



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број предмета: ROP-CUP-2319-LOC-1/2022
Број: 350-43/2022-05-1
Датум: 24. 02. 2022. године
Ћуприја, 13. октобра бр. 7.

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине, решавајући по захтеву Љубић Дојана, [REDACTED] поднетог кроз ЦИС, а преко пуномоћника Драгане Ристић, дипл.инг.арх., испред Архитектонског бироа "DS design", Ћуприја, ул. М.Новаковића бб Т.Ц. „Сунце“, I спрат локал бр.17, ПИБ 103494310, захтев бр. ROP-CUP-2319-LOC-1/2022, заводни бр. 350-43/2022-05-1 за издавање локацијских услова, за изградњу стамбеног објекта, спратности П+Пк, на к.п.бр. 1848 КО Исаково, на основу потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу породичне стамбене зграде, број Потврде 350-310/2021-05-1 од 18. 10. 2021. године, чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон, 9/20 и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", бр.68/19), Правилника о класификацији објекта ("Службени гласник РС",бр.22/2015) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.115/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

I Издају се локацијски услови за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П + Пк, на к.п.бр. 1848 у КО Исаково (категирија објекта Б, класификациони број 111012).

• **Положај парцеле у планској регулативи:** Предметна парцела налази се на простору који је дефинисан Просторним планом општине Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“ бр. 13/11) и Урбанистичког пројекта за изградњу породичне стамбене зграде, број Потврде 350-310/2021-05-1 од 18. 10. 2021. године.

Планирана намена површине: Просторним планом одређена је намена – **пољопривредно земљиште. Предметна парцела се налази ван граница грађевинског подручја насеља.**

На основу чл 60. став 3. 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), **урбанистички пројекат** се може изградити и за изградњу објеката који је у функцији обављања делатности **пољопривредног газдинства**, односно делатности сеоског туристичког домаћинства, наугничког туризма и или ловног туризма (нпр. објекти за прераду и чување пољопривредних производа, објекти за смештај и исхрану туриста и сл.), за подручје које није у обухвату планског документа који се може директно применити.

Урбанистички пројекат за изградњу породичне стамбене зграде је израђен, број Потврде 350-310/2021-05-1 од 18. 10. 2021. године, за изградњу стамбеног објекта, спратности П+Пк, на к.п.бр. 1848 КО Исаково.

• **Катастарска парцела:** Увидом у званични сајт РГЗ Служба за непокретност Ћуприја ина основу копије катастарског плана бр.952-04-019-1655/2022 од 01. 02. 2022. године, који су издати од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Ћуприја, површина катастарске парцеле бр.1848 у КО Исаково је 848м². На основу Копије катастарског плана водова бр.956-304-1934/2022 од 01. 02. 2022. год на к.п.бр. 1848 К.О. Исаково, нема евидентираних водова.

• **Положај планирних објеката на парцели:** ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

димензије објекта:

укупна површина парцеле : П=847 м²

укупна БРГТ надземно: 208.54 м²

укупна БРУТО изграђена површина: 208.54 м²

укупна НЕТО површина: 172.82 м²

нето површина приземља: 109.07 м²

површина земљишта под објектом/заузетост: с=132.40 м² / 15.63%

спратност (надземних и подземних етажа): Пр+Пк

висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:

+6.70 м од коте приземља , +7.25 м од коте терена

апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др) према локацијским условима: спратна висина: Приземље: 3.00 м, Пк: 1.15 - 1.50 м

број функционалних јединица/станава: 1

број паркинг места: 1

материјализација објекта: материјализација фасаде: акрилни малтер

оријентација слемена: С - Ј

нагиб кровова: 300

материјализација крова: цреп

процент зелених површина:

индекс заузетости: 15.63%

индекс изграђености: 0.25

друге карактеристике објекта:

предрачунска вредност објекта: 6,000.000,00 дин + пдв

● **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).

Правила и параметри наведени у тексту односе се на грађевинску парцелу

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОРЕ ИЗВАНРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

– ПРЕМА ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ:

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, башге, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибањаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- За изградњу на пољопривредном земљишту које је инфраструктурно опремљено (приступ јавној саобраћајној површини, мин. комуналне опреме – електроенергетика) обавезна је израда Урбанистичког пројекта у складу са чл. 60- 63 Закона о планирању и изградњи;

- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности;

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

● **Положај објекта на парцели:** Тип објекта, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу. Тип објекта се утврђује према: преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле: На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија. За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне). На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

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

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

● **Одстојање од бочних ивица парцеле:** Одстојање објекта на делу бочног дворишта претежно северне оријентације износи 1.5m. Одстојање објекта на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације је минимално 2.5m. За зоне и потезе изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од ове вредности, нови објекти се, изузетно, могу постављати и на одстојањима: 1,0m на делу бочног дворишта претежно северне оријентације и 3,0m на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у претходном ставу не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

● **Спратност објекта:** Дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк. Надзидак поткровља: Максимална висина надзидка за етажне и поткровље износи 1,60m. Висина објекта: На релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); На стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца; На стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m; На стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца); На стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута: кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте; 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 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута; за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

● **Површина интервенције:** Бруто површина приземља објекта, као и дозвољена бруто развијена грађевинска површина свих етажа објекта, морају бити у границама дозвољених урбанистичких параметара.

● **Дозвољени урбанистички параметри:** Степен искоришћености земљишта: Бруто површина под објектом максимално 30%, за објекте руралног становања (са економским објектима до 60%). Индекс изграђености: 0,8 за објекте руралног становања. Уређене зелене површине на парцели: мин. 30%.

● **Постојеће изграђене парцеле:** Постојећи изграђени објекти који имају параметре веће од максимално датих у плану, задржава се постојеће стање, и такви објекти се не могу дограђивати, односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација, као и претварање таванског у користан простор). За постојеће изграђене парцеле које су мање од прописаних или са ширином фронта мањом од прописане, дозвољена је реконструкција постојећег објекта у постојећим габаритима и са постојећом спратношћу, без могућности промене намене објекта. Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте. Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима: 1) у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња објеката; 2) све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката, 3) интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

● **Међусобна удаљеност објеката:**

- Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4.0m. За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

- **Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта**

- Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0 m

- Одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20,0 m

- Одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20,0 m, с тим да бунар буде на вишој коти.

Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте и да чисти објекти (стамбени) морају да буду на вишој коти од економског објекта без обзира на положај јавног пута. Аю се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m

● **Услов величине грађевинске парцеле:** Минимална површина парцеле за изградњу објекта: породичног становање: слободностојећи објекат 300,0 m²; двојни објекат 500,0 m² (2x250); објекат у прекинутом низу 250,0 m²; објекат у непрекинутом низу 250,0 m² (само у централној зони насеља) Минимална ширина за објекте породичног становања: минимално слободностојећи објекат 12,0m; минимално објекат у прекинутом низу 10,0m минимално објекат у непрекинутом низу 8,0m **За рурално становање** са економским двориштем за све типове изградње је 800m². Минимална ширина фронта грађевинске парцеле: **За рурално становање** са економским двориштем је 20,0m

● **Архитектонска обрада и обликовање зграде:**

Испади на деловима објекта: Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевинске парцеле могу се **ограђивати** зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и оператату, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Објекти комуналне инфраструктуре имају посебно важне захтеве, како у погледу заштите изворишта, тако и у погледу правила за вођење линијских система, који треба да омогуће безбедно функционисање и одржавање таквих система.

• У складу са Законом о водама и Правилником о заштити изворишта (Сл.гласник 92/08), земљиште и водене површине у подручју шире, уже и непосредне зоне заштите изворишта водоснабдевања, заштићени су од намерног или случајног загађивања

Септичке јаме се граде као водонепропусне објекти за пречишћавање отпадних вода.

- Септичке јаме као водонепропусни објекти служе само за привремено одлагање отпадних вода јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију.

- Септичке јаме поставити: мин. 2m од ограде комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара.

- Септичке јаме као водонепропусни објекти у којима се врши и пречишћавање отпадних вода су прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

- Ефлуент из ових септичких јама може се пуштати у подземље (упијајући бунари, подземна иригација) и у реципијенте који обезбеђују висок степен разблажења.

- У њима се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја.

Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25—2,0 m а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. Најмања запремина септичке јаме износи 1.500 lit. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3—4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине.

Минимална запремина прве коморе износи 2000 lit.

Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

1. Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде урођен испод површине течности око 45cm а горњи део да око 20cm надвисује горњу површину масне коре.

2. Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа.

3. Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/sec.

4. За јаме ширине веће од 1,25m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.

5. Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити непокривене али обавезно ограђене.

6. Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни., Код мањих јама покривање се може обезбедити монтажним елементима (бетон, дрво).

7. Пражњење јама, по правилу, треба да се врши сваких 6 месеци.

При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јама мањих постројења одвози се цистернама а из већих се одвози на лагуне или поља за сушење муља.

8. Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних

уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједине

стамбене зграде треба да износи 150 лит/становнику на дан.

Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом

извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m).

Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

Ревизиона окна морају се још изградити на местима:

- где се спајају плавни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m, на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm

- сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче;

- где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливама и сифонима у спољним, хладним зидовима. Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацима ребара од 15 mm;

- резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;

- на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак;

- прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

- прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља;

- у деловима где је канализација извршена по сепарационој систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

Паралелно јавном путу, у заштитном појасу, могу се планирати паралелно вођени објекти водопривредне инфраструктуре на растојању од најмање 3,0m од крајњих тачака дотичног инфраструктурног објекта до регулационе линије јавног пута.

Могуће је укршање водопривредне инфраструктуре са јавним путем уз израду одговарајуће техничке документације. Укршање се изводи управно на осу пута, уз смештање инсталације у прописану заштитну цев која се поставља механичким подбушивањем испод трупа пута. Дубина на којој се налази горња кола заштитне цеви је на 1,35-1,50 m од горње које колоса и на 1,00 m од које дна одводног канала. Цев је дужине једнаке целој ширини попречног профила, између крајњих тачака профила, увећаној за по 3,00 m са сваке стране.

•Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама

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

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

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

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

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

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

Услугне делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, велетрговине грађевинским и другим материјалом.); већи угоститељски објекти; магацини, складишта и

сл. Овакве објекте треба лоцирати у улазно излазним зонама насеља и пословним и пословно - производним зонама. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења.

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

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

Пољопривреда (башге, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање.

Уколико је простор инфраструктурно неопремљен, а постоји захтев за изградњу на више од 30% површине, потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана.

● **Услови за изградњу других објеката** на истој грађевинској парцели

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

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

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој koti уз јавни пут. Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 м. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

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

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

● **Услови за паркирање возила и обезбеђење приступа парцели:** Излаз на јавну саобраћајницу: Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за стамбени објекат 3,5 м. Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела. Паркирање и гаражирање возила: Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене

грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу: - једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања. Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели. Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 м, а уколико је прилазни пут дужи од 20 м пролаз мора бити минималне ширине од 5,0 м.

● **Услови за уређење грађевинске парцеле:** Обезбедити минималан проценат зеленила на нивоу парцеле, као и на нивоу блока. Површинске воде са једне грађ. парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу блока у регулационом плану. Ако такво решење не постоји, површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најм. падом од 1,5%.

● **Заштита суседних објеката:** Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле. Површинске воде са грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према другој парцели. Приликом извођења грађевинских радова инвеститор је дужан да на прописан начин обезбеди суседне објекте.

● **Мере заштите:** Техничку документацију израдити у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон, 9/20 и 52/21) и на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на стабилност објекта, трајност материјала, противпожарну заштиту, термичку, звучну, хидрозаштиту и заштиту од сеизм. потреса, као и темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

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

● **Услови прикључења на инфраструктуру:**

- На водоводну мрежу и канализацију: на сопствену.
- На електричну мрежу према: Условима за пројектовање и прикључење „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина бр. 8F1.1.0-D.09.05-66536-22 од 18. 02. 2022. год. и Уговору о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр.8F1.1.0.-D.09.05-66536-22-УГП од 18. 02. 2022. године, који су саставни део ових локацијских услова.

● **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде суседне објекте од оштећења.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде градилиште.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења земљаних радова изврше пријаву археолошких слојева уколико их има,

Завичајном музеју у Јагодини.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са чл. 21. став 1. тачка 9) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 68/2019) и чл. 9. став 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“; бр. 115/2020) поднети потписан Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни сиситем електричне енергије, бр.8F.1.1.0.-D.09.05-66536-22-УТП од 18. 02. 2022.године

II Саставни део локацијских услова су и графички прилози из Просторног плана општине Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја” бр. 13/11): Шема уређења насеља Исаково (графички прилог бр.1).

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

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде урађен у свему према чл. 118.а Закона о планирању и изградњи изградњи („Сл. гласник РС“; бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон, 9/20 и 52/21) и важећим техничким прописима и стандардима којим се уређује израда техничке документације.

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

IV Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев, према чл. 57. ст. 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“; бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/20 и 52/21).

V Инвеститор је уз захтев поднео: Идејно решење (0-Главна свеска, и 1-Пројекат архитектуре) бр.трх.док. 127/2021 од децембра 2021.године, које је израдио Самостални Архитектонског биро за пројектовање "DS design" Ћуприја, ТЦ „Сунце“; I спрат, бр. 17, главни пројектант је Драгана Ристић, дипл.инж.арх. лиценца број 300 3956 03; Катастарско топографски план к.п.бр. 1848 К.О Исаково од јануара 2020.год. израдио "ГЕО Мерења" доо Ћуприја; Пуномоћје, овера бр. УОП-І-4013-2020 од 23. 09. 2020. год. Јавни Бележник, Драгана Милетић Ћуприја, Карађорђева бр.36, локал 3., Технички услови за пројектовање и прикључење на јавни пут, за израду урбанистичког пројекта за изградњу породичног стамбеног објекта, на к.п.бр. 1848 у КО Исаково, издати од стране ЈКП "Равно 2014" Ћуприја, заводни бр. 1193 од 18. 03. 2021.год. Обавештење, издати од стране ЈКП "Равно 2014" Ћуприја, заводни бр. 674 од 21. 01. 2021.год. (бр.предмета 316 од 22. 01. 2020.год.); Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 1848 у К.О. Исаково, издати од стране "Електродистрибуција" Србије д.о.о. Београд, Огранак Јагодина, бр. 8F.1.1.0-D-09.05-27293-21/2 од 02. 07. 2021.год. Решење о упису пољопривредног газдинства у Регистар пољопривредних газдинстава (БГП 744409001535) од 24. 09. 2020. године и Доказ о уплати административних такси за израду локацијских услова.

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 2.270,00дин. 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. износ., 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 и 38/2019-усклађени дин. изн., 86/2019 и 90/2019-испр); плаћена је општинска накнада у износу од 1.100,00 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 дин., 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 и 66/2021).

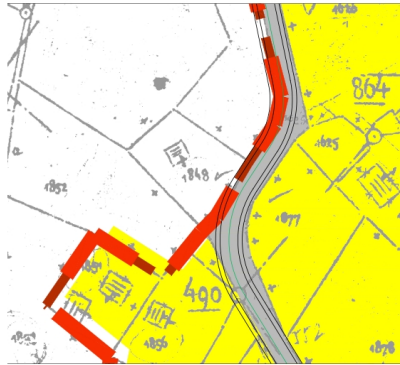
Локацијске услове доставити: инвеститору и архиви техничке документације.

**РЕШЕНО У ОДЕЉЕЊУ ЗА УРБАНИЗАМ, ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА
Број предмета РОР-СУР-2319-ЛОС-1/2022
заводни број 350-43/2022-05-1 од 24. 02. 2022. године**

Урбаниста
Весна Делић, дипл.пр.планер

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Зоран Грујић, дипл.инж.грађ.

Графички прилог 1-Саставни део локацијских услова
 ROP-CUP-2319-LOC-1/2022, Шема уређења Исаково из
**Просторног плана општине Ђуприја („Службени
 гласник О.П.- прилог бр.1“, бр.13/11), за к.п. 1848
 у КО Исаково.**



Урбаниста
 Весна Делић, дипл.пр.планер

- ЛЕГЕНДА**
- ГРАНИЦА КО
 - ГРАНИЦА ИЗГРАДНОГ ЗЕМЉИШТА
 - ГРАНИЦА ПЕРИФЕРНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧАЈА
 - ДРУЖСКИ САОБРАЋАЈ
 - општински пут
 - општински пут-планирани
 - постојеће путно земљиште
 - државно земљиште
 - (тробице државно земљиште)
- НАМЕНА ПОДРУЧАЈА**
- ПОРЦИЈА И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- основна школа-четворразредна
 - основна школа - висока капацитетна
 - вртић
 - ▲ пошта
 - ▲ дом културе
 - постојеће гробље
 - црква
- ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- урбано становање - постојеће
 - урбано становање - планирано
 - верски објект
- ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ**
- шумско и шумско земљиште
 - пољопривредно земљиште
 - водно земљиште