитети објекта, инвеститор је изразио потребу за два нова прикључка на уличну канализациону мрежу.

Један уз источну границу парцеле преко уличног шахта за пројектовану количину фекалне отпадне воде од 5.11l/s и један прикључак на уличну канализациону мрежу уз јужну границу парцеле преко уличног шахта за пројектовану количину фекалне отпадне воде од 1.5l/s.

Атмосферска канализација

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са локације.

Условима је предвиђена ретензија за прихват атмосферских вода.

На лицу места, за одвод атмосферских вода постоји укопана ретензија уз јужну границу парцеле, у зеленој површини.

Фазом II планирана је изградња отворене ретензије у северозападном углу парцеле, површине $P=558 \text{ m}^2$.

Саобраћајни прикључак

Предметна парцела има директан излаз на градску улицу Михајла Пупина, тј. јавну саобраћајницу к.п.бр.5051/1 К.О. Ћуприја-град и к.п.бр. 4884 К.О. Ћуприја-ван и преко које се остварује колско-путничко, теретно и пешачко прикључење.

Фазом II предвиђено је затварање постојећег улаза за теретна возила као и интерне саобраћајнице која прелази са северне стране објекта.

Нов улаз камиона на парцелу биће формиран изнад новопланиране доградње – објекта администрације и магацина, а интерна саобраћајница ће на исти начин обићи оба објекта.

Пројектом је предвиђен пешачки, колски и теретним возилима приступ локацији.

Електроенергетска мрежа

Постојећи објекти су прикључени на електродистрибутивну мрежу у свему према претходно издатим условима приликом изградње Фазе I и то Условма за пројектовање и прикључење бр. 8Ф.1.1.0-Д-09.05-77579-19 од 14.03.2019. године.

На парцели је изграђена трафостаница 10/04 kV инсталисане снаге 2x1.25 MVA, која је прикључена на постојећи ДСЕЕ изграђеним спољашњим прикључним каблом ХНЕ 49-А 3x1x150 mm².

Постојећа трафостаница је довољне снаге тако да реконструкцијом и доградњом постојећих објеката, није потребно никакво проширење капацитета.

На парцели је постављен и дизел агрегат за случај нестанка електричне енергије.

Мере заштите животне средине

Инвеститор је дужан да изради Студију о процени утицаја пројекта на животну средину и исту достави надлежном органу на сагласност, а на основу Услови и мишљења бр. 501-53/23-05-1 од 29.05.2023. године.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

На предметној парцели, у оквиру Фазе I и II, планирана је реконструкција и доградња постојећег производно-пословног објекта за производњу ретровизора у склоповима за различите типове возила.

Постојећи комплекс чине следећи објекти:

1. Производно-пословни објекат
2. Енергетски блок
3. Портирница 1
4. Портирница 2
5. Зона за пушаче
6. ПП резервоар
7. Простор за манипулацију отпадом

Доградњу пословно-производног објекта чине:

8. Магазин готових производа и администрација
9. Портирница
10. Магацина сировина

11. Просторија за прања носача са постројењем за третман отпадних вода
12. Магацин
13. Пунионица виљушкара
14. Помоћни обејкат - зона за пушаче

Процес пословања и функционисања

Инвеститор обезбеђује комплетну опрему за одвијање производње. У објекти се рад одвија у три смене. Укупан број запослених је 160, а планира се повећање броја на 200.

Процеси и активности које одвијају у оквиру производње могу се сврстати на следећи начин:

1. Ињекцијско изливање пластичних компоненти ретровизора
2. Заштитно облагање пластичних компоненти
3. Склапање тако профилисаних цеви у готове компоненте за уградњу у аутомобиле
4. Лабораторијско тестирање квалитета полипроизвода и производа
5. Праћење, анализа и планирање производње.

Планираном реконструкцијом и доградњом повећава се капацитет у Ињекцијском изливању пластичних компоненти као и у склапању готових компоненти.

Сировине које се користе у производњи су у облику гранула и то термопластични материјали које омогућавају поновну прераду и рециклажу. (поликарбонат, полиамид, полипропилен уз додатке стаклених влакана).

Доградњом је планирано проширење на капацитет од 72 палетна места.

У процесу производње:

- Убризгавање
- Наношење завршног слоја - спреј +сушење
- Наношење завршног алуминијума-процес премаза
- Ултразвучно заваривање
- Склапање

Дневна количина отпада које се може рециклирати је око 1500kg месечно, односно 60kg дневно, исто толико је и отпада који се не може рециклирати, такав шкарт се сакупља у одређене контејнере, постављене са јужне стране објекта и одвози од стране овлашћених друштва за сакупљање отпада.

У процесу производње користи се уље, које се налази унутар непропусних резервоара и користи се како за подмазивање тако и за хидрауличке покрете више година и сати рада; промена уља врши се по програму периодичног одржавања и одлаже се у одговарајуће резервоаре са етикетом на којој пише "искоришћено уље", а оно се одвози преко овлашћених правних лица.

Урбанистичко – Архитектонски параметри:

Новопланиране интервенције подразумевају укидање постојећег улаза камиона на парцелу као и интерне саобраћајнице која прелази са северне стране објекта. Нови улаз камиона на парцелу биће формиран изнад новопланиране администрације и магацина готових производа.

Интерна саобраћајница ће на исти начин обићи око објекта.

Новопланиране доградње постојећег производно-пословног објекта подразумевају изградњу магацина готових производа БРГП $3.609.02 \text{ m}^2$, са северне стране дуж осе I од осе 1 до осе 6 и административног блока 939.28 m^2 , спратности П+1 дуж осе I од осе 6 до осе 8.

Између постојеће производње и новог магацина биће остварена веза на позицијама постојећих врата (пешачких и колских) уз замену са класичних на врата са одговарајућом ватроотпорношћу.

Административни блок ће имати топлу везу на првом спрату док ће се у приземљу гасна котларница из постојећег објекта проширити на нови објекат ради проширења капацитета.

Дуж осе 1 од осе А до Е формира се доградња за потребе проширења магацина сировина.

Дуж осе А у зони оса 4 и 5 постојећем објекту се додају просторије за чишћење носача и пратеће постројење за прераду отпадних вода. Планирано је да, након третмана ове воде буду испуштене у јавну градску канализациону мрежу .

Постојећи објекат 1, енергетски блок

Постојећи објекат 2, енергетски блок: Реконструкција подразумева прилагодбавање машинских и електро инсталација новопројектованим захтевима производних процеса.

Постојећи објекат 7, Простор за отпад: Овај објекат се уклања ради формирања магацина сировина.

Дуж интерне саобраћајнице преко пута магацина сировина биће формиран плато за манипулацију отпадом.

АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Површина предметне парцеле износи $P=40.000 \text{ m}^2$.

Степен заузетости изграђеним објектима постојеће стање (Фаза I): 6.705 m^2 или 16.76%

Степен заузетости изграђеним објектима након реконструкције и доградње (Фаза I + Фаза II): $11.376,84 \text{ m}^2$ или 28.44% < 60%

Укупна бруто изграђена површина (Фаза I и Фаза II) : Пбруто = 14.201,07 m²

Индекс изграђености (Фаза I и Фаза II) : 14.201,07 m / 40.000 = 0.35

Спратност изграђених објеката је :

- Објекат бр.1 – Пословно-производни објекат, спратности Пр+1;
- Објекат бр.2 – Помоћни објекат-енергетски блок, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр.3 - Помоћни објекат - портирница, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр.4 - Помоћни објекат - портирница, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр.5 - Помоћни објекат - ПП резервоар, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр.6 - Помоћни објекат – зона за пушаче, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр.7 - Објекат који се руши, приземне спратности (Пр);
- Објекат А - Укопана инфилтрациона ретензија;

Објекти након доградње:

- Објекат бр. 8 - Складиште и административни део, спратности Пр+1;
- Објекат бр. 9 - Помоћни објекат - портирница, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 10 - Помоћни објекат – магацин сировина, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 11 - Помоћни објекат – прање носача са третманом отпадних вода, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 12 - Помоћни објекат - магацин, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 13 - Помоћни објекат – пунионица виљушкара, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 14 - Помоћни објекат – зона за пушаче, приземне спратности (Пр) и
- Објекат Б - Отворена ретензија.

ПАРКИНГ

Према Плану број потребних паркинг места одређен је према критеријуму 1ПМ на 70 m² нето површине за пословне и административне објекте и 1ПМ на 200 m² нето површине за индустријске објекте.

Потребан број паркинг места (Фаза I – постојеће стање) = БРГП складишта и производња (35 ПМ) + БРГП администрација (23 ПМ) = 58 ПМ

Остварен број паркинг места: 59 ПМ.

Потребан број паркинг места (Фаза II – доградња са реконструкцијом) = Новопланирани објекти (21 ПМ) и администрација (14 ПМ) = 35 ПМ

Укупно потребан број паркинг места (Фаза I и Фаза II) = 59 ПМ + 35 ПМ = 94 ПМ

Остварен број паркинг места: 96 ПМ.

На локацији је обезбеђен простор за паркирање: 96 ПМ путничких аутомобила, од којих 5ПМ за особе са инвалидитетом, што представља 5% од броја паркинг места за путничке аутомобиле (Према члану 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, број 22/15)).

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Планирана фазна изградња објеката обухваћена Фазом I и Фазом II (комплекса).

Фаза I подразумева реконструкцију, а Фаза II доградњу постојећих објеката (Фаза II комплекса подељена на две фазе и то: Фаза I - већ издато решење о одобрењу и Фаза II предмет ових локацијских услова).

У будућности је планирана Фаза III као и потенцијална даља изградња предметне парцеле.

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови имаоца јавних овлашћења:

- Услови за пројектовање и прикључење бр. 3017 од 23.06.2023. године издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја;
- Технички услови за прикључење на јавни пут бр. 2914 од 19.06.2023. године издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја;
- Услови и мишљење из надлежности заштите животне средине, у поступку израде Урбанистичког пројекта за доградњу производно-пословног објекта у оквиру комплекса „FeKa Automotive“ на к.п.бр. 4503/15 К.О. Ћуприја-град, о потреби спровођења процедуре утицаја пројекта на животну средину бр. 501-53/23-05-1 од 29.05.2023. године којим се утврђује да је ОБАВЕЗА инвеститора да у поступку добијања грађевинске дозволе за предметни пројекат, надлежном органу поднесе захтев за сагласност на Студију о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009) и подзаконским актима донетим на основу њега.

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
--	---------------------------------------------------------------------------------

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	<p>Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана <i>Графичким прилогом Планирана претежна намена земљишта и подела на целине</i>.</p> <p>Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене.</p>
Компатибилна намена	<p>Могуће је грађење објеката компатибилне намене.</p> <p>Могуће компатибилне намене су 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 саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за функционисање свих намена.</p> <p>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.</p>
Забрањена намена	<p>Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.</p>
Типологија објекта	<p>Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Услови за формирање грађевинске парцеле	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта.</p>

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

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 етажне, 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 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.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
<p>Спратност објеката</p> <p>Висинска регулација</p>	<p>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).</p> <p>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 реконструкција у оквиру волумена објекта.</p> <p>Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта.</p> <p>Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова.</p> <p>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).</p> <p>Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг).</p> <p>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.</p>
<p>Индекс заузетости парцеле</p>	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.</p> <p>Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле.</p> <p>У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Други објекти на грађ. парцели	<p>Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења.</p> <p>Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена.</p>
Помоћни објекти	<p>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).</p> <p>Спратност је приземље. Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама. На обликовање се примењују исти услови као за основни објекат.</p> <p>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.</p> <p>У центрима свих нивоа није дозвољена изградња помоћних објеката, помоћни простор се реализује искључиво у оквиру основних објеката на парцели</p> <p>Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења.</p>
Кота приземља објекта	<p>Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Минимални степен комуналне опремљености	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле и дефинисан је за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења.
Прикључење објекта на инфраструктуру	Прикључење објекта 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	<p>Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање.</p> <p>Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.</p>
Одводњавање површинских вода	<p>Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.</p> <p>Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.</p> <p>Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Ограђивање	<p>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 отворати ван регулационе линије.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) 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).</p> <p>Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.</p> <p>Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Паркирање	<p>Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице</p> <p><i>Обавезан минимални број паркинг места је за:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан; <p>(за стамбену јединицу површине веће од 80m^2 : 2 ПМ</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 $100,0\text{m}^2$; • пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких $70,0\text{m}^2$; • складишта: 1 ПМ за сваких $200,0\text{m}^2$; • индустријски објекти: 1 ПМ за сваких $200,0\text{m}^2$; • верски објекти: 1 ПМ за сваких $70,0\text{m}^2$; <p>За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедносни услови	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 заштите 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, <p>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.</p> <p>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.</p>
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	<p>Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.</p> <p>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.</p>
Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра	<p>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.</p>
Услови за грађење стамбених зграда и станова	<p>Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Услови за објекта за обављање одређене делатности	Приликом грађења објекта 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	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила.</p> <p>Искључена је примена неаутентичних стилских редова и мотива у обради фасадне пластике, стубова, ограда и других архитектонско грађевинских елемената објекта и партера.</p> <p>Обрада објекта 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.</p> <p>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.</p> <p>За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>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.</p>
Кровне равни и венац крова	<p>Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда.</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m.</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.</p>

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
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);

3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

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: <ul style="list-style-type: none"> • индустријски објекти; • сложени индустријски објекти; • рибњак • пословни и административни објекти; • зграде за трговину.

Радна зона	
Компатибилна намена	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>Минимална површина грађевинске парцеле је:1500,0 m²;</p> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:20,0m;</p> <p>Код парцелације и препарцелације по дубини минимална ширина пролаза се одређује према противпожарним условима;</p>
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	<p>Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле /под условом да су испоштовани противпожарни услови/ је:</p> <p>-$\frac{1}{2}$ висине објекта</p> <p>- од границе суседних парцела са наменом становања је мин 8,0 m са заштитним зеленим појасом</p> <p>Минимално удаљење објеката на истој парцели је мин $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова</p>
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

Радна зона	
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мах 60 %; мах 70% заузетост подрумске етаже - мин 20% зелене површине
Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели	<p>Могућа је изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћне површине минималне ширине 5,5 m;</p> <p>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</p>
Помоћни објекти	<p>Помоћни објекат може се градити као саставни део главног објекта и као посебан објекат на парцели;</p>
Паркирање	<p>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</p>
Минимални степен комуналне опремљености	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

Радна зона	
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 интервенције (изградња, доградња и надградња) обавезна је разрада кроз Урбанистички пројекат (Од стране овог Одељења дана 10.08.2023. године потврђен је Урбанистички пројекат за доградњу и реконструкцију производно-пословног објекта „Feка Automotive“, спратности Пр+1, на к.п.бр. 4503/15 у К.О. Ћуприја – град заведен под бр. 350-294/2023-05-1, а на основу Закључка са предлогом Комисије за планове бр. 06-115-2/2023-02 од 07.08.2023. године, на основу кога се издају ови локацијски услови).** При декомпоновању постојећих комплекса, на основу анализе, по потреби се ради План детаљне регулације.

4. 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. У недефинисаним деловима ових линија примењује се графички прилог.

5. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- **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-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, 52/21 и 62/23) и на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на стабилност објекта, трајност материјала, противпожарну заштиту, термичку, звучну, хидрошаштиту и заштиту од сеизм. потреса, као и темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.
- **Мере заштите од ратних разарања:** Приликом пројектовања и изградње применити техничке мере према правилима струке и у складу са важећом законском регулативом из ове области, посебно Законом о одбрани („Сл. гласник РС“ бр. 116/07, 88/2009, 88/2009-др.закон, 104/2009-др.закон, 10/2015 и 36/2018) и Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 87/2018).
- **Геолошка ограничења терена:** Терени повољни за урбанизацију, без ограничења у погледу коришћења, уз уважавања локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.
- **Заштита од пожара:** Пожар је честа техничка непогода, а настаје свакодневним коришћењем објеката, али и као последица других елементарних непогода и несрећа (земљотрес, експлозија и сл.). Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/18 и 87/2018 – др. закони).
- **Заштита од земљотреса – сеизмичност и сеизмички параметри:** Према карти сеизмичке рејонизације територије Србије, урађеној у Сеизмолошком Заводу Србије, 1974. године, подручје ГП-а Ћуприје се налази у зони основног степена сеизмичког интензитета од 8° МЦС скале. Ћуприја је такође под утицајем друге, треће и четврте групе епицентара, који леже у одређеним подручјима. Друга група обухвата потез Параћин-Ћуприја, у коме се јављају земљотреси магнитуде 4,1-4,8° МЦС. Трећа група "јагодинских земљотреса" показује да је сеизмогеност блокова развијених у том појасу велика и да они генеришу снажне земљотресе и до магнитуде од 6,4° МЦС. Четврта група је "свилајначки епицентар" који генерише земљотресе магнитуде веће од 6,4° МЦС.

При планирању даље организације насеља у простору, поштовани су резултати геолошке карте, рађене за потребе ГП-а, са упутствима о степену повољности, односно неповољности терена за градњу, што чини један од предуслова за део заштите од земљотреса.

Оваква могућа појава земљотреса обавезује на:

-обезбеђење потребних слободних површина, положаја комуналне инфраструктуре, дефинисање система изградње, положаја габарита, спратности и фундарању објеката у току израде урбанистичке документације;

-неопходна испитивања за рачунску корекцију основног степена, да би се кроз пројекте обезбедила сигурност објеката на очекивану јачину земљотреса;

-примену важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката.

Приликом изградње објеката обавезна је примена одговарајућих правилника о сеизмичним дејствима на конструкције:

- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 52/1990);

- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжињерских објеката у сеизмичким подручјима (1986.- нема законску снагу).

• Мере енергетске ефикасности:

1. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, вентилације и климатизације и повећање енергетске ефикасности ситема грејања.

- За спољашње пројектне температуре ваздуха и максималну температуру ваздуха грејаног простора користити Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011;

- Захтеване вредности коефицијента пролажења топлоте и топлотне отпорности простора дефинисане су у Правилнику о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011;

- Минимални захтеви енергетске ефикасности (енергетског учинка) за стамбене зграде, по методи поређења са најбољим праксама (Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011);

- Сертификати о енергетским војствима зграда (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Енергетски пасош морају имати све нове зграде, осим зграда које су наведеним правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

- Редовна инспекција и одржавање котлова, система грејања и климатизације.

2. Смањење потрошње топлотне енергије обезбеђивањем појединачног мерења потрошње топлотне енергије уз могућу регулацију потрошње топлотне енергије.

3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:

- опреме за грејање веће енергетске ефикасности (топлотне пумпе),

- енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе,

- соларних колектора,

- ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.

4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката.

● **Заштита непокретних културних добара:** Ако се у току извођења радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је дужан да одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима „Сл. гласник РС“, бр. 71/1994, 52/2011 – др. закони, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон, 35/2021 – др. закон и 129/2021 – др. закон).

● **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).

● **Услови за пројектовање, који су саставни део ових локацијских услова:**

- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.13.1 број 217-4-1348/2023 од 30.08.2023. године издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија;
- Технички услови за прикључење на јавни пут бр. 2914 од 19.06.2023. године издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја за потребе израде Урбанистичког пројекта;
- Услови и мишљење из надлежности заштите животне средине бр. 501-53/23-05-1 од 29.05.2023. године;
- Услови за пројектовање и прикључење бр. 4058 од 29.08.2023. године (достављени кроз ЦЕОП 05.09.2023. године) издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја.

● ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- „Пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део Главни пројекат заштите од пожара“, а према издатим условима Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија напред наведеним.
- Подносилац захтева је ОБАВЕЗАН да пре почетка радова прибави одобрење за издате техничке услове које издаје Управљач пута ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја, у складу са напред наведеним условима бр. 2914 од 19.06.2023. године прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта.
- „Обавеза инвеститора је да у поступку добијања грађевинске дозволе за предметни пројекат, надлежном органу поднесе захтев за сагласност на Студију о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009) и подзаконским актима донетим на основу њега“, а у складу са издатим Условима и мишљењем бр. 501-53/23-05-1 од 29.05.2023. године.
- За објекте који се руше ради нове изградње уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити пројекат рушења (Објекат бр. 7 у копији плана се уклања).
- Решење о промени намене пољопривредног земљишта Одељења за друштвене делатности, привреду и локални економски развој Општинске управе општине Ћуприја,

Група за привреду и пољопривреду (увидом у лист непокретности део парцеле бр. 4503/15 К.О. Ћуприја-град у површини од 33295 m² води се као њива 1. класе).

- 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, Заводу за заштиту споменика културе Крагујевац.

II На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може израдити пројекат за грађевинску дозволу, а за потребе прибављања решења о грађевинској дозволи.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде урађен у свему према чл. 118а. 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, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) 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.

III Локацијски услови важе 2 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, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

IV Саставни део ових локацијских услова су графички прилози из напред наведене планске документације, директан линк <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/> и директан линк за урбанистички пројекат <https://cuprija.rs/sr/wp-content/uploads/2019/05/UP-Feka-Automotive-doo-Cuprija-sa-potvrdom-o-potvrdjivanju.pdf>.

V Инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова поднео Идејно решење (1-Пројекат архитектуре са 0-Главном свеском) број техничке документације 06_2023 од августа 2023. године, израђено од стране „STUDIO STRUCTURA“ д.о.о. Београд, ПИБ 106800953, МБ 20683627, ул. Јужни булевар бр. 84, а одговорни пројектант је Ивана Здравковић, дипл. инж. арх. број лиценце 300 Е059 06.

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

За ове локацијске услове плаћена је републичка такса у износу од 4.850,00 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., 65/2013-др. закон, 57/2014-усклађени дин. изн., 45/2015-усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени дин. изн., 61/2017-усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени

дин. изн., 95/2018, 38/2019-усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020- усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021-усклађени дин. изн., 138/2022 и 54/2023-усклађени дин. изн.), општинска накнада у износу од 1.100,00 дин. у складу са Одлуком о локалним административним таксама и накнадама које врше општински органи („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 26/18, 45/19 и 46/20) и накнада у износу од 2.000,00 дин. за ЦЕОП, 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, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева, имаоцима јавних овлашћења који су издали услове за пројектовање и прикључење и архиви техничке документације.

**РЕШЕНО У ОДЕЉЕЊУ ЗА УРБАНИЗАМ, ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА
Број предмета: ROP-CUP-26643-LOC-1/2023,
Заводни број: 350-337/2023-05-1 од 06.09.2023. год.**

Шеф Одсека за урбанизам и
заштиту животне средине
Валентина Томић, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Зоран Грујић, дипл. грађ. инж.