



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: ROP-CUP-16973-LOC-1/2024
Датум: 19.06.2024. год.
Ћуприја, 13. октобар бр. 7

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине, решавајући по захтеву Пауновић Саше [REDACTED] поднетог кроз ЦИС, а преко пуномоћника Симић Игора [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом на к.п.бр. 769/2, 785/5, 777 и 778 све у К.О. Батинац, на основу чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), Просторног плана општине Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 13/11), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023) и **потврђеног Урбанистичког пројекта бр. 350-434/2023-05-1 од 31.05.2024. године**, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности Пр, укупне нето површине објекта 590.40 m², укупне бруто површине објекта 697.46 m², категорија објекта Б и класификациони број 111012 – 100 %, на к.п.бр. 769/2, 785/5, 777 и 778 све у К.О. Батинац.

• **Положај парцела у планској регулативи:** Предметне катастарске парцеле све у К.О. Батинац се налазе на простору који је дефинисан Просторним планом општине Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 13/11). Катастарске парцеле бр. 769/2 и 785/5 обе у К.О. Батинац се налазе у границама грађевинског подручја. Катастарске парцеле бр. 777, 778, 762/2 и 771 све у К.О. Батинац се налазе ван грађевинског подручја.

• **Планирана намена површине:**

- к.п.бр. 769/2 К.О. Батинац: рурално становање – постојеће;

- к.п.бр. 785/5 К.О. Батинац: рурално становање – планирано;

- к.п.бр. 777, 778, 762/2 и 771 све у К.О. Батинац: пољопривредно земљиште ван грађевинског подручја.

Од стране овог Одељења дана 31.05.2024. године потврђен је Урбанистички пројекат за изградњу породичне стамбене зграде, спратности Пр, на катастарским парцелама број 769/2, 777, 778 и 785/5, са додатим катастарским парцелама бр. 762/2 и 771, све у К.О. Батинац, заведен под бр. 350-434/2023-05-1, на основу кога се издају ови локацијски услови.

Саставни део Урбанистичког пројекта је Потврда о статусу у Регистру пољопривредних газдинстава бр. 320-26-143/22-042 од 11.03.2022. године и Решење о упису пољопривредног газдинства у Регистар пољопривредних газдинстава бр. 320-25-7/22-042 од 22.02.2022. године, издати од стране Министарства финансија, Управа за трезор, Филијала Јагодина – Експозитура Ћуприја.

● **К а т а с т а р с к а п а р ц е л а:** По службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-019-11291/2024 од 06.06.2024. године од стране Службе за катастар непокретности Ћуприја. На к.п.бр. 769/2 К.О. Батинац евидентирана су 5 објеката (објекат бр. 1, 2, 3, 4 и 5). Део објекта бр. 3 на к.п.бр. 769/2 К.О. Батинац се налази и на к.п.бр. 762/2 К.О. Батинац. Део објекта бр. 4 на к.п.бр. 769/2 К.О. Батинац се налази и на к.п.бр. 762/2 и 771 обе у К.О. Батинац. Сви објекти се задржавају.

На предметним парцелама нема евидентираних водова, а на основу Копије катастарског плана водова број 956-304-14095/2024 од 05.06.2024. године издата од стране Одељења за катастар водова Крагујевац.

Увидом у Јавни приступ катастра непокретности површина к.п.бр. 762/2 К.О. Батинац износи 1185 m². На к.п.бр. 762/2 К.О. Батинац су евидентирани делови објеката са суседне катастарске парцеле (део објекта нумерисан бр. 1 површине 14 m² и део објекта нумерисан бр. 2 површине 44 m²). Део к.п.бр. 762/2 К.О. Батинац води се са културом земљишта њива 4. класе у површини од 1127 m².

Површина к.п.бр. 769/2 К.О. Батинац износи 2321 m². На к.п.бр. 769/2 К.О. Батинац су евидентирана 5 објеката (објекат бр. 1, 2 и 5 уписани по Закону о озакоњењу објеката, и објекти бр. 3 и 4 – делови, изграђени без одобрења за градњу). Део к.п.бр. 769/2 К.О. Батинац води се са културом земљишта воћњак 4. класе у површини од 1369 m².

Површина к.п.бр. 771 К.О. Батинац износи 1126 m². На к.п.бр. 771 К.О. Батинац је евидентиран део објекта са суседне катастарске парцеле (део објекта нумерисан бр. 1 површине 55 m²). Део к.п.бр. 771 К.О. Батинац води се са културом земљишта њива 4. класе у површини од 1071 m².

Површина к.п.бр. 777 К.О. Батинац износи 2736 m², води се са културом земљишта њива 4. класе.

Површина к.п.бр. 778 К.О. Батинац износи 342 m², води се са културом земљишта њива 4. класе.

Површина к.п.бр. 785/5 К.О. Батинац износи 40 m², води се са културом земљишта њива 5. класе.

• **Грађевинска парцела:** Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

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 предметне катастарске парцеле на којим се планира изградња објекта, које чине комплекс, третита као грађевинску парцелу и као таква испуњава услов за грађевинску парцелу у складу са планским документом.

За потребе предметне изградње, а у складу са Просторним планом општине Туприја, детаљна разрада предметног подручја разрађена је Урбанистичким пројектом са предлогом препарцелације.

• **Положај планираног објекта на парцели:** Према Идејном решењу планира се изградња стамбене зграде са једним станом, спратности Пр, на к.п.бр. 769/2, 785/5, 777 и 778 све у К.О. Батинац. Објекат је слободностојећи. Планирано је спајање напред наведених катастарских парцела, тако да ће објекат имати колски и пешачки приступ путу (к.п.бр. 3206/1 К.О. Батинац – Улица Балканска) преко к.п.бр. 785/5 и 769/2 обе у К.О. Батинац.

Укупна нето површина новопројектованог објекта је 590.40 m².

Укупна бруто површина новопројектованог објекта је 697.46 m².

Укупна бруто површина приземља објекта је 697.46 m².

Бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП) - надземно је 697.46 m².

Степен искоришћености свих парцела: 24.60 %.

Индекс изграђености свих парцела: 0.305

Процент уређених зелених површина: 45.32 %

Број паркинг места које је инвеститор обезбедио на парцели (к.п.бр. 777 К.О. Батинац) је 5 ПМ.

Висина коте слемена (надзидка) од коте АБ плоче приземља је 5.20 m.

Терен је у нагибу, са апсолутном котом од +186,70m до +202,34m. Готов под приземља је издигнут у односу на уређени терен 20cm.

Излаз на јавну саобраћајницу и приступ парцели: Планирано је спајање напред наведених катастарских парцела, тако да ће објекат имати колски и пешачки приступ путу (к.п.бр. 3206/1 К.О. Батинац – Улица Балканска) преко к.п.бр. 785/5 и 769/2 обе у К.О. Батинац.

Грађевинска линија: Објекат је слободностојећи, позициониран је на растојању од око 36,75 m од регулационе линије, на северу удаљен је од границе парцеле од 4,28-6,54 m (мин.

је 1.50 m према планском документу), а од јужне границе парцеле 2.50 m, у складу са планским документом и потврђеним Урбанистичким пројектом.

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА НА ОСНОВУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом обухвата Урбанистичког пројекта обухваћене су катастарске парцеле бр. 762/2, 769/2, 771, 777, 778 и 785/5 све К.О. Батинац у Општина Ћуприја, укупне површине 77 а 50 m².

С обзиром да се предметне парцеле не налазе у обухвату Плана генералне регулације за насеље Батинац, циљ израде Урбанистичког пројекта је: дефинисање услова за изградњу породичне стамбене зграде са једним станом, приземне спратности (Пр) са предлогом препарцелације тј. спајања предметних парцела и формирање јединствене грађевинске парцеле.

Локација се налази у обухвату Просторног плана општине Ћуприја.

Обухватом Урбанистичког пројекта третирана је и к.п.бр. 771 К.О. Батинац, која није тренутно у власништву инвеститора Урбанистичког пројекта, али јесте у судском процесу тачније у тзв. накнадном оставинском поступку.

У том смислу парцела у оквиру овог Урбанистичког пројекта, није предвиђена за спајање са осталим парцелама, док се правно-имовински односи не реше.

Површина парцела

- к.п.бр. 762/2 К.О. Батинац	11 а 85 m ²
- к.п.бр. 769/2 К.О. Батинац	23 а 21 m ²
- к.п.бр. 771 К.О. Батинац	11 а 26 m ²
- к.п.бр. 777 К.О. Батинац	27 а 36 m ²
- к.п.бр. 778 К.О. Батинац	3 а 42 m ²
- к.п.бр. 785/5 К.О. Батинац	40 m ²

Предметна локација има прилаз са некатегорисаног општинског пута, Балканске улице, к.п.бр. 3206/1 К.О. Батинац са које је предвиђен пешачки и колски приступ локацији.

Предметна локација је изграђена објектима и то:

к.п.бр.769/2 К.О. Батинац:

- Објекта бр. 1 - Породична стамбена зграда, спратности Сут+Пр+1;
- Објекат бр. 2 - Помоћна зграда, приземне спратности;
- Објекат бр. 3 - Помоћна зграда, приземне спратности – део;

– Објекат бр. 4 - Помоћна зграда, приземне спратности – део;

– Објекат бр. 5 - Породична стамбена зграда, спратности Пр.

Објекти бр. 1, 2 и 5 су озакоњени по Закону о озакоњењу објеката.

Парцеле бр. 777, 778 и 785/5 све у К.О. Батинац, у обухвату урбанистичког пројекта, нису изграђене објектима.

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина предметних парцела износи $P=7.750 \text{ m}^2$

Површина новоформиране грађевинске парцеле износи $P=6.624 \text{ m}^2$

Површина приземља постојећих објеката: $P=642 \text{ m}^2$

Бруто развијена грађевинска површина постојећих објеката: $P=960 \text{ m}^2$

Површина новопланираног објекта: 697.46 m^2

Индекс изграђености: 0.28

Површина земљишта под објектима:

- Постојећи објекти = $161+92+157+115+117 = 642 \text{ m}^2$
- Пновопланираног објекта = 697.46 m^2

Степен заузетости: $\sum P=1339.46 \text{ m}^2$, $C=20.22 \%$

Спратност објекта је:

- Породична стамбена зграда, приземне спратности (Пр).

За породичне стамбене зграде је предвиђено 1 ПМ/стамбеној јединици.

На новоформираној парцели постоје 2 породична стамбена објекта и један новопланирани, што је укупно 3 стамбене јединице.

Укупно је потребно 3 ПМ.

На локацији је обезбеђено 5 паркинг места.

За постојеће објекте на новоформираној парцели предвиђена је могућност реконструкције, адаптације, санације, доградње и надградње до максималне спратности предвиђене за ту намену, а према Просторном плану општине Ћуприја.

НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

- Услови за уређење слободних и неизграђених површина

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

Прописан минимални проценат зеленила за ову врсту грађевинских парцела – је минимално 30%, а остварено је: 3.608,72 m² (54.48%).

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Начин прикључења на инфраструктуру одређују јавна комунална предузећа, органи и институције кроз услове који су саставни део документације урбанистичког пројекта.

- Водоводна мрежа и Фекална канализациона мрежа

У Условима ЈКП "Равно 2014" Туприја бр. 4999 од 27.10.2023. године, констатовано је да на предметној парцели и у реону око ње не постоји изграђена градска водоводна и канализациона мрежа.

У том смислу препорука је да инвеститор обезбеди алтернативна решења снабдевања водом и одвођења отпадних вода изградњом сопственог облика водоснабдевања и септичке јаме.

За новопроектовани објекат планирано је снабдевање водом повезивањем са постојећим бушеним бунаром на парцели, до прикључења на градску водоводну мрежу, када се за то створе могућности.

Позиција бунара је приказана на графичком прилогу (уз северну границу парцеле на к.п.бр. 777 К.О. Батинац).

За све употребљене фекалне воде предвиђено је да се преко цевовода сакупљају и испуштају у типско постројење за прераду отпадних вода, до стварања техничких могућности прикључења на градску канализациону мрежу.

То је компактан уређај за биолошко пречишћавање и израђен је од полипропилена кружног облика. Након прераде отпадне воде у постројењу, крајњи реципијент је подземни армирано-бетонски резервоар за заливање зелених површина. Поред резервоара је предвиђена пумпна станица са пумпом која служи за дистрибуцију воде у заливни систем.

За воду из базена предвиђено је независно постројење за третман базенске отпадне воде, након чега се вода контролисано испушта у такође у армирано-бетонски резервоар за заливање зелених површина. Идејним решењем је усвојен резервоар запремине 21.0 m³.

Позиција септичке био-јаме и резервоара приказана је на графичком прилогу (на к.п.бр. 777 К.О. Батинац).

Обавеза инвеститора је да обезбеди несметан приступ за пражњење септичке јаме и одржавање целог система за пречишћавање отпадних вода.

- Атмосферска канализација

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са локације.

Одвод атмосферских вода планирати у зелене површине на парцели инвеститора, према ободима и јарковима и другим расположивим рецепијентима на локацији.

- Саобраћајни прикључак

У Условима ЈКП "Равно 2014" Ћуприја бр. 691 од 28.02.2024. године, предметна локација, тачније к.п.бр. 769/2 К.О. Батинац има директан излаз на локални некатегорисани пут, тј. јавну саобраћајницу к.п.бр. 3206/1 К.О. Батинац преко које се остварује прикључење, тј. колски и пешачки приступ локацији.

- Електроенергетска мрежа

Условима „Електодистрибуције Србије“ дато је обавештење о могућностима прикључења новопланираног објекта.

У обухвату предметне локације постоје надземни кабловски вод из постојеће трафостанице, преко ког је прикључен постојећи стамбени објекат на предметној локацији, а који се може искористити и за прикључење новопланираног објекта.

Прикључак пројектовати у свему према условима надлежне „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина.

Грађевинска линија: Новопланирани објекат је на растојању од 36,75 m од регулационе линије. Растојање објекта од границе парцеле, на северу, је од 4,28 m - 6,54 m (мин. је 1.50 m према планском документу), а од јужне границе парцеле 2.50 m, у складу са планским документом.

Растојање од објекта на суседној катастарској парцели је 7,59 m.

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

- Обавештење бр. 4999 од 27.10.2023. године издато од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја;
- Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за прикључење на јавни пут бр. 691 од 28.02.2024. године издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

• ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ПРОСТОРНИМ ПЛАНОМ

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

• Становање и стамбени објекти

Основна подела на породично и вишепородично становање у оквиру плана обогаћена је и облицима становања у циљу активирања простора и развоја туризма, рационалног инфраструктурног опремања и квалитетнијег урбаног развоја.

- становање у функцији туризма (викенд куће, туристичка насеља, пансиони, апартмани, елитни објекти);
- социјално становање (станови за социјалне групе становништва, домови за старе, ђачки дом);
- мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем, становање у периферним и радним зонама).

Објекти становања могу бити:

- објекти вишепородичног становања;
- објекти породичног становања;
- објекти руралног становања;
- објекти викенд становања.

У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања) и
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);
- економски објекти за потребе руралног становања;
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

Могуће пратеће намене: делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

2.1 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- породичног становања
 - слободностојећи објекат300,0 m²
 - двојни објекат 500,0 m² (2x250)
 - објекат у прекинутом низу250,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу.... 250,0 m² (само у централној зони насеља)
- руралног становања са економским двориштем
 - за све врсте изградње 800,0 m²

ШИРИНА ФРОНТА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

За објекте породичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....12,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....10,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....8,0m

За објекте руралног становања (са економским двориштем):

- минимално слободностојећи објекат.....20,0m.

2.2 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Тип објекта: Тип објеката, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу. Тип објекта се утврђује према: преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

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

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3.0 m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0 m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0 m. Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. За општинске путеве он износи 5.0 m.

Растојање од границе парцеле

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m,
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m.

2.3 НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност објекта: Максимална спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк. Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П+0.

Надзидак поткровља: Максимална висина надзидка за етаже у поткровљу износи 1,60 m.

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 објекта 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).

2.4 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ

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

Максимални индекс заузетости: 30% за рурално становање (са економским објектима до 60%), 40% за породично становање.

Максимални индекс изграђености: 0.8 за објекте руралног становања; 0.6 за породично становање.

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређена и озелењена, је за породично становање до 50%, односно за рурално становање до 30%.

2.5 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.

2.6 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

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

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

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

Становање:

- вишепородично становањедо 30%
- породично становањедо 50%
- рурално становањедо 30%
- викенд становање.....до 60%

● **Помоћни објекти:** Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса. Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима. Помоћни објекти могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од суседа.

● **Економски објекти су:**

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, и др;
- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m.

Ђубриште и WC могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m и то само на нижој 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.

2.7 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА МЕЂУСОБНО И ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

● **Међусобна удаљеност стамбених објеката**

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од суседног објекта је пола висине вишег објекта, уз услов да вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 m,

- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

● **Међусобна удаљеност пословног објекта од објеката друге намене**

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

● **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 објектаа 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.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m.

2.8 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Излаз на јавну саобраћајницу: Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине за стамбени објекат од 3,5 m. У конкретном овом случају приступ парцели остварује се постојећег некатегорисаног пута (к.п.бр. 3206/1 К.О. Батинац – Балканска улица).

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.

● **Јавни путеви ван насељеног места**

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

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

- државни путеви 1. реда-аутопутеве износи 40.0 m

- државни остали путеви 1. реда износи 20.0 m

- државни путеви 2. реда износи 10.0 m

- општински путеви износи 5.0 m

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас. Прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута.

- **Услови за уређење грађевинске парцеле:** Обезбедити минималан проценат зеленила на нивоу парцеле - 50% површине парцеле за породично становање, односно 30% за рурално становање. 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 најмањим падом од 1,5%.

3. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- **Мере заштите:** Техничку документацију израдити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на стабилност објекта, трајност материјала, противпожарну заштиту, термичку, звучну, 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.116/2007, 88/2009, 88/2009-др. закон, 104/2009-др. Закон, 10/2015 и 36/2018) и Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 87/2018).

Заштита од земљотреса: На сеизмолошкој карти за повратне периоде 50, 100, 200, 500, 1000 и 10 000 година која приказује очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, подручје Ћуприје се на олеати за повратни период од 500 година налази у зони 8° МКС скале. 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. Обим и садржај сеизмолошке документације дефинише се пројектним задатком и пројектом истраживања, а у зависности од фазе израде пројектне документације као и од категорије објекта.

- **Процена утицаја пројекта на животну средину:** Према Идејном решењу, није потребна студија о процени утицаја пројекта на животну средину, а у складу са одредбама Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 114/2008).

- **Мере енергетске ефикасности изградње:** Унапређење енергетске ефикасности јесте смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.

Предлог мера за унапређење енергетске ефикасности изградње објеката обухвата:

- Прелазак на грејања енергијом из обновљивих извора енергије,
 - Замена класичних сијалица у домаћинствима и пословним објектима штедљивим расветним телима;
 - Доношење нових прописа о спољним пројектним температурама,
 - Доследна примена СРПС У J5.600 и других релевантних стандарда,
 - Прелазак са паушалног на обрачун за грејање ТПВ према мерењу потрошње топлотне енергије,
 - Оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите стамбених и нестамбених зграда,
 - Замена прозора прозорима са термичким стаклима и савременијом технологијом заптивања,
 - Побољшање изолације зидова објеката избором савремених материјала са већим коефицијентом заштите или додатним спољним или унутрашњим облагањем зидова,
 - Увођење обавезног прибављања сертификата енергетске ефикасности за зграде и свих других мера које доприносе повећању енергетске ефикасности објеката.
- **Мере заштите археолошких налазишта:** 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. 71/94, 52/2011-др. закон, 99/2011-др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 – др. закон и 129/2021 - др. закон).
- **Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама:** Приликом пројектовања и реализације нових и реконструкције постојећих објеката и површина јавне намене, стамбених и стамбено пословних објеката са десет и више станова и објеката услуга, обавезна је примена техничких стандарда Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

4. Услови за пројектовање и прикључење, који су саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење бр. 8F.1.1.0-D-09.05-278629-24 од 14.06.2024. године (достављени кроз ЦЕОП 18.06.2024.године) и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8F.1.1.0-D-09.05-278629-24-UGP од 14.06.2024. године издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина;
- Обавештење бр. 4999 од 27.10.2023. године издато од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја за потребе израде Урбанистичког пројекта;
- Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за прикључење на јавни пут бр. 691 од 28.02.2024. године издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја за потребе израде Урбанистичког пројекта;

- Водоводна и канализациона мрежа: постојећи бунар и постојећа септичка јама.

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.
- Решење о промени намене пољопривредног земљишта Одељења за друштвене делатности, привреду и локални економски развој Општинске управе општине Ћуприја, Група за привреду и пољопривреду.
- Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи доставља се решење о сагласности на План управљања отпадом, сходно чл. 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“, бр. 93/2023 и 94/2023 – испр.).
- 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. 691 од 28.02.2024. године.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде суседне објекте од оштећења.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде градилиште.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења земљаних радова изврше пријаву археолошких слојева уколико их има Заводу за заштиту споменика културе Крагујевац.

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

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде урађен у свему према чл. 118а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и важећим техничким прописима и стандардима којим се уређује израда техничке документације.

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

III Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев, према чл. 57. ст. 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

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/Urbanisticki-projekat-Sasa-Paunovic-Batinac-br-350-4342023-05-1.pdf>.

V Инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова поднео Идејно решење (1-Пројекат архитектуре са 0-Главном свеском) бр. тех. документације ИДР1822 од маја 2024. године, израђено од стране Пројектног бироа „ТС АРХИТЕКТУРА“ Ћуприја, ул. Кнеза Михајла бр. 84, а одговорни пројектант је Игор Симић, дипл. инж. арх. број лиценце 210A0132219.

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 3.730,00 дин. на основу Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/2005-др.закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин. изн., 55/2012-усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин. изн., 65/2013-др. закон, 57/2014-усклађени дин. изн., 45/2015-усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени дин. изн., 61/2017-усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019-усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020- усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023- усклађени дин. изн. и 92/2023), општинска накнада у износу од 5.100,00 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 1.000,00 дин. за ЦЕОП, на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/2022).

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-16973-LOC-1/2024 од 19.06.2024. године

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

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**
Драгана Милановић, дипл. правник