



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ОПШТИНА ЋУПРИЈА**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,**  
**ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И**  
**ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**  
**Број: ROP-CUP-85-LOC-1/2023**  
**Заводни број: 350-2/2023-05-1**  
**Датум: 06.02.2023. 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 ЈМЗ „Јовановић“ д.о.о. Ћуприја, ул. Карађорђева бр. 71, ПИБ 110791675, МБ 21387304, поднетог кроз ЦИС, а преко пуномоћника Милошевић Зорана [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбено – пословне зграде, спратности По+Пр+5+Пс, на к.п.бр. 1875 и 1876/1 обе 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 и 52/21), 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. 350-399/2022-05-1 од 29.12.2022. године, издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I За изградњу стамбено – пословне зграде, спратности По+Пр+5+Пс, на к.п.бр. 1875 и 1876/1 обе у К.О. Ћуприја – град и безбедно постављање групног гасног прикључка дужине  $L=17.50m$  са регулационим сетом Г-40 ( $Q_{max}=65 m^3/h$ ) и унутрашњом гасном инсталацијом за потребе грејања објекта, на к.п.бр. 1876/1, 1875, 4994/18 и 1876/2 све у К.О. Ћуприја – град.**

Категорија објекта и класификациони број:

- категорија објекта В и класификациони број 112222 – 70.20% - Стамбене зграде са три или више станова;
- категорија објекта Б и класификациони број 125221 – 2.80% - Затворена складишта,
- категорија објекта Б и класификациони број 123001 – 4.10% - Зграде за трговину на велико и мало,
- категорија објекта В и класификациони број 124210 – 15.60% - Гараже,
- категорија објекта Г и класификациони број 222100 – 0.10% - Локални надземни или подземни цевоводи за дистрибуцију гаса (ван зграде).

• **Положај парцела у планској регулативи:** Предметне парцеле се налазе на простору који је дефинисан Планом генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 9/18, 23/18-испр., 46/20 и 11/22), у границама грађевинског подручја. **Урбанистичка целина:** зона насељског центра, просторна целина 1.1 – „Ужи центар“.

• **Планирана намена површине:**

- к.п.бр. 1875 и 1876/1 обе у К.О. Ћуприја – град: становање високих густина А<sub>2</sub>;

- к.п.бр. 4994/18 и 1876/2 обе у К.О. Ћуприја – град: површина јавне намене - саобраћајница.

**Од стране овог Одељења дана 29.12.2022. године потврђен је Урбанистички пројекат за изградњу стамбено – пословне зграде, спратности По+Пр+5+Пс, на к.п.бр. 1875 и 1876/1 обе у К.О. Ћуприја – град заведен под бр. 350-399/2022-05-1, а на основу Закључка са предлогом Комисије за планове бр. 06-276-2/2022-02 од 29.12.2022. године, на основу кога се издају ови локацијски услови.**

• **Катастарска парцела:** По службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-019-177/2023 од 09.01.2023. године од Службе за катастар непокретности Ћуприја.

На к.п.бр. 1876/1 К.О. Ћуприја-град видентирана су 2 објекта који се руше ради нове изградње. Укупна надземна бруто површина објеката за рушење, бр. 1 и 2 на к.п.бр. 1876/1 К.О. Ћуприја-град, износи: 280 m<sup>2</sup>.

На к.п.бр. 1875 К.О. Ћуприја-град видентирана су 4 објекта. Објекат бр. 1 се задржава, а објекти бр. 2, 3 и 4 се руше ради нове изградње. Укупна надземна бруто површина објеката за рушење, бр. 2, 3 и 4 на к.п.бр. 1875 К.О. Ћуприја-град, износи: 70 m<sup>2</sup>.

На катастарским парцелама бр. 1875 и 1876/1 обе у К.О. Ћуприја – град евидентиране су водоводне пумпе, а на основу Копије катастарског плана водова број 956-304-198/2023 од 06.01.2023. године издата од стране Одељења за катастар водова Крагујевац.

На к.п.бр. 4994/18 и 1876/2 обе у К.О. Ћуприја-град евидентирана је гасоводна, електроенергетска и водоводна мрежа водова.

• **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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21).

Локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом о планирању и изградњи.

Урбанистички пројекат катастарске парцеле бр. 1875 и 1876/1 обе у К.О. Ћуприја – град, које чине комплекс, третита као грађевинску парцелу и као таква испуњава услов за грађевинску парцелу у складу са планским документом.

• **Положај планираних објеката на парцели:** Према Идејном решењу (Пројекат архитектуре са главном свеском) планира се изградња стамбено – пословне зграде, спратности По+Пр+5+Пс, на к.п.бр. 1875 и 1876/1 обе у К.О. Ћуприја – град. Површина катастарске парцеле бр. 1876/1 К.О. Ћуприја-град износи 953m<sup>2</sup>, површина катастарске

парцеле бр. 1875 К.О. Ћуприја-град износи 284m<sup>2</sup>, а грађевинска парцела биће формирана спајањем предметних катастарских парцела укупне површине 1237 m<sup>2</sup>.

**Приземни објекат бр. 1 (једана стамбена јединица) на к.п.бр. 1875 К.О. Ћуприја-град се задржава, нето површине од 42 m<sup>2</sup> и бруто површине од 52 m<sup>2</sup>.**

**Трансформаторска станица дата је Условима за потребе израде Урбанистичког пројекта бр. 8F.1.1.0-D-09.05-383118-22/2 од 28.09.2022. године издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина. Идејно решење преглед површина објекта даје са ТС.**

**У поступку издавања ових локацијских услова издати су нови услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина који наводе да је прикључење будућег објекта могуће након реконструкције постојеће ТС 10/0.4kV „Карађорђева“ и изградњом новог двоструког кабловског вода.**

### **Стамбено-пословна зграда, спратности По+Пр+5+Пс**

Стамбене јединице: 50 (5 станова површине > 80m<sup>2</sup>)

Пословни простор: 2

Складишни простор: 1

### **Подрум**

Нето површина подземне гараже бр. 1: 391.87 m<sup>2</sup> (17 паркинг места)

Нето површина подземне гараже бр. 2: 357.53 m<sup>2</sup> (19 паркинг места)

Укупна нето корисна површина за паркинг места и помоћне подрумске просторије: 439.76 m<sup>2</sup>.

Укупна нето површина: 865.98 m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина: 987.97 m<sup>2</sup>

Укупан број гаражних места у подруму: 36.

### **Приземље**

Нето површина станова: 181.56 m<sup>2</sup>

Нето површина пословних простора: 198.19 m<sup>2</sup>

Нето површина складишног простора: 136.41 m<sup>2</sup>

Нето корисна површина: 519.41 m<sup>2</sup>

Нето површина: 693.80 m<sup>2</sup>

Бруто површина (са трафостаницом): 803.07 m<sup>2</sup>

### **Први спрат**

Укупна нето корисна површина: 571.60 m<sup>2</sup>

Нето површина: 627.33 m<sup>2</sup>

Бруто површина: 781.72 m<sup>2</sup>

### **Други спрат**

Укупна нето корисна површина: 545.39 m<sup>2</sup>

Нето површина: 601.12 m<sup>2</sup>

Бруто површина: 717.26 m<sup>2</sup>

### **Трећи спрат**

Укупна нето корисна површина: 553.45 m<sup>2</sup>

Нето површина: 609.18 m<sup>2</sup>

Бруто површина: 724.26 m<sup>2</sup>

### **Четврти спрат**

Укупна нето корисна површина: 553.45 m<sup>2</sup>

Нето површина: 609.18 m<sup>2</sup>

Бруто површина: 724.26 m<sup>2</sup>

### **Пети спрат**

Укупна нето корисна површина: 553.45 m<sup>2</sup>

Нето површина: 609.18 m<sup>2</sup>

Бруто површина: 724.26 m<sup>2</sup>

## **Повучени спрат**

Укупна нето корисна површина станова: 148.12 m<sup>2</sup>

Укупна нето корисна површина: 182.49 m<sup>2</sup>

Нето површина: 223.76 m<sup>2</sup>

Бруто површина: 288.38 m<sup>2</sup>

Укупна нето корисна површина новопроектваног објекта: 3919.00 m<sup>2</sup>

Укупна нето површина новопроектваног објекта: 4839.53 m<sup>2</sup>

Укупна БРГП за новопроектвани објекат (JUS U.C2.100.202): 5751.18 m<sup>2</sup>

Бруто развијена грађевинска површина надземних етажа (зграда са трансформаторском станицом) износи 4763.21 m<sup>2</sup>.

Бруто површина приземља (зграда са трансформаторском станицом) износи 803.07 m<sup>2</sup>.

Бруто површина трансформаторске станице износи 12.04 m<sup>2</sup>.

Нето површина (зграда са трансформаторском станицом) износи 4839.53 m<sup>2</sup>.

Укупна БРГП надземно (зграда са трансформаторском станицом + постојећи објекат на к.п.бр. 1875 К.О. Ћуприја-град који се задржава): 4815.21 m<sup>2</sup>

Укупна бруто изграђена површина (зграда са трансформаторском станицом + постојећи објекат на к.п.бр. 1875 К.О. Ћуприја-град који се задржава): 5803.18 m<sup>2</sup>

Укупна нето површина (зграда са трансформаторском станицом + постојећи објекат на к.п.бр. 1875 К.О. Ћуприја-град који се задржава): 4881.53 m<sup>2</sup>

## **Потребан број паркинг места према Плану:**

- за новопроектвани објекат потребно је обезбедити 58 ПМ;
- 1 ПМ за постојећу породичну стамбену зграду на к.п.бр. 1875 Ћуприја-град, која се задржава, нето површине 42 m<sup>2</sup>.

Укупан потребан број паркинг места износи 59 ПМ.

Остварен број паркинг места:

- у подземним гаражама укупно 36 ПМ, од којих су 2 паркинг места за инвалиде;

-11 ПМ у партеру;

- додатних 12 паркинг места је обезбеђено на локацији у оквиру блока, на к.п.бр. 1869/1 К.О. Ћуприја – град (растојање < 150 m од локације).

**Кота приземља објекта:** Кота пода приземља пословних простора је +0.1m од нулте коте, а кота пода приземља стамбених простора је +1.09 m од нулте коте.

**Висина коте слемена** од коте приземља је 22.30 m.

Идејно решење за безбедно постављање групног гасног прикључка са регулационим сетом Г-40 ( $Q_{\max}=65 \text{ m}^3/\text{h}$ ) и унутрашњом гасном инсталацијом за напред наведени објекат на к.п.бр. 1876/1, 1875, 4994/18 и 1876/2 све у К.О. Ћуприја – град:

- Предметни објекат се прикључује на постојећу дистрибутивну гасводну мрежу изграђену од полиетиленских цеви високе густине (HDPE P100 према SRPS EN 1555) пречника  $\varnothing 63 \text{ mm}$ . Место прикључења предметног објекта је на к.п.бр. 4994/18 К.О. Ћуприја-град, у улици Нова Раваничка, а објекат се на постојећу ДГМ спаја преко електрофузионог Т комада  $\varnothing 63 \text{ mm}$ . Индивидуални гасни прикључак од ПЕ цеви пречника  $\varnothing 40 \text{ mm}$  (укупне дужина 17,5 m) се од места прикључења целом дужином води подземно кроз ископан ров дубине 80cm, преко к.п.бр. 1876/2 и 1876/1 обе у К.О. Ћуприја-град до места предвиђеног за постављање РС-а као самостојећег на металним држачима, на к.п.бр. 1876/1 К.О. Ћуприја-град.
- Регулациони сет РС типа Г-40 ,  $Q_{\max}=65 \text{ m}^3/\text{h}$  ,  $P_{ul} = 2 \text{ bar}$  ,  $P_{izl} = 22 \text{ mbar}$ . Против пожарна славина PPV1 DN65 PN16 на вертикалном делу инсталације на висини од 1m.

**Излаз на јавну саобраћајницу и приступ парцели:** Грађевинска парцела има индиректну везу са јавном саобраћајном површином на к.п.бр. 4994/18 К.О. Ћуприја-град - преко к.п.бр. 4994/19 К.О. Ћуприја-град, за које постоји одобрење од Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, заведено под бројем 5773/1 од 23.06.2022. године, одакле се планира пешачки и колски приступ.

Из Карађорђевог улице планира се само пешачки приступ грађевинској парцели.

**Грађевинска линија** према улици Карађорђевог поклапа се са регулационом линијом.

## 1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА НА ОСНОВУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина предметне парцеле износи  $P=1.237 \text{ m}^2$

Површина приземља новопланираног стамбено-пословног објекта са ТС:  $P=791.03 \text{ m}^2$

Површина земљишта под објектима (са постојећим објектом):  $P=864.09 \text{ m}^2$

Степен заузетости парцеле:  $\sum П=864.09 \text{ m}^2$ ,  $C=69.85 \%$

Спратност објекта је:

- Стамбено-пословна зграда, спратности По+Пр+5+Пс

За стамбене објекте је предвиђено 1ПМ за сваки стан до  $П=80 \text{ m}^2$  и 2ПМ за сваки стан површине веће од  $П=80 \text{ m}^2$ .

За локале је предвиђено 1ПМ на сваких  $70 \text{ m}^2$  корисне површине пословног простора.

Пројектом је предвиђено 50 стамбених јединца, од којих пет станова има површину већу од  $80 \text{ m}^2$  што значи да потребан број паркинг места за стамбени простор износи:  $45 + 10 = 55\text{ПМ}$ .

За нето корисну површину локала  $П=198.19 \text{ m}^2$ , потребан број паркинг места износи:  $198.19 \text{ m}^2 / 70 \text{ m}^2 = 2.83 = 3 \text{ ПМ}$ .

Укупно је потребно  $55\text{ПМ} + 3 \text{ ПМ} = 58\text{ПМ}$

На локацији је обезбеђено :

Гаража бр. 1 - 17ПМ од којих је једно предвиђено за инвалиде;

Гаража бр. 2 - 19ПМ, од којих је једно предвиђено за инвалиде;

Надземно у партеру локације предвиђено је 11ПМ.

На локацији к.п.бр.1869/1 К.О. Ћуприја-град, која се налази у радијусу од 150 m удаљености од локације објекта предвиђено је још 12ПМ.

Укупан број предвиђених места за паркирање износи:  $\sum \text{ПМ}=17+19+11+12=59\text{ПМ}$  од тога 2 паркинг места за инвалиде.

## ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

### АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Површина парцеле је  $1.237 \text{ m}^2$

Укупна БРГП (стамбено-пословног објекта са ТС) је  $4763.21 \text{ m}^2$

Укупна изграђена површина под објектима надземно (заједно са постојећим објектом који се задржава):  $П=4815.21 \text{ m}^2$

Укупна бруто изграђена површина (заједно са подземном етажом):  $P=5751.18 \text{ m}^2$

Укупна бруто изграђена површина (заједно са подземном етажом и постојећим објектом):  
 $P=5803.18 \text{ m}^2$

Укупна нето изграђена површина  $P_{\text{нето}}=4811.89 \text{ m}^2$

Укупна нето изграђена површина (са постојећим објектом)  $P_{\text{нето}}=4853.49 \text{ m}^2$

Урбанистички параметри за парцеле 1875 и 1876/1 обе у К.О. Ћуприја-град, укупне површине  $1.237 \text{ m}^2$ :

- Степен искоришћености парцеле:  $864.09 / 1.237=69.85 \%$
- Индекс изграђености:  $4.815,21 / 1.237=3.89$

Прописани минимални проценат зеленила износи 10% површине парцеле: 10.62 %.

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

- Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта бр. 8F.1.1.0-D-09.05-383118-22/2 од 28.09.2022. године издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина;
- Услови за пројектовање бр. 5321 од 13.10.2022. године издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја;
- Технички услови за прикључење на јавни пут бр. 5415 од 20.10.2022. године издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја;
- Обавештње у вези са коришћењем к.п.бр. 4994/19 К.О Ћуприја-град бр. 5773/1 од 23.06.2022. године издато од стране Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш;
- Решење за израду Урбанистичког пројекта бр. 82-02/1 од 21.02.2022. године донето од стране Завода за заштиту споменика културе Крагујевац;
- Решење бр. 82-02/3 од 08.11.2022. године којим се даје сагласност на Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1875 и 1876/1 обе у К.О. Ћуприја-град донето од стране Завода за заштиту споменика културе Крагујевац;
- Споразум о начину коришћења непокретности к.п.бр. 1869/1 К.О. Ћуприја-град закључен 20.10.2022. године и оверен од стране Јавног бележника у Ћуприји бр. УОП-І: 5061-2022 од 20.10.2022. године.

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

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
--	---



	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Претежна намена</b>	<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>
<b>Компатибилна намена</b>	<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>
<b>Забрањена намена</b>	<p>Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.</p>
<b>Типологија објекта</b>	<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"> <li>• слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;</li> <li>• објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;</li> <li>• објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.</li> </ul>

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<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 етаже, адаптацију и санацију, а све интервенције у смислу доградње, надградње до пуне планиране висине или нове изградње могуће су само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката.

Постављање објеката, унутар грађевинске линије, врши се на следеће начине:

- објекат треба да се постави тако да не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- објекат се поставља дужом страном паралелно изохипсама,
- објекат треба да буде постављен правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање) и правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју да прелазе 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.

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<p><b>Спратност објеката</b></p> <p><b>Висинска регулација</b></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><b>Индекс заузетости парцеле</b></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>

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Други објекти на грађ. парцели</b>	<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>
<b>Помоћни објекти</b>	<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>
<b>Кота приземља објекта</b>	<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>

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле и дефинисан је за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења.
<b>Прикључење објеката на инфраструктуру</b>	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.
<b>Уређење парцеле  Зелене површине у оквиру парцеле</b>	<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, бетонирани 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>
<b>Одводњавање површинских вода</b>	<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>

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Ограђивање</b>	<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"> <li>• стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан;</li> </ul> <p>(за стамбену јединицу површине веће од 80м<sup>2</sup> : 2 ПМ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;</li> <li>• угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;</li> <li>• објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100,0м<sup>2</sup>;</li> <li>• пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0м<sup>2</sup>;</li> <li>• складишта: 1 ПМ за сваких 200,0 м<sup>2</sup>;</li> <li>• индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0м<sup>2</sup>;</li> <li>• верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0м<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника</p>



	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедносни услови</b>	<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"> <li>• Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);</li> <li>• Мере заштите природних добара;</li> <li>• Мере заштите непокретних културних добара;</li> <li>• 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 );</li> <li>• Мере енергетске ефикасности;</li> <li>• Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама,</li> </ul> <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>
<b>Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора</b>	<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>
<b>Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра</b>	<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>
<b>Услови за грађење стамбених зграда и станова</b>	<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>

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Услови за објекта за обављање одређене делатности</b>	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.
<b>Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит</b>	<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>
<b>Кровне равни и венац крова</b>	<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>

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Санитарни услови</b>	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).
<b>Услови грађења у зони МО</b>	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 УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

#### **А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА - $G_c=36-50$ станова/ха (105-150 становника/ха)**

Просторна целина 1 – центар – подцелина 1.1

Дозвољене су намене: становање високих густина, услуге, пословање, јавне службе, зеленило, спорт и рекреација.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објеката и њихових делова у оквиру дозвољених намена.

Пратећа намена објекта може бити као основна или претежна намена објекта.

Планирана је ревитализација заштићених објеката, доградња и надградња квалитетних и замена некавалитетних постојећих објеката и изградња нових објеката на слободним парцелама.

Могућа је блоковска изградња, са објектима на регулацији, уз промену урбане структуре (породично у вишепородично) укрупњавањем перцела, зависно од карактеристика околних објеката и претежне регулације.

Стамбени објекти могу да буду: породични или вишепородични. Тип објеката (слободностојећи, а пожељно је формирање низа - прекинути или непрекинути) прилагођава се претежном типу постојећих објеката у блоку - уличном потезу блока. При изградњи максималних капацитета препоручује се анализа организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте, уз обезбеђење услова становања у просторном и функционалном контакту објеката.

## **A 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА**

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

<b>Претежна намена земљишта</b>	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: <ul style="list-style-type: none"><li>• породични стамбени објекти</li><li>• вишепородични стамбени објекти</li></ul>
<b>Пратећа (компатибилна) намена објеката</b>	Могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: <ul style="list-style-type: none"><li>• пословни и административни објекти;</li><li>• угоститељски објекти;</li><li>• објекти трговине и др. комерцијалне и услужне намене</li><li>• објекти јавних намена.</li><li>• објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;</li><li>• верски објекти.</li></ul>
<b>Забрањена намена</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• сервисне станице за моторна возила</li><li>• станице за снабдевање горивом моторних возила</li><li>• тржни центри</li><li>• резервоари, силоси и складишта</li></ul>
<b>Типологија објеката</b>	Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу, и прилагођава се претежном типу постојећих објеката у блоку-уличном потезу блока.

## А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p><u>Минимална површина парцеле за изградњу:</u></p> <p><u>-породичног објекта.</u></p> <p>- за слободностојећи објекат.....400,0m<sup>2</sup>;</p> <p>- за објекат у прекинутом низу (двојни).....350,0m<sup>2</sup>;</p> <p>- за објекат у непрекинутом низу..... 250,0m<sup>2</sup>.</p> <p><u>-вишепородичног објекта</u></p> <p>- за слободностојећи објекта..... 700,0m<sup>2</sup>;</p> <p>- за објекат у прекинутом низу (двојни)..... 500,0m<sup>2</sup>;</p> <p>- за објекат у непрекинутом низу..... 400,0m<sup>2</sup>.</p> <p>На постојећим катастарским парцелама површине мање од 250,0 m<sup>2</sup> на којима су легално изграђени породични стамбени објекти, дозвољава се изградња (уважавајући физичку структуру контактеног окружења) максималне спратности П+1, индекса заузетости до 60%, под условом да паркирање возила и остали параметри буду задовољени. Уколико су парцеле пре успостављања нове регулације имале површину <math>\geq 250m^2</math>, а сада имају површину 200-250m<sup>2</sup>, на парцели ће се примењивати правила грађења дефинисана за минималну парцелу 250m<sup>2</sup>, а под условом да парцела обликом и геометријом омогућава изградњу уз примену свих осталих правила.</p> <p>За реализацију програма на парцелама површине веће од 2000,0m<sup>2</sup> обавезна је израда Урбанистичког пројекта.</p>
--	--

## А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

	<p><u>Минимална ширина фронта парцеле:</u></p> <p><u>-породичног објекта.</u></p> <p>- за слободностојећи објекат .....10m;</p> <p>- за објекат у прекинутом низу (двојни) ..... 8m;</p> <p>- за објекат у непрекинутом низу ..... 6m.</p> <p><u>-вишепородичног објекта</u></p> <p>- за слободностојећи објекат .....16m;</p> <p>- за објекат у прекинутом низу (двојни) .....12m;</p> <p>- за објекат у непрекинутом низу .....8m;</p>
<b>Хоризонтална регулација</b>	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <p><u>-породични објекти:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију</li><li>• минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је:</li></ul> <ol style="list-style-type: none"><li>1) 2.5m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом &lt; 1,6m;</li><li>2) 1.0m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом ≥ 1.6m;</li><li>3) код изградње објеката на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.</li></ol> <p>- у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 3,0m.</p> <p><u>- вишепородични објекти:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију</li><li>• минимално одстојање објекта од граница грађевинске парцеле је 1/4 висине објекта али не мање од 4,0m за објекте у низу, а 2,5m за слободностојеће објекте</li><li>• у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,0m и под условом да се задовоље минимална</li></ul>

<p><b>A 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА</b></p> <p>Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)</p>	
	<p>удаљења фасадних отвора појединих стамбених просторија оријентисаних ка истом дворишту који су прописани одговарајућим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова и обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.</p> <p><i>-објекти других намена</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију</li> <li>• минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 3.5m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом &lt; 1,6m;</li> <li>2) 1.0m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом ≥ 1.6m;</li> <li>3) код изградње објеката на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.</li> </ol> </li> </ul> <p>- у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,0m.</p> <p>Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се, избором начина и коте фундарања новог објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката.</p>

## А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

<b>Максимална спратност и висина</b>	<p>Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,25 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.</p> <p><i>-породични објекти:</i></p> <p>-мах П+2 (три надземне етаже)</p> <p><i>- вишепородични и објекти других намена:</i></p> <p>-мах П+5 (шест надземних етажа)</p> <p>- За потез грађевинских парцела уз Улицу Кнеза Милоша, од Соколског дома до раскрснице Славија мах спратност је П+4</p> <p>Приземље вишепородичних стамбених објекта уколико је нестамбено не може да има чисту спратну висину мању од 3 m.</p> <p>Код максималне спратности, ако услови везани за максималну висину објекта то дозвољавају, могућа је изградња, додатне последње етаже, уз примену општих урбанистичких норматива везаних за инсолацију (тако да се осигура довољна осунчаност околних објеката преко целе године) и под условом да се користи раван кров или кос кров малог нагиба (без надзетка, скривен атиком и без могућности коришћења простора под њим).</p> <p>Повучена етажа у површини не може бити већа од 2/3 површине објекта у основи на нижој етажи, тако да је обавезно повлачење са свих страна објекта, осим ако структура окружења суседних објеката не условљава другачије.</p> <p>Код формирања високог приземља у висини која омогућава формирање галерије, у делу галерије који није оријентисан ка јавној површини могућа је стамбена намена.</p>
--------------------------------------	--



## А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b>	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:</p> <p><i>-породични објекти</i> .....мак 50% под објектима; .....мин 30% уређене зелене површине</p> <p><i>- вишепородични и објекти других намена :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- мах 70% под објектима ( мах 80% за подрумску етажу);</li><li>- мин 10% уређене, претежно компактне, зелене површине;</li><li>- остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности саобраћајних површина на мин 10% површине</li></ul> <p>Највећи дозвољени индекси за угаони објекат износе мах 80% (мах 80% за подрумску етажу).</p>
<b>Паркирање</b>	<p>Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама, а према Општим правилима уређења и грађења површина и објеката остале наме.</p> <p>Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле.</p> <p>На парцелама које су намењене за вишепородично становање и комерцијално-пословне објекте за паркинг простор додаје се следеће: „На парцели у оквиру вишепородичног становања и комерцијално-пословних објеката могуће је дозволити изградњу објеката уколико је на парцели (или у оквиру објеката на парцели) обезбеђено 50% потребног броја паркинг места уколико власник парцеле докаже да је остатак до потребног броја трајно решио на локацији у оквиру блока односно у кругу до 150 м од локације.</p> <p>За породичне објекте потребно је обезбедити 100% потребних паркинг места на парцели (или у објекту на парцели).“</p>

## А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

<b>Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели</b>	<p>Код породичног становања могућа је изградња другог објекта на парцели уз задовољење свих осталих прописаних параметара. За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 2,5m.</p> <p>Код вишепородичних и објеката друге намене могућа је изградња другог објекта на парцели уз задовољење свих осталих прописаних параметара. За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3.5m уз обезбеђење противпожарних услова</p>
<b>Помоћни објекти</b>	Сви помоћни објекти и гараже за смештај возила налазе се у склопу основног објекта;.
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.
<b>Ограђивање и уређење парцеле</b>	<p>Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа;</p> <p>Парцеле вишепородичног становања по правилу се не ограђују. Изузетно је могуће ограђивање транспарентном или зеленом оградом до висине 1,4m;</p> <p>Парцеле породичних објеката се могу оградити нетранспарентном оградом до висине 1,0m и/или транспарентном или зеленом оградом до висине од 1,4m рачунајући од коте терена.</p>

## 4. 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 и 52/21) и на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на стабилност објекта, трајност материјала, противпожарну заштиту, термичку, звучну, хидрозаштиту и заштиту од сеизм. потреса, као и темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

- **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 фундаирању 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 инжењерских објеката у сеизмичким подручјима (1986.- нема законску снагу).

- **Мере енергетске ефикасности:**

1. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, вентилације и климатизације и повећање енергетске ефикасности система 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 и 35/2021- 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 и прикључење, који су саставни део ових локацијских услова:**

- Услови за пројектовање бр. 5321 од 13.10.2022. године издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја за потребе израде Урбанистичког пројекта;

- Технички услови за прикључење на јавни пут бр. 5415 од 20.10.2022. године издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја за потребе израде Урбанистичког пројекта;
- Технички услови за прекопавање јавне површине за групни гасни прикључак бр. 264 од 25.01.2023. године (достављени кроз ЦЕОП 06.02.2023. године) издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја;
- Обавештње у вези са коришћењем к.п.бр. 4994/19 К.О Ћуприја-град бр. 5773/1 од 23.06.2022. године издато од стране Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш;
- Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта бр. 8F.1.1.0-D-09.05-383118-22/2 од 28.09.2022. године издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина;
- Услови за пројектовање и прикључење бр. 8F.1.1.0-D-09.05-21201-23 од 23.01.2023. године издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8F.1.1.0-D-09.05-21201-23-UGP од 24.01.2023. године;
- Решење бр. 82-02/3 од 08.11.2022. године којим се даје сагласност на Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1875 и 1876/1 обе у К.О. Ћуприја-град донето од стране Завода за заштиту споменика културе Крагујевац;
- Услови бр. 158-03/1 од 25.01.2023. године издати од стране Завода за заштиту споменика културе Крагујевац;
- Услови за пројектовање и изградњу бр. 05-03-3/09-23 од 11.01.2023. године издати од стране Јавног предузећа „Србијагас“ Нови Сад, Оператор дистрибутивног система, Радна јединица Јагодина;
- Технички услови бр. 15674/3-2023 од 13.01.2023. године издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац;
- Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија 09.13 број 217-3-12/23 од 18.01.2023. године издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини;
- Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом 09.13.1 број 217-3-11/2023 од 18.01.2023. године издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини, Одсек за превентивну заштиту.

## 5. 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.
- Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са издатим условима „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина. Преглед површина објекта у нумеричком и графичком делу пројекта за грађевинску дозволу у складу са напред наведеним условима (без изградње нове ТС).
- „Пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара“, а према издатим условима Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини.
- 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 издатим условима бр. 5415 од 20.10.2022. године и условима бр. 264 од 25.01.2023. године (достављени кроз ЦЕОП 06.02.2023. године).

- 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. 1876/1 К.О. Ћуприја-град у површини од 173 m<sup>2</sup> води се као воћњак 3. класе).
- Од стране овог Одељења донето је решење о уклањању објекта бр. 351-26/2023-05-2 од 17.01.2023. године. Решење се односи на стамбени објекат (у копији плана објекат бр. 1), спратности По+Пр, бруто површине у основи 243 m<sup>2</sup>, на к.п.бр. 1876/1 К.О. Ћуприја-град. За остале објекте који се руше ради нове изградње уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити пројекат рушења.
- 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 и 52/21) и важећим техничким прописима и стандардима којим се уређује израда техничке документације.

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

**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 („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21).

**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-JMZ-Jovanovic-doo-Cuprija-sa-potvrdom-o-potvrdivanju.pdf>.

**V** Инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова поднео Идејно решење (Пројекат архитектуре са главном свеском) бр. тех. документације 01-07/22 од децембра 2022. године, израђено од стране Пројектног бироа „К.Д.А. ПРОЈЕКТИНГ“ Краљево, ул. Војводе Степе бр. 11/9, а одговорни пројектант је Душан Илић, дипл. инж. арх. број лиценце IKS 300 1699 03; и Идејно решење за безбедно постављање групног гасног прикључка са регулационим сетом Г-40 (Q<sub>max</sub>=65 m<sup>3</sup>/h) и унутрашњом гасном инсталацијом бр. тех. документације IDR-МТ-3/2022 од децембра 2022. године израђено од стране „Alfa пројект“ инжењерске делатности Мијатовац, ПИБ 111405652, матични број 65387298, а одговорни пројектант је Милош М. Тодоровић, дипл. маш. инж. број лиценце 330 0323 15.

**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 4.210,00 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., 44/2020, 62/2021- усклађени дин. изн. и 138/2022), општинска накнада у износу од 6.100,00 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-85-LOC-1/2023  
заводни број 350-2/2023-05-1 од 06.02.2023. године**

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

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**  
Зоран Грујић, дипл. грађ. инж.