



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: **ROP-CUP-18717-LOC-1/2023**
Заводни број: **350-245/2023-05-1**
Датум: 12.7.2023. год.
Ћуприја, ул. 13. октобар бр. 7

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине, решавајући по захтеву: Забадлија Жељко [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Драгане Ристић, дипл.инж.арх., испред Архитектонског бироа "DS design", [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу пословне зграде – објекат за технички преглед возила, спратности Пр, на к.п.бр. 5129 К.О. Ћуприја град, категорија објекта Б, класификациона ознака 123001, на основу чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19), Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/20) у складу са "Просторним планом општине Ћуприја" („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 13/2011), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I Издају се локацијски услови за изградњу пословне зграде – објекат за технички преглед возила, спратности Пр, на к.п.бр. 5129 К.О. Ћуприја (град); укупна БРГП надземно 115.43 м²; укупна бруто изграђена површина 115.43 м²; укупна нето површина 108.28 м²; нето површина приземља 108.28 м²; површина земљишта под објектима (пост.П 195+47 + Пново 115.43) = 357.43 м² / заузетост 26,96%; висина објекта: 4.50 од коте приземља / 4.60 м од коте терена (катеорија објекта Б, класификациони број 123001).

- **Положај парцеле у планској регулативи:** Предметна парцела налази се на простору који је дефинисан Изменом и допуном Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 9/18 и 23/18-исправ. и 46/20). **Урбанистичка целина:** 1.ЗОНА НАСЕЉСКОГ ЦЕНТРА, Просторна целина 1.2-ШИРИ ЦЕНТАР.

- **Планирана намена површине: услуге и центри - мешовита намена** (површине и објекти остале намене).

- **Катастарска парцела:** према издатој **Копији катастарског плана** бр. 952-04-019-12976/2023 од 23.06.2023.год., Службе за катастар непокретности Ћуприја и према приложеном **Листу непокретности број: 4160** од 11.06.2023.год., површина катастарске парцеле бр. 5129 у К.О.Ћуприја (град) износи 1326 м²; на парцели је евидентиран објекат бр. 1-зграда пословних услуга површине 195 м² (објекат има одобрење за употребу); објекат бр. 2-помоћна зграда површине 47 м² (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката).

Према **Копији катастарског плана водова**, бр. 956-304-16195/2023 од 23.06.2023. год., коју је издао РГЗ - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујевац, евидентирани су инсталације: водоводне, електро, гасне и телекомуникационе мреже.

- **Грађевинска парцела:** Грађевинска парцела је идентичне са катастарском парцелом. Планом је дефинисана грађевинска линија на 5 м од регулационе линије саобраћајнице (профил 10-10).

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а. и чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021).

- **Опис планиране изградње и положај објекта на парцели:** Идејним решењем планирана је изградња пословног објекта за технички преглед возила уз постојећу зграду пословних услуга исте намене, приземне спратности (Пр), на к.п.бр. 5129 КО Ћуприја град у улици Гробљанска бр. 5. Бруто површина новопланираног објекта износи 115.43 м², а нето површина новопланираног објекта износи 108.28 м². Новопланирани пословни објекат садржи: ходник, гаражу и три канцеларије. **Постојеће стање на парцели:** постоји изграђен Објекат бр. 1-зграда пословних услуга, површине 195 м², спратности Пр (објекат има одобрење за употребу) и Објекат бр. 2-помоћна зграда, површине 47 м², спратности Пр (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката) и оба се се задржавају. У приложеној Изјави одговорног пројектанта и техничком опису Идејног решења, дато је појашњење за предметну катастарску парцелу број 5129 К.О. Ћуприја град, у том смислу да је (препарцелацијом ради издвајања јавних површина) добила нови број уместо ранијих бројева к.п.бр. 964 и 965 обе у КО Ћуприја град.

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

- МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ (УСЛУГЕ, ТРГОВИНА, ТЕРЦИЈАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ)

Садржаји пословања и услуга планирају се на укупном простору плана. Концентрација услуга изражена је у Градском центру, а јављају се и на појединачним локацијама, као објекти и локације намењене трговини, угоститељству, разним сервисима и туристичким услугама и сл. и као пратећа делатност у оквиру свих јавних и осталих намена. Врсте услужних делатности треба прилагодити карактеру зоне и тржишним потребама, имајући у виду услове и мере заштите животне средине.

Зоне становања, као и систем центара, планирани су као зоне мешовитих намена.

Зоне становања проткане су садржајима јавних и комерцијалних намена, чак и мањим радним комплексима. Односи функције становања и осталих садржаја у зонама становања су приближно 70%:30%, у насељском центру 50%:50% и у реонском центру 30%:70%. Посебне зоне услуга, из области трговине, занаства, личних и интелектуалних услуга и пословања планирати са функцијом становања, тако да однос становања и осталих садржаја буде приближно 30%:70%. Наиме, мултифункционална структура насеља је један од темељних принципа одрживог развоја. Не само у градским четвртима, већ и у мањим оперативним једницама, биће интегрисани становање, рад, одмор, рекреација, снабдевање, услуге и јавне службе.

Две велике зоне привређивања планирати без функција становања.

У насељском центру, у планираном реонском центру, као и у ЦМЗ, биће размештени објекти здравства, управе, културе, трговине, угоститељства, занатства и осталих услуга од јавног интереса. Пратиће их комерцијалне услуге из приватног сектора на овим локацијама, али и у насељском ткиву, на парцелама које испуњавају услове за одговарајућу делатност, а не угрожавају функцију становања и животну средину. Такође, комерцијалне услуге је пожељно развијати у приземним етажама дуж важнијих насељских саобраћајницама, а већем обиму у зонама привређивања.

СИСТЕМ ЦЕНТАРА

Систем опремања насеља објектима терцијарних, а нарочито кварталних делатности, обезбеђује насељу остваривање функције општинског и регионалног центра.

Систем центара планиран је у три нивоа:

Градски – насељски центар

Насељски центар Ћуприје заузима простор од око 155 ха. Његово данашње урбанистичко обликовање наслеђује помало необичну матрицу за савремено планирање: две зоне, које се управно укрштају у самом срцу насеља.

Уздужна зона насељског центра (око 95,0ха) наслоњена је на велики парк уз обалу Мораве, украшена благим меандрима Раванице и градитељским наслеђем. У њој се преплићу становање, објекти од јавног интереса, комерцијални садржаји, саобраћај, зеленило, инфраструктура.

Попречна зона (око 60,0ha) спаја источне делове насеља са Раваницом и Моравом преко малог парка на укрштању осовина, наслоњеног на Раваницу. У њој су зоне становања високих густина, градски стадион, школа за музичке таленте, мањи комплекси привреде и услуга, али и аутобуска станица, мотел и веза са аутопутем.

Квалитативно прерастање ових зона у део регионалног центра, подразумева њихово даље планско опремање. Поред постојећих објеката од јавног интереса, јавне намене и комерцијалних садржаја, на овом простору је планирано повећање густина у зонама становања, нарочито уз улицу Цара Лазара, оживљавање амбијенталних Измена и допуна Плана генералне регулације градског насеља ЋУПРИЈА целина њиховом ревитализацијом, реконструкција паркова и градског стадиона, али и изградња нових објеката културе, туризма и комерцијалних делатности.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана <i>Графичким прилогом Планирана претежна намена земљишта и подела на целине</i> . Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене.
Компатибилна намена	Могуће је грађење објеката компатибилне намене. Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у делу посебна правила уређења и грађења површина и објеката остале намене. Компатибилне намене могу се градити само под условом да парцела, својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за функционисање свих намена. Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.
Забрањена намена	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.
Типологија објекта	Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: • слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; • објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; • објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.
Услови за формирање грађевинске парцеле	Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене. Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај и 5,5m за двосмерни саобраћај. Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта.
Положај објекта	Положај објекта на парцели дефинисан је:

**(хоризонтална
регулација)**

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом);
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима).

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уколико не омета површину јавне намене (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, уз могућу реконструкцију, надградњу једне етаже, адаптацију и санацију, а све интервенције у смислу доградње, надградње до пуне планиране висине или нове изградње могуће су само иза планом дефинисане грађевинске линије.

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

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

- објекат треба да се постави тако да не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- објекат се поставља дужом страном паралелно изохипсама,
- објекат треба да буде постављен правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање) и правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју да прелазе прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.
- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

За објекте у обухвату постојећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.

**Спратност објеката
Висинска регулација**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења. У постојећим претежно изграђеним грађевинским блоковима спратност објеката се одређује према постојећој висинској регулацији, изједначавањем висине венаца или слемена са суседним и претежно успостављеном висинском регулацијом уличног низа. Код појединачних постојећих објеката више спратности од планиране могућа је реконструкција у оквиру волумена објекта.

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта.

Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова.

Могућа је изградња поткровља (Пк) са надзитком висине до 1,6m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода Пк до преломне линије баце је 3,0m).

	Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг). Могуће је грађење подрумске(По) или сутеренске(Су) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана.
Индекс заузетости парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења. Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле. У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.
Други објекти на грађ. парцели	Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења. Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена.
Помоћни објекти	На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти). Спратност је приземље. Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама. На обликовање се примењују исти услови као за основни објекат. Помоћни објекат гради се иза основног објекта. Удаљеност од суседне парцеле је мин. 1,0 m. Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат са наменом - гаража може се градити између регулационе и грађевинске линије уз услов да не омета саобраћајну прегледност. Спратност је приземље са могућношћу коришћења подземне етаже за помоћни простор, односно надземне за непокривену терасу. На овај објекат, обзиром на експонираност, примењују се услови обликовања као за основни објекат. У центрима свих нивоа није дозвољена изградња помоћних објеката, помоћни простор се реализује искључиво у оквиру основних објеката на парцели Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења.
Кота приземља објекта	Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине. Кота приземља објеката може да буде максимум 1,20m, а минимум 0,30m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта). Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум 1,20m нижа од коте приступне саобраћајне површине.
Минимални Степен комуналне опремљености	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле и дефинисан је за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења.
Прикључење објеката на инфраструктуру	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.
Уређење парцеле Зелене површине у оквиру парцеле	Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле. Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој

	земље за раст и развој биљака дебљине 0,80m). У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочани површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака. Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.																		
Одводњавање површинских вода	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%. Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.																		
Ограђивање	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи оgrade (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оgrade, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије. Могућа врста и висина оgrade дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа). Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником. Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.																		
Паркирање	Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице Обавезан минимални број паркинг места је за: <table> <tr> <td>-стамбени објекти:</td><td>1 ПМ за сваки стан;</td></tr> <tr> <td colspan="2">(за стамбену јединицу површине веће од 80м² : 2 ПМ)</td></tr> <tr> <td>-угоститељске објекте за смештај:</td><td>1 ПМ за сваких 10 кревета;</td></tr> <tr> <td>-угоститељске објекте за исхрану и пиће:</td><td>1 ПМ за сваких 8 столица;</td></tr> <tr> <td>-објекти трговине:</td><td>1 ПМ за сваких 100,0м²;</td></tr> <tr> <td>-пословне и административне објекте:</td><td>1 ПМ за сваких 70,0м²;</td></tr> <tr> <td>-складишта:</td><td>1 ПМ за сваких 200,0 м²;</td></tr> <tr> <td>-индустријски објекти:</td><td>1 ПМ за сваких 200,0м²;</td></tr> <tr> <td>-верски објекти:</td><td>1 ПМ за сваких 70,0м²;</td></tr> </table> За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника	-стамбени објекти:	1 ПМ за сваки стан;	(за стамбену јединицу површине веће од 80м ² : 2 ПМ)		-угоститељске објекте за смештај:	1 ПМ за сваких 10 кревета;	-угоститељске објекте за исхрану и пиће:	1 ПМ за сваких 8 столица;	-објекти трговине:	1 ПМ за сваких 100,0м ² ;	-пословне и административне објекте:	1 ПМ за сваких 70,0м ² ;	-складишта:	1 ПМ за сваких 200,0 м ² ;	-индустријски објекти:	1 ПМ за сваких 200,0м ² ;	-верски објекти:	1 ПМ за сваких 70,0м ² ;
-стамбени објекти:	1 ПМ за сваки стан;																		
(за стамбену јединицу површине веће од 80м ² : 2 ПМ)																			
-угоститељске објекте за смештај:	1 ПМ за сваких 10 кревета;																		
-угоститељске објекте за исхрану и пиће:	1 ПМ за сваких 8 столица;																		
-објекти трговине:	1 ПМ за сваких 100,0м ² ;																		
-пословне и административне објекте:	1 ПМ за сваких 70,0м ² ;																		
-складишта:	1 ПМ за сваких 200,0 м ² ;																		
-индустријски објекти:	1 ПМ за сваких 200,0м ² ;																		
-верски објекти:	1 ПМ за сваких 70,0м ² ;																		
Заштита животне средине, непокретног културног добра,	Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:																		

технички, санитарни и безбедоносни услови	• Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); • Мере заштите природних добара; • Мере заштите непокретних културних добара; • Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара); • Мере енергетске ефикасности; • Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама, Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине. Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања. Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре. Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.
Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра	У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.
Услови за грађење стамбених зграда и станова	Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;
Услови за објеката за обављање одређене делатности	Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила. Искључена је примена неаутентичних стилских редова и мотива у обради фасадне пластике, стубова, ограда и других архитектонско грађевинских елемената објеката и партера. Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда. Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,2 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m. За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0 m, могуће је грађење надстрешница и кровних равни без стубова, максимално 1,2

	m испред грађевинске линије објекта.
Кровне равни и венац крова	Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда. Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m. Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.
Санитарни услови	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).
Услови грађења у зони МО	У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса обавезно је прибављање и примена услова и правила према условима Министарства одбране (у Анексу плана);

2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКАТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила грађења за мешовите намене

Мешовите намене	
Претежна намена земљишта	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: • пословни и административни објекти; • угоститељски објекти; • објекти трговине и др. комерцијалне и услужне намене • објекти јавних намена. • туризам
Пратећа (компатибилна) намена објеката	могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: • вишепородично становање средњих густина(изнад друге етажe) Ван целине 1 и : • мањи производни објекти и радионице; • објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; • објекти за снабдевање горивом моторних возила.
Типологија објеката	Могуће је грађење слободностојећих објеката
Услови парцелацију, препарцелацију формирање грађевинске парцеле	за Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката претежне намене је: 500,0 m². и За формирање грађевинских парцела површине веће од 2000,0 m ² обавезна је израда урбанистичког пројекта. Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: 12,0 m. Код парцелације и препарцелације по дубини минимална ширина пролаза дефинише се према противпожарним условима

Мешовите намене	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Положај објекта на парцели дефинисан је: • предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију • минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је: 1) 4,0 m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,6m и под условом да су испоштовани противпожарни услови 2) 3.0 m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом ≥ 1.6m; и под условом да су испоштовани противпожарни услови. - у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 5,0m.
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објеката: • мах П+3 (четири надземних етажа) - спратност у блоку пренамене Дома војске биће дефинисана кроз израду ПДРа уз сагледавање свих урбанистичких услова локације и окружења
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - мах 50%; за парцеле површине до 600,0 м² - мах 40%; за парцеле површине преко 600,0 м² - мах 80% при формирању чисто услужних блокова - мин 25% уређене, претежно компактне, зелене површине / за целе услужне блокове мин 5% - остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности саобраћајних површина на мин 10% површине грађевинске парцеле.
Паркирање	Код већих интервенција у реконструкцији/изградњи блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока пословање и да је приступ могућ из споредне улице. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна а изузетно до 2,5 m изнад земље. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Више етажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости компактних блокова, осим када је блок јединствена организациона целина. За новоизграђене објекте потребно је обезбедити паркинг места према општим правилима.
Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри. За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5 m. Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 4,0 m.
Помоћни објекти	Помоћни објекат може се градити као саставни део главног објекта.
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.

Мешовите намене	
Ограђивање уређење парцеле	и За пратеће намене ван целине 1 обавезно је формирање заштитног појаса зеленила од 1,0 m према суседним парцелама. Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или транспарентном оградом до висине од 1,4 m рачунајући од коте терена.

Мешовите намене (комерцијалне, занатске, услужне и друге терцијалне делатности и јавне делатности као комерцијални вид пословања, нижи нивои производње и др.) развијају се као пратећа намена осталих намена према потребама окружења, уз услов да не смеју угрозити основну намену у оквиру које се развијају тј. уз:

- еколошку проверу за потенцијалне загађиваче
- за програме пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, односно по потреби ради процена утицаја објекта на животну средину, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата.
- саобраћајне услове који не ометају функцију основне намене са паркирањем искључиво у оквиру парцеле без ометања јавних површина (у зонама становања и центара није дозвољено депоновање кабастих возила за обављање делатности на парцели или јавној површини)
- комуналне услове (захтеви за комуналним опремањем не смеју угрозити опремање основне намене зоне)
- услове обликовања који се усклађују са условима обликовања градског простора, целине, потеза и амбијента у коме су лоцирани.

Препоручује се анализа урбане форме мешовите намене (као специфичне концентрисане урбане зоне) које нису предвиђене за даљу планску разраду (плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима), са циљем да се испитају врсте интервенције, капацитети локације, уклапање у амбијент и др. Анализа парцеле, низа, потеза, дела блока, блока или ширег захвата, се врши у складу са програмом изградње, наменом објекта и уређењем земљишта.

- **Измена и допуна Плана 13.** ("Сл. гласник општине Ћуприја бр. 11/22")

Графичка измена: дефинисана графичком прилогом Саобраћајна инфраструктура.

Текстуална измена/Правила уређења и грађења: Улица Гробљанска је добрим делом усаглашена са постојећим парцелама, а попречни профил улице прилагођен функцији постојећих објеката. Коловоз је ширине 6,0 м са заштитним тротоаром ширине 0,75 м на западној страни улице. Ширина тротоара на источној страни је 1,60 м.

3. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

• **М е р е з а ш т и т е:** Техничку документацију изградити у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 132/14, 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.

• **М е р е з а ш т и т е о д р а т н и х р а з а р а њ а:** 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. 43/94, 116/07), Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“ бр.111/09) и Законом о изменама и допунама закона о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“ бр. 93/2012).

• **З ш т и т а о д з е м љ о т р е с а:** На сеизмолошкој карти за повратне периоде 50, 100, 200, 500, 1000 и 10000 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.

• **Заштита непокретних културних добара:** Ако се у току извођења радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је дужан да одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о заштити културних добара „Сл. гласник“, бр. 71/1994).

• **Мере енергетске ефикасности:**

Планирани објекти

1. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, вентилације и климатизације и повећање енергетске ефикасности система грејања.

• За спољашње пројектне температуре ваздуха и максималну температуру ваздуха грејаног простора користити Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011;

• Захтеване вредности коефицијента пролажења топлоте и топлотне отпорности простора дефинисане су у Правилнику о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011;

• Минимални захтеви енергетске ефикасности (енергетског учинка) за стамбене зграде, по методи поређења са најбољим праксама (Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011);

• Сертификати о енергетским војствима зграда (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Енергетски пасош морају имати све нове зграде, осим зграда које су наведеним правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

• Редовна инспекција и одржавање котлова, система грејања и климатизације.

2. Смањење потрошње топлотне енергије обезбеђивањем појединачног мерења потрошње топлотне енергије уз могућу регулацију потрошње топлотне енергије.

3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:

- опреме за грејање веће енергетске ефикасности (топлотне пумпе),

- енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе,

- соларних колектора,

- ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.

4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката.

Постојећи објекти

5. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, тј. потрошње енергије за грејање и хлађење заптивањем прозора, уградњом засенчења, заменом прозора и спољних врата и топлотним изоловањем стамбених зграда.

6. Смањење потрошње електричне енергије промовисањем и подржавањем замене класичних сијалица са влакном енергетски ефикасним сијалицама.

7. Смањење потрошње електричне енергије заменом старих неефикасних уређаја ефикаснијим уређајима.

8. Енергетски пасош морају имати постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012).

• **Услови за пројектовања и прикључење на инфраструктуру,** за потребе израде ових локацијских услова, по службеној дужности прибављени од имаоца јавног овлашћења, су следећи:

• ROP-CUP-18717-LOC-1-NPAP-3/2023 (датум почетка потпроцеса: 27.06.2023. год., датум завршетка 10.7.2023.год.): "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ", **Огранак Електродистрибуција Јагодина – Услови за пројектовање, број 8F.1.1.0-Д-09.05-286595-23 од 07.07.2023. године;**

• ROP-CUP-18717-LOC-1-NPAP-4/2023 (датум почетка потпроцеса 27.06.2023. год., датум завршетка 30.6.2023.год.): РС МУП, Сектор за ванредне ситуације, **Одељење за ванредне ситуације у Јагодини Одсек за превентивну заштиту – Обавештење у вези услова у погледу мера заштите од пожара, 09.13.1 број 217-4-954/2023 од 29.06.2023. године;**

- ROP-CUP-18717-LOC-1-HPAP-5/2023 (датум почетка потпроцеса 27.06.2023. год., датум завршетка 10.7.2023.год.): **ЖП "РАВНО 2014" Ћуприја – Одговор на захтев за издавање услова за пројектовање пословног објекта за технички преглед возила (уз постојећу зграду пословних услуга исте намене) на к.п.бр. 5129 у КО Ћуприја град, заводни број 3239 од 10.07.2023. године.**

4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ), израђује се за објекте за које је то прописано 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;
- Техничку документацију израдити у свему према наведеним условима за пројектовање и изградњу;
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде градилиште и суседне објекте од оштећења;
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења земљаних радова изврше пријаву археолошких слојева уколико их има.

II На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може 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 („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и важећим техничким прописима и стандардима којим се уређује израда техничке документације.

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

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

IV Инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова поднео: Идејно решење (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре) број тех. документације 65/2023 од 03.05.2023.год., израђено од стране Архитектонски биро "DS design", ПИБ 103494310, Ћуприја, ул. Тржни центар Сунце I спрат локал бр. 17, одговорни пројектант је Драгане Ристић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 3956 03; Пуномоћје, оверено код Јавног бележника у Ћуприји, број УОП – II: 1981-2022 од 12.05.2022.год.; Геодетски снимак постојећег стања, к.п.бр. 5129, израдио "Гео М&Б" Ћуприја; Изјава одговорног пројектанта, бр. 65/2023, мај 2023.год (у вези препарцелације к.п.бр. 964 и 965 обе у КО Ћуприја град и додели новог броја предметној к.п.бр. 5129 КО Ћуприја град); Лист непокретности број: 4160 од 11.06.2023.год., овера "Гео опрема Јелашница, Огранак Ћуприја; Решење о утврђивању накнаде за промену намене пољопривредног земљишта, Одељења за друштвене делатности и привреду, број 320-9/11-06 од 23.03.2011год. и докази о уплати прописане административне таксе и накнаде за централну евиденцију обједињене процедуре.

V Саставни део Локацијских услова су графички прилози из Измене и допуне Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 9/18 и 23/18-исправ. и 46/20): Планирана претежна намена површина, Регулација, грађевинске линије и Саобраћајна инфраструктура. Планска документација је доступна и на званичном сајту општине Ћуприја, линк <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/>.

Упутство о правном средству: На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу Општине Ћуприја, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

За ове локацијске услове плаћена је републичка такса у износу од 3240,00 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 и 62/2021- усклађени дин. изн.) и општинска накнада у износу од 5100,00 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. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

Локацијске услове доставити: инвеститору, 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-18717-LOC-1/2023
Заводни број: 350-245/2023-05-1 од 12.7.2023. год.**

Урбаниста
Божица Стојковић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Зоран Грујић, дипл.грађ.инж.