



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: ROP-CUP-2839-LOC-1/2023
Заводни број: 350-51/2023-05-1
Датум: 3.3.2023.год.
Ћуприја, ул. 13. октобра бр. 7

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине, решавајући по захтеву Ивана Стојковић [REDACTED], поднетом кроз ЦИС, а преко пуномоћника Миодрага Митић [REDACTED] којим тражи издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта, коначне спратности Су+П, на к.п. бр. 696 К.О. Мијатовац, на основу чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и по чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), 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. 68/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020) издаје

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

I Издају се локацијски услови за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта, коначне спратности Су+П, на к.п. бр. 696 К.О. Мијатовац, површина парцеле износи 869 м²; укупна БРГП надземно 184.30 м²; укупна бруто изграђена површина 204.55 м²; укупна НЕТО површина објекта 162.75 м²; површина приземља 184.30 м²; површина земљишта под објектом 187,30 м²; индекс заузетости 21.55%, висина објекта стреха/слеме 3.10 / 6.74 м (од коте пода, (категорија објекта А, класификациони број 111011).

• **Положај парцеле у планској регулативи:** Предметна парцела налази се на простору који је дефинисан „Планом генералне регулације за насеље Мијатовац у општини Ћуприја“ („Сл. гласник општине Ћуприја“ бр. 34/2014). Урбанистичка ЗОНА I - ЦЕНТАР НАСЕЉА.

• **Планирана намена површине:** мешовити насељски центар.

● **К а т а с т а р с к а п а р ц е л а:** према издатој **Копији катастарског плана**, бр. 952-04-019-2483/2023 од 13.02.2023.год., Службе за катастар непокретности Ћуприја и увидом у Лист непокретности број: 1803 од 2.3.2023.год., површина к.п.бр. 696 К.О. Мијатовац износи 869 м², евидентиран је објекат бр. 2-породична стамбена зграда, површине 112 м² (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката); начин коришћења земљишта (култура): земљиште под делом зграде 3 м², земљиште под зградом и другим објектом 112 м², земљиште уз зграду и други објекат 385 м² и врт 4. класе 369 м²; врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју;

Према **Копији катастарског плана водова**, бр. 956-304-3062/2023 од 09.02.2023.год., коју је издао РГЗ - Сектор за катастар непокретности - Одељења за катастар водова Крагујевац, за к.п.бр. 696 КО Мијатовац, евидентирани су инсталације: водоводне, телекомуникационе и гасоводне мреже.

● **Г р а ђ е в и н с к а п а р ц е л а:** Грађевинска парцела није идентичне са катастарском парцелом, зато што је део парцеле предвиђен за површину јавне намене (саобраћајницу), како је приказано на графичком прилогу бр. 2 и 3.

Правила и параметри наведени у тексту односе се на грађевинску парцелу.

Тачна линија разграничења површине јавне намене према предметним парцелама, дефинисана је координатама осовина саобраћајница које су саставни део ових Локацијских услова.

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а. и чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021). **Обавеза инвеститора је да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, спроведе парцелацију ради издавања земљишта за изградњу објеката јавне намене или јавних површина**, у складу са Планом и Законом и чл. 10 став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019).

● **Опис планиране изградње и положај објекта на парцели:** Идејним решењем планирана је реконструкција и доградња постојећег приземног стамбеног објекта, коначне спратности Су+П, на к.п.бр. 696 К.О. Мијатовац. Доградња објекта је на западном бочном делу дворишта ширине 3.10 м целом дужином постојећег објекта и на северном задњем делу дворишта где је диградња гараже димебзија 5.80 x 6.0 м. Планирани објекат је слободностојећи, разуђеног димензије габарита у основи: (13.00 x 11.50) м + гаража (5.80 x 6.00) м + улазно степениште (2.20 x 0.80 + 1.20 x 1.20) м. Укупна БРГП надземно/површина приземља износи 184.30 м²; укупна бруто изграђена површина је 204.55 м²; укупна НЕТО површина објекта 162.75 м². Положај планираног објекта је на постојећој удаљености од регулационе линије, а од границе суседне парцеле кп.бр. 698 удаљен је 1,56 м у најужем делу.

Опис постојећег стања: према Идејном решењу на к.п.бр. 696, предмет реконструкције и доградње је постојећи породични стамбени објекат, спратности Су+П (означен бр. 2 у копији плана - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката). Објекат је слободностојећи, следећих димензија: ширина предње фасаде 7.80 + 2.00 м-улазна тераса, ширина задње фасаде 9.80 м, дужина објекта је 11.30 м. Бруто површина постојећег објекта је 112.25 м². На предметној парцели, евидентиран је и део објекта са суседне парцеле к.п.бр. 697 површине 3 м². Грађевинска линија постојећег објекта је на 9.11 м од регулације према

улици Ђурђевданска, а са источне стране према улици Радомира Гајића објекат је удаљен најмање 6.26 м.

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА ПЛАНУ

• Правила грађења за становање у зони I - мешовити насељски центар

Основна намена објеката:

Становање средњих густина са пословањем у приземљу.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

становање, спорт и рекреација, објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Дозвољена је изградња стамбеног објекта, стамбено-пословног објекта, пословно-стамбеног објекта, пословног објекта.

Однос пословне намене према стамбеној на нивоу целине износи 49% : 51%.

Објекти комерцијалних садржаја, су саставни део стамбене целине и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целину у којој се налазе.

Комерцијални садржаји 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) и сл.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Намене објеката чија градња је забрањена у овој зони: све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За све делатности које могу угрозити животну средину, предвиђена је израда одговарајућих еколошких анализа у складу са важећим законским прописима.

Тип изградње:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

На местима где се врши преструктурирање постојећих објеката средњих густина у објекте високих густина објекти у непрекинутом низу могу се градити уколико се прибави писмена сагласност суседа да се објекат може поставити на међу.

Табела 8. Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)		100% површине
Простор за централне функције (ниво парцеле)		100% површине
Однос становања и делатности на нивоу целине	51% : 49%	

Величина грађевинске парцеле за становање средње густине		
за слободностојеће објекте само стамбене намене	Мин.	300 m ²
за слободностојеће објекте пословно – стамбене намене	Мин.	500 m ²
за објекте у непрекинутом низу	Мин.	300 m ²
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје	Мин	600 m ²

Ширина фронта:

Најмања ширина фронта вишпородичног становања грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат 18 m

- непрекинути низ 14 m

Дозвољени индекси земљишта породичног (на парцели) не урачунавајући подземне етаже:

Индекс изграђености	макс.	60%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 15%

Грађевинска линија:

Грађевинске линије су одређене планом и приказане на графичком приказу бр. 6: "УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА". За објекте код којих није графички одређивана грађевинска линија на овом графичком прилогу она је идентична са постојећом грађевинском линијом објекта.

Табела 9: Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију			
	у свим улицама	дефинисано на графичком прилогу бр. 6. „Урбанистичка регулација са грађ. линијама“.	
Удаљења од суседних објеката			
	у непрекинутом низу		0
	у прекинутом низу	минимум	4 m
	слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта
Удаљења од бочних ивица парцеле			
	први и последњи објекат у низу	мин.	3 m

у прекинутом низу	мин.	4 м
слободностојећи	мин.	1/2 висине вишег објекта

Одстојања из табеле су обавезујућа осим у случају да услови из табеле прелазе следеће минималне вредности:

- Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених и околних објеката, осим објеката у низу, у оквиру једне парцеле је минимално 5m.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,0 m.

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Спратност и висина објеката:

Спратност објеката			до П+2+Пк*
Висина објеката			метара
	до коте слемена	максимално	15.0 m
	до коте венца	максимално	11.6 m

Максимална **висина надзитета** поткровне етаже износи 1,60 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

У случају изградње поткровља могућа је изградња само једног поткровља;

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава у оквиру подручја где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Приликом израчунавања индекса изграђености изузети подземне етаже.

Кота приземља у односу на ниво јавног пута

одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0 m од коте тротоара.

Излаз на јавну саобраћајницу:

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно 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 3,5m.

За теретна возила уколико не постоји могућност другог прилаза парцели против пожарног возила (објект се налази даље од 25,0 m од коловоза) приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом и пасажом минималне ширине 3.5 m и минималне висине 4.5m. На парцелама са не стамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Паркирање

Паркирање возила за сопствене потребе власници **стамбеног објекта**, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно једно место на 70 m² корисне површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Паркирање и гаражирање возила пословања је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70 m² корисне површине.

Архитектура:

Приликом изградње нових целина посебну пажњу у визуелном обликовању треба посветити усклађивању хоризонталне и вертикалне регулације.

Услови за изградњу других објеката на парцели

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Могућа је изградња помоћних објеката (гаража и сл.) максималне спратности П+0. Помоћни објекти могу бити на удаљености од 1,5m од суседа или евентуално на граници парцеле али уз сагласност суседа.

Ограђивање:

Објекти вишепородичног становања и пословних објеката се могу ограђивати, осим када су на већим парцелама унутар слободних површина са пејзажним карактеристикама, ван урбаних целина и већих блоковских површина.

- **За давање урбанистичких услова, поред правила уређења и грађења, потребно је користити и „општа правила изградње објеката“, као и услове у поглављу 4.8. „УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА“.**

2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА

Општа правила изградње објеката, основ су за реализацију у оквиру просторних целина "за иста правила грађења", односно грађевинске парцеле. Услови који се разликују по просторним целинама су посебно обрађени.

Спољне степенице

Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

Стрехе и забати

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

Спољни изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се идејним архитектонским пројектом. Спољни изглед објекта који представља културну вредност или се налази у зони заштите, усклађује се са конзерваторским условима.

Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор.

Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре – кровне баце. На једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста

висина кровне баце је 260cm од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

Мансардни кров пројектовати као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг.

Мансардни кров обавезно је решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240cm.

Висина надзетка поткровне етаже

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта својим решењима треба да обезбеде хармоничност урбане целине и корекције објекта у односу на локалне особине места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.).

Ограда

Грађевинске парцеле породичног становања могу се оградавати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Могуће интервенције на постојећим објектима

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, се не могу дограђивати или надграђивати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу у складу са дозвољеним параметрима.

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.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

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

Табела 13. На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

доградњу нових етажа	- до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
доградњу крова изнад равне терасе објекта	- ради санације равног крова; - без нарушавања венца; - макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	- без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри - реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 m мерено од коте пода до прелома косине крова - баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	- дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	- дозвољено је код породичних обј. - код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	- дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација,	- дозвољава се

Број објеката на грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену намену.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и помоћни објекти у зависности од целине у којој се налазе (летња кухиња, остава, гаража и сл.).

Економски објекти су дозвољени искључиво код становања ниске густине.

3. ПАРЦЕЛАЦИЈА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата:

- планом регулације површина јавне намене и
- правилима парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

План парцелације је урађен за грађевинско земљиште планирано за јавне површине.

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела су дата за грађевинско земљиште планирано за остале намене које ће се на захтев власника парцелисати у складу са овим планом (чланови 65. 68. и 69. Закона о планирању и изградњи).

• План регулације

Парцелација грађевинског земљишта планираног за јавне намене се састоји од текстуалног и графичког дела - "План регулације површина јавних намена".

• Општа правила парцелације и препарцелације

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу.

Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних овим планом генералне регулације.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:

- подела се врши у оквиру граница парцеле
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина.

Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини.

Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

- Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

- На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објеката са постојећим параметрима.

- Изузетно, за изграђене грађевинске парцеле минимални параметри за парцелацију се могу смањити до 10%.

На основу **пројекта препарцелације** на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу **пројекта парцелације**.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Исправка граница суседних парцела врши се у случају припајања грађевинског земљишта у јавној својини, на основу пројекта парцелације.

Приликом утврђивања услова за исправку граница парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну

грађевинску парцелу, као и да је мање површине од суседне парцеле.

- **Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно 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 оптималне дужине 50 m и минималне ширине 3,5m.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

4. ОПШТИ УСЛОВИ

Опште мере заштите:

Техничку документацију: изградити у складу са Законом 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 и 52/21), и важећих подзаконских аката, као 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.

Заштита од земљотреса: Подручје Плана се налази у сеизмичкој зони од 7° МКС. Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обавезна примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката;
- обезбедити довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, водећи рачуна да се поштују планирани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре треба водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине, кроз за то планиране коридоре и на одговарајућем одстојању од грађевина.

Заштита подземних вода је обавезна у зонама високих нивоа подземних вода: обавезном градњом непропусних септичких јама као прелазне фазе до изградње канализационе мреже. До изградње канализационог система, евакуацију санитарних отпадних вода на подручју без канализације вршити пражњењем збирних или појединачних непропусних вишекоморних санитарно-хигијенских септичких јама изграђених на предложеној минималној удаљености 3 m од објекта и суседне парцеле и строго забранити коришћење упојних и напуштених бунара и водопропусних септичких јама.

Општи услови за целокупан простор Плана

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 заштити културних добара „Сл. гласник 2“, бр. 71/49).

Услови за пројектовање и прикључење, потраживани од имаоца јавног овлашћења:

- "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, издала **Улове за пројектовање, број 8.Ф.1.1.0.-Д-09.05-69765-23 од 23.02.2023. г.**

Постојећа инфраструктура, према Идејном решењу:

- Прикључак на водоводну и канализациону мрежу: Постојећи на парцели;
- Прикључак на електроенергетску мрежу: Постојећи трајни прикључак, укупан капацитет 17,25 kW, инвеститор има закључен уговор са ЕД Јагодина, потрошачки ЕД број 0433069448 и број бројила 727671.

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Техничку документацију изградити у свему према наведеним условима за пројектовање и изградњу;
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде градилиште и суседне објекте од оштећења;
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења земљаних радова изврше пријаву археолошких слојева уколико их има.

II На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може изградити 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 („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021) 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 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. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021).

IV Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је: Идејно решење (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број техн.док. IDR 01-01/2023-0 и IDR 01-01/2023-1 од 25.01.2023.год., које је израдио Биро за пројектовање "S-Logic", Ћуприја, ул. М.Новакоскића бр. 41, одговорни пројектант је Миодраг Митић, дипл.грађ.инж, лиценца број 311 2792 03;

Катастарско-топографски план к.п.бр. 696 К.О. Крушар, израђен од стране "Гео Мерења", ДОО Ћуприја, јануара 2023.год.; Пуномоћје, оверено код Јавног бележника у Ћуприји, бр. УОП-I:6620-2022 од 27.12.2022.год., Лист непокретности број: 1803 од 26.12.2022.год.; Решење о провођењу промене у бази података катастра непокретности, РГЗ Служба за катастар непокретности Ћуприја, бр. 952-02-7-019-7251/2022 од 28.11.2022.год.; Рачун за електричну енергију (ЕД број 0433069448, Стојковић Иван, Мијатовац, Ћурђевданска 2) и Доказ о уплати прописане општинске и републичке административне таксе и накнаде за Централну евиденцију обједињене процедуре.

V Саставни део локацијских услова су графички прилози из Плана: Планирана намена површина и урбанистичка регулација са грађевинским линијама (гр.прилог 1) и План регулације површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима (гр.прилог 2).

Графички прилози су доступни и на званичном сајту општине Ћуприја линк: <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/>.

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 републичка административна такса у износу 2270,00 динара 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 динари износ., 55/2012-усклађени динари износ., 93/2012, 47/2013-усклађени динари износ., 65/2013-др.закон, 57/2014-усклађени динари износ., 45/2015-усклађени динари износ., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени динари износ., 61/2017-усклађени динари износ., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени динари износ. 95/2018 и 38/2019-усклађени динари износ., 86/2019 и 90/2019-испр.); плаћена је општинска накнада у износу од 1100,00 динара на основу Одлуке о локалним административним таксама и накнадама за услуге које врше општински органи („Сл.гласник општине Ћуприја“, бр. 26/2018), Одлуке о измени и допуни Одлуке о локалним административним таксама и накнадама за услуге које врше општински органи („Сл.гласник општине Ћуприја“, бр. 45/2019) и плаћена је накнада за ЦЕОП у износу 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, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73, 2019, 15/2020 и 91/2020).

Локацијске услове доставити: инвеститору и архиви техничке документације.

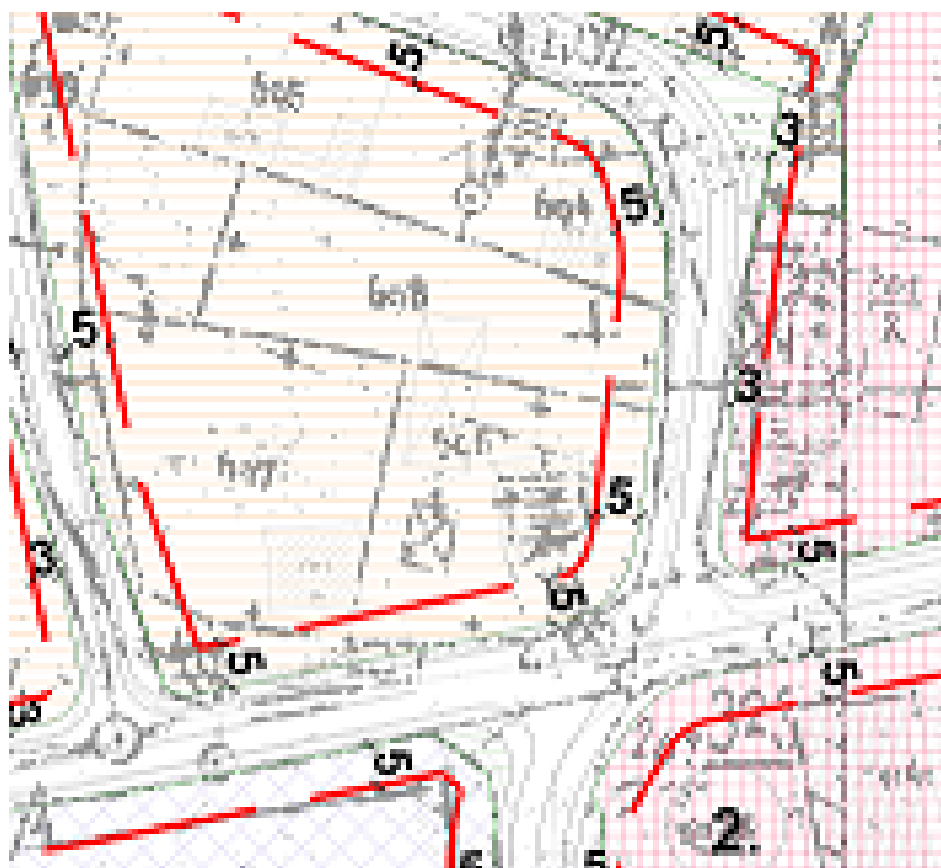
РЕШЕНО У ОДЕЉЕЊУ ЗА УРБАНИЗАМ, ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА
Број предмета:ROP-CUP-2839-LOC-1/2023
заводни број 350-51/2023-05-1 од 3.3.2023. године

УРБАНИСТА
Божица Стојковић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Зоран Грујић, дипл.инж.грађ.

Графички прилози за к.п.бр. 696 К.О. Мијатовац
Из "Плана генералне регулације за насеље Мијатовац у општини Ћуприја"
(„Сл. гласник општине Ћуприја“ бр. 34/2014)

Графички прилог 1: ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И
УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА



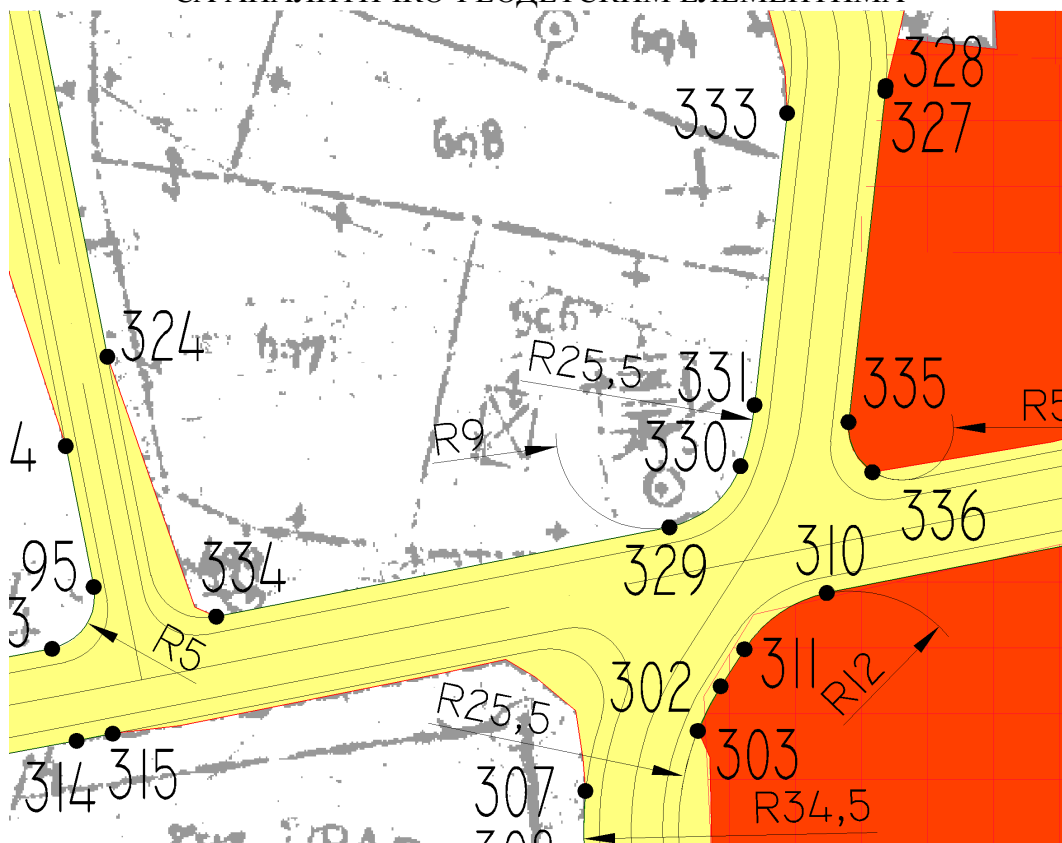
Klassifizierung

- überwachend
 - diskret
 - Entscheidungsbaum
 - Entscheidungsbaum mit Pruning
 - Entscheidungsbaum mit Pruning (C4.5)
 - Entscheidungsbaum mit Pruning (CART)
 - Entscheidungsbaum mit Pruning (ID3)
 - kontinuierlich
 - Lineare Klassifikation
 - Logistische Regression
 - Support Vector Machine (SVM)
 - Naive Bayes
 - K-Nearest Neighbors (K-NN)
 - Bayesian Network
 - Artificial Neural Network (ANN)
 - Artificial Neural Network (ANN) with Pruning
 - Artificial Neural Network (ANN) with Pruning (CART)
 - Artificial Neural Network (ANN) with Pruning (ID3)
- unüberwachend
 - diskret
 - K-Means
 - Fuzzy K-Means
 - EM-Algorithm
 - DBSCAN
 - DBSCAN (with Pruning)
 - DBSCAN (with Pruning) (CART)
 - DBSCAN (with Pruning) (ID3)
 - kontinuierlich
 - K-Means
 - Fuzzy K-Means
 - EM-Algorithm
 - DBSCAN
 - DBSCAN (with Pruning)
 - DBSCAN (with Pruning) (CART)
 - DBSCAN (with Pruning) (ID3)

Legende:

- überwachend
- unüberwachend
- diskret
- kontinuierlich
- Entscheidungsbaum
- Entscheidungsbaum mit Pruning
- Entscheidungsbaum mit Pruning (C4.5)
- Entscheidungsbaum mit Pruning (CART)
- Entscheidungsbaum mit Pruning (ID3)
- Lineare Klassifikation
- Logistische Regression
- Support Vector Machine (SVM)
- Naive Bayes
- K-Nearest Neighbors (K-NN)
- Bayesian Network
- Artificial Neural Network (ANN)
- Artificial Neural Network (ANN) with Pruning
- Artificial Neural Network (ANN) with Pruning (CART)
- Artificial Neural Network (ANN) with Pruning (ID3)
- K-Means
- Fuzzy K-Means
- EM-Algorithm
- DBSCAN
- DBSCAN (with Pruning)
- DBSCAN (with Pruning) (CART)
- DBSCAN (with Pruning) (ID3)

Графички прилог 3: ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- САОБРАЋАЈНИЦЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА КОЈА ЈЕ ИДЕНТИЧНА ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- НОВА ГРАНИЧНА ТАЧКА

ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- ЈАВНИ ОБЈЕКТИ
- ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ
- КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- ЗЕЛЕНИЛО

Број тачке	КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА	
	Координате	
Т	Y (m)	X (m)
329	7.526.696,30	4.867.973,95
330	7.526.976,03	4.867.979,74
331	7.526.977,38	4.867.985,54
333	7.526.980,45	4.868.013,21
334	7.526.926,42	4.867.965,49

УРБАНИСТА

Божица Стојковић, дипл.инж.арх.