



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број предмета: ROP-CUP-17564-LOC-1/2024
Датум: 04. 07. 2024. 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 Владимира Стојановић, [REDACTED] [REDACTED] поднетог кроз ЦИС, а преко пуномоћника, Новице Илић, [REDACTED] за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на катастарским парцелама број: 2480 и 2481, обе у К.О. Вирине, а на основу, Просторног плана општине Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“ бр. 13/11), 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, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", бр. 96/23), Правилника о класификацији објекта ("Службени гласник РС",бр.22/2015) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.87/23), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

I Издају се локацијски услови за реконструкцију и доградњу, ван постојећег габарита и надзиђивање, стамбеног објекта (означен бр.1. на копији плана на к.п.бр. 2481 КО Вирине), до коначне спратности Су+Пр+Пк, на катастарским парцелама број: 2480 и 2481, обе у К.О. Вирине (категорија објекта А, класификациони број 111011).

• **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).

• **Планирана намена површине:** катастарске парцеле број: 2480 и 2481, обе у К.О. Вирине, налазе се у границама грађевинског подручја, Просторног плана општине Ћуприја, са наменом рурално становање – постојеће, поред к.п.бр. 3907/2 КО Вирине са наменом површина јавне намене –саобраћајница – општински пут, тако да граница заштитног појаса представља грађевинску линију која износи 5м.

• **Пољопривредно земљиште:** Увидом у званичан сајт РГЗ, еКатастарнепокретности, утврђено је да је катастарска парцела бр. 2480 К.О. Вирине има површину 432м², са врстом права држалац, к.п.бр.2481К.О. Вирине има површину 1187м², са културом дела парцеле њива 4. класе, површини од 271м².

● **Катастарска п а р ц е л а:** У поступку израде локацијских услова, у име и о трошку инвеститора, прибављења је копија катастарског плана бр.952-04-019-11749/2024 од 10. 06. 2024. године издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Ћуприја и на к.п.бр. 2480 и к.п. бр. 2481, обе у КО Вирине, евидентирано је 6 изграђених објеката. На основу Копије катастарског плана водова бр.956-304-14587/2024 од 11. 06. 2024 .год на к.п.бр. 2480 и 2481, обе у К.О. Вирине, евидентиран је телекоминакциони вод, ван дела парцела на коме се планира изградња.

● **Положај планирног објеката на парцели из Идејног решења:** Постојећи стамбени објекат, означен бр.1. на копији плана на к.п.бр. 2481 КО Вирине, уписан по закону о озакоњењу, укупне бруто површине 79,05м², реконструише се, дограђује ван постојећих габарита и надзиђује до коначне спратности Су+Пр+Пк, на катастарским парцелама број: 2480 и 2481, обе у К.О. Вирине. Грађевинска линија дограђеног објекта је на 6,00м у односу на регулациону линију.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

кат.пар.бр 2480 и 2481 К.О. Вирине
спратност објекта Су+Пр+Пк
кота пода приземља објекта ±0,00м
кота терена -0,20м
површина парцеле 432+1187=1619,00м²
бруто РГП приземља 151,29м²
бруто РГП објекта 290,63м²
нето површина објекта 239,81м²
степен изграђености парцела 0,44
степен заузетости парцела 24,00%
процент зелених површина 76,00%
апсолутна кота приземља 204,50м
апсолутна кота слемена 211,70м

● **Г р а ђ е в и н с к а п а р ц е л а:** Катастарске парцеле испуњавају услов за грађевинску парцелу. 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, 52/21 и 62/23).

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

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

● **П о л о ж а ј о б ј е к т а н а п а р ц е л и:** 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 3,0т (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне). На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0т , осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0т.

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 1.5м. Одстојање објекта на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације је минимално 2.5м. 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 двопршта 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:** Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П+0. Дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк. Надзидак поткровља: Максимална висина надзидка за етаже у поткровљу износи 1,60м. 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 4.0м. За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност

износи мање од 3.0м, 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 м;
- Одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20,0 м;
- Одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20,0 м, 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. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 м.

• **Услов величине грађевинске парцеле:** Минимална површина парцеле за изградњу објеката: породичног становање: слободностојећи објекат 300,0 м²; двојни објекат 500,0 м² (2x250); објекат у прекинутом низу 250,0 м²; објекат у непрекинутом низу 250,0 м² (само у централној зони насеља) Минимална ширина за објекте породичног становања: минимално слободностојећи објекат 12,0м; минимално објекат у прекинутом низу 10,0м минимално објекат у непрекинутом низу 8,0м **За рурално становање** са економским двориштем за све типове изградње је 800м². Минимална ширина фронта грађевинске парцеле: **За рурално становање** са економским двориштем је 20,0м.

• **Архитектонска обрада и обликовање зграде:**

Испади на деловима објекта: Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. 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 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и си.) 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 м, 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 м) - 0,60 м, 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 м) - 0,90 м, 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 м) - 1,20 м, 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 ката 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 ограда 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 операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити 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 уроњен 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 јаме 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 lit/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 главни 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 улівима 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 сепарационом 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 укрштање водопривредне инфраструктуре са јавним путем уз израду одговарајуће техничке документације. Укрштање 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 кота заштитне цеви је на 1,35-1,50 m од горње коте коловоза и на 1,00 m од коте 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 (баште, 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 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.

● **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 m. 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 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,0 m.

● **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, 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.

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.

У складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС.“ бр. 135/04 и 36/09) и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/2008), нисте у обавези покретања процедуре израде Студије о процени утицаја на животну средину.

● **Услови прикључења на инфраструктуру а који су саставни део ових локацијских услова су:**

- Услови за пројектовање и прикључење „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина 8F.1.1.0–D-09.05-297755-24 од 27. 06. 2024. године и Уговор о пружању услуге бр. 8F.1.1.0–D-09.05-297755-24 – UGP од 27. 06. 2024. године (приложени 03. 07. 2024.г).

● ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Решити статус земљишта из врсте права држаоц у право својине, конверзију, за к.п. бр. 2480 КО Вирине.

- Доказ о промени намене земљишта к.п.бр.2481К.О. Вирине са културом дела парцеле њива 4. класе у површини од 271м2.
- из пољопривредног, у грађевинско земљиште.
- У идејном пројекту приказати положај септичке јаме у складу са овим локацијским услоима.
- 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.

II Саставни део локацијских услова су и графички прилог из Просторног плана општине Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја” бр. 13/11): Шема уређења насеља Вирине. Увид у плански документ може се извршити путем директног линка <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/>

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.

Идејни пројекат треба да буде урађен у свему према чл. 118. 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), Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“ бр. 96/23) и осталим важећим техничким прописима и стандардима којим се уређује израда техничке документације.

Одговорни пројектант је одговоран да идејни пројекат 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, 52/21 и 62/23).

V Инвеститор је уз захтев поднео: Главну свеску и Идејно решење бр. тех. док. 03/2024, Старо Село, мај 2024. год., израђени од стране „АМ INŽENJERING" Вера Митровић ПР Пројектовање и изградња стамбених и нестамбених зград, ул. 9. Октобар бр. 124, Старо Село, Велика Плана, а одговорни пројектант је Новица Илић, дипл. инж. грађ. бр. лиценце: 317 7852 04, а који су саставни део ових локацијских услова, као и Топографски план за к.п.бр. 2480 и 2481, обе у КО Вирине, израдио „Гео М&Б ДОО“ Ћуприја, Пуномоћје УОП-І:1878-2024 од 29. 05. 2024. године, Јавни бележник Весна Станојевић, Деспотовац.

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 такса у износу од 2.610,00 динара, на основу Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр. 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 – усклађени дин. изн. и 65/2013 - др.закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015 и 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – исп.50/2018 – усклађени дин.изн. 95/2018 и 38/2019 – усклађен дин.изн., 86/2019, 90/2019 - исп., 98/2020 - усклађени дин. изн. изн. и 144/2020, 62/2021- - усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 - усклађени дин. изн и 92/2023) и накнада у износу од 1.100,00 дин. у складу са Одлуком о локалним административним таксама и накнадама које врше општински органи („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр., 26/18, 45/19 и 46/20) и накнада од 1.000,00

динара на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/2022).

Локацијске услове доставити: инвеститору и архиви техничке документације.

**РЕШЕНО У ОДЕЉЕЊУ ЗА УРБАНИЗАМ, ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВ ИЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА**

Број предмета ROP-CUP-17564-LOC-1/2023

04. 07. 2024. године.

УРБАНИСТА

Весна Делић, дипл.пр.планер

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Зоран Грујић, дипл.инж.грађ.