



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: ROP-CUP-34776-LOC-3/2023
Заводни број: 350-219/2023-05-1
Датум: 16.06.2023. 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 Милорадовић Вере [REDACTED] поднетог кроз ЦИС, а преко пуномоћника Ђурђевић Марине [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта на к.п.бр. 1216 К.О. Крушар, 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), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+1, категорија објекта А и класификациони број 111011 – 100 %, на к.п.бр. 1216 К.О. Крушар.

• **Положај парцеле у планској регулативи:** Предметна парцела се налази на простору који је дефинисан Просторним планом општине Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 13/11) у границама грађевинског подручја.

Планом генералне регулације за насеље Крушар („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 36/14) к.п.бр. 1216 К.О. Крушар није у обухвату плана, али саобраћајнице на које предметна парцела има излаз јесу уцртане. Координате граничних тачака у том делу нису дате, јер је подручје ван обухвата плана, али се у графичким прилозима виде попречни профили саобраћајница.

• **Планирана намена површине:** Рурално становање - постојеће (према Просторном плану општине Ћуприја) и један део према улици за површину јавне намене – саобраћајницу (према Плану генералне регулације за насеље Крушар).

● **Катастарска парцела:** Уз захтев је приложена Копија катастарског плана бр. 953-019-10052/2023 од 08.03.2023. године издата од стране Службе за катастар непокретности Ћуприја. На копији плана су евидентирани 2 објекта (објекат бр. 2 - породични стамбена зграда и бр. 3 – помоћна зграда), уписани по Закону о озакоњењу објеката. На к.п.бр. 1216 К.О. Крушар нема евидентираних подземних водова, а на основу Копије катастарског плана водова број 956-304-13996/2023 од 02.06.2023. године издата од стране Одељења за катастар водова Крагујевац.

Увидом у званичан сајт РГЗ-а површина к.п.бр. 1216 К.О. Крушар износи 1395 m². Део парцеле у површини од 772 m² води се као воћњак 3. класе.

● **Грађевинска парцела:** Грађевинска парцела није идентична са катастарском парцелом, како је приказано на графичким прилозима који су саставни део ових локацијских услова. Један део предметне парцеле предвиђен је за површину јавне намене – саобраћајницу (План генералне регулације за насеље Крушар).

Обавеза инвеститора је да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, у складу са планским документом, спроведе парцелацију ради издавања земљишта за изградњу објеката јавне намене или јавних површина, у складу са Законом (чл. 10. став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19)). Правила и параметри наведени у тексту односе се на 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, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21).

Катастарска парцела бр. 1216 у К.О. Крушар испуњава услов за грађевинску парцелу у складу са планским документом.

● **Положај планираног објекта на парцели:** Планира се изградња породичног стамбеног објекта, спратности П+1, на к.п.бр. 1216 К.О. Крушар. Постојећи стамбени и помоћни објекат на парцели се задржавају.

Површина објекта: Укупна нето површина приземља новопроектваног објекта износи 98.03m², укупна бруто површина приземља износи 122.61m². Укупна нето површина спрата износи 94.26m², укупна бруто површина спрата износи 116.34m². Укупна нето површина објекта износи 192.29m², укупна бруто површина објекта износи 238.95m².

Висина коте слемена од коте приземља износи 7.18 m, а висина коте слемена од коте терена износи 7.69 m. Висина коте атике од коте приземља износи 6.67 m, а висина коте атике од коте терена износи 7.18 m.

Кота приземља је на ± 0.00 m (125.69), **кота терена** је на -0.51 m (125.18).

Грађевинска линија: Предметни објекат је слободностојећи, позициониран ближе северној бочној граници парцеле, на растојању 17.82 m од јужне регулационе линије и 5 m од западне регулационе линије.

● **Опште на нивоу Плана за насеље Крушар:** Према планираној функционалној мрежи насеља која су разврстана у четири хијерархијска нивоа, насеље Крушар спада у категорију „насеља са појединим функцијама“. Овакво насеље треба да има: становање са услугама,

мале производне погоне, амбуланту, апотеку, четвороразредну основну школу, предшколску установу. Са минималним капацитетима, али као пожељан ниво опремања може да има насељски парк, дом културе, рекреативно-спортски центар са базеном и спортским теренима (као и неком специјалистичком туристичком понудом). У функцији привредног развоја пожељно је обезбедити: погоне за прераду сировина овог подручја, као и друге службе везане за модеран рад сточарства–ветеринарска испостава, саветодавна служба и других основних служби везаних за функционисање малих предузећа, у области прераде пољопривредних и шумских производа.

1. 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 обogaћена је и облицима становања у циљу активирања простора и развоја туризма, рационалног инфраструктурног опремања и квалитетнијег урбаног развоја: 1) становање у функцији туризма (викенд куће, туристичка насеља, пансиони, апартмани, елитни објекти); 2) социјално становање (станови за социјалне групе становништва, домови за старе, ђачки дом); 3) мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем, становање у периферним и радним зонама).

Објекти становања могу бити: 1) објекти вишепородичног становања; 2) објекти породичног становања; 3) **објекти руралног становања**; 4) објекти викенд становања.

У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити: 1) стамбени објекти (намена искључиво становање); 2) објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања) и 3) пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања); 4) економски објекти за потребе руралног становања; 5) 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.

1.1 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

• 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: 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.

Грађевинска линија: Предметни објекат је слободностојећи, позициониран ближе северној бочној граници парцеле, на растојању 17.82 m од јужне регулационе линије и 5 m од западне регулационе линије.

Одстојање од бочних ивица парцеле: Одстојање објекта на делу бочног дворишта претежно северне оријентације износи 1.5 m. Одстојање објекта на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације је минимално 2.5 m. За зоне и потезе изграђених породичних стамбених објеката чије је растојење до границе грађевинске парцеле различито од ове вредности, нови објекти се, изузетно, могу постављати и на одстојањима: 1,0 m на делу бочног дворишта претежно северне оријентације и 3,0 m 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

Спратност објекта: Дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк, максимална спратност помоћног објекта је приземље (П+0).

Надзидак поткровља: Максимална висина надзидка за етаж 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 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:** 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. Уређене зелене површине на парцели: мин. 30%.

- **Услов величине грађевинске парцеле:** Минимална површина парцеле за изградњу објекта: За рурално становање са економским двориштем за све типове изградње је 800 m². Минимална површина грађевинске парцеле за слободностојећи објекат породичног становања је 300 m² (без економског дворишта). Минимална ширина фронта грађевинске парцеле: За рурално становање са економским двориштем је 20,0 m. За објекте породичног становања за слободностојећи објекат минимално је 12,0 m (без економског дворишта).

- **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 објекта; 2) све интервенције на објектима и изградња нових објекта не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објекта, 3) интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објекта, одржавање објекта, заштиту споменика културе, заштиту објекта и ауторство.

1.2 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 м. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

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

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

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.

1.3 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА МЕЋУСОБНО 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 објекта 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.

1.4 Архитектонска обрада и обликовање зграде

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

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

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и 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 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,5m;
- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,0m.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз писану сагласност власника или корисника 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.

Стрехе и забати: Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m. Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

2. Општа правила парцелације и препарцелације (према ПГР)

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу.

Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних овим планом генералне регулације.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:

- подела се врши у оквиру граница парцеле
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина.

Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини.

Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

- Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

- На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објеката са постојећим параметрима.

- Изузетно, за изграђене грађевинске парцеле минимални параметри за парцелацију се могу смањити до 10%.

На основу пројекта препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Исправка граница суседних парцела врши се у случају припајања грађевинског земљишта у јавној својини, на основу пројекта парцелације.

Приликом утврђивања услова за исправку граница парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од суседне парцеле.

3. Правила грађења септичких јама (према Просторном плану општине Ћуприја)

У К.О. Крушар не постоји никаква улична водоводна мрежа и канализациона мрежа. Снабдева се из мањих групних водовода за по неколико домаћинстава. Квалитет воде није поуздан, пошто су изворишта плитки бунари из моравског алувиона, који се не штите адекватно, јер се отпадне воде испуштају у подземље и окружење.

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 оgrade 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.

. на електричну мрежу: Електроенергетске објекте треба градити према техничким условима надлежне електродистрибуције, прописима и техничким препорукама ЕД Србије – бр. 3387/1 од 25.06.2014. год.

Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе и сл.

4. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

• 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 објект 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 грађевинске 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%.

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

Мере заштите од ратних разарања: Приликом пројектовања и изградње применити техничке мере према правилима струке и у складу са важећом законском регулативом из ове области, посебно Законом о одбрани („Сл. гласник РС“ бр.116/2007, 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.

• **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 објекта.

Предлог мера за унапређење енергетске ефикасности изградње објекта 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 Ј5.600 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).

У с л о в и з а п р о ј е к т о в а њ е и п р и к љ у ч е њ е, који су саставни део локацијских услова:

- Обавештење бр. 8Ф.1.1.0-Д.09.05-258198/2 од 12.06.2023. године издато од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина у коме се наводи да издати Услови за пројектовање и прикључење бр. 8Ф.1.1.0-Д.09.05-27180-21 од 08.02.2021. године остају непромењени и важе за предметни стамбени објекат.

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.
- Формирати грађевинску парцелу у складу са планским документом. Обавеза инвеститора је да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, у складу са планским документом, спроведе парцелацију ради издвајања земљишта за изградњу објеката јавне намене или јавних површина, у складу са Законом о планирању и изградњи (чл. 10. став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19)).
- Решење о промени намене пољопривредног земљишта Одељења за друштвене делатности, привреду и локални економски развој Општинске управе општине Ћуприја - Група за привреду и пољопривреду (увидом у званичан сајт РГЗ-а евидентирано је да се део парцеле у површини од 772 m² води као воћњак 3. класе)
- Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи уцртан положај постојеће септичке јаме и бунара наведене у идејном решењу.

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

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

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

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

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

IV Саставни део ових локацијских услова су графички прилози из Просторног плана општине Ћуприја и Плана генералне регулације за насеље Крушар: Шема уређења насеља Крушар (прилог бр. 1), План саобраћаја са нивелационим решењем (прилог бр. 2), План саобраћаја са попречним профилима (прилог бр. 3) и План регулације површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима (прилог бр. 4).

Плански документи доступни су и на званичном сајту Општине Ћуприја и могу се преузети путем директног линка <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/>.

V Инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова поднео Идејно решење (пројекат архитектуре са главном свеском) бр. тех. документације ИДР 07/23 од 10.05.2023. године, израђено од стране Архитектонског бироа „Weare Architecture“ Ћуприја, ПИБ 111232623, матични број 65275147, а одговорни пројектант је Марина А. Ђурђевић, дипл. инж. арх. број лиценце 300 L019 12.

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 2.270,00 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. и 138/2022), општинска 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 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: подносиоцу захтева, имаоцу јавних овлашћења који је издао 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-34776-LOC-3/2023
заводни број 350-219/2023-05-1 од 16.06.2023. године**

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

**ЗАМЕНИЦА НАЧЕЛНИЦЕ
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**
Драгана Милановић, дипл. правник

Графички прилог бр. 1 - Саставни део локацијских услова
број ROP-CUP-34776-LOC-3/2023, заводни број 350-219/2023-05-1
Шема уређења насеља Крушар
(Просторни план општине Ђуприја "Службени гласник општине Ђуприја", бр. 13/11)
за к.п.бр. 1216 К.О. Крушар



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

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА К.О.
- ГРАНИЦА ИЗГРАЂЕНОГ ЗЕМЉИШТА
- ГРАНИЦА ПЛАНИРАНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ЦЕНТРА

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

- државни пут другог реда
- општински пут
- сабирна саобраћајница
- постојеће путно земљиште

- државно земљиште
- гробље

НАМЕНА ПОВРШИНА

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- основна школа-осморазредна
- артиф
- органи управе - месна канцеларија
- амбуланта
- ветеринарска станица
- дом културе
- гробље
- пошта
- црква
- отворени спортски терени

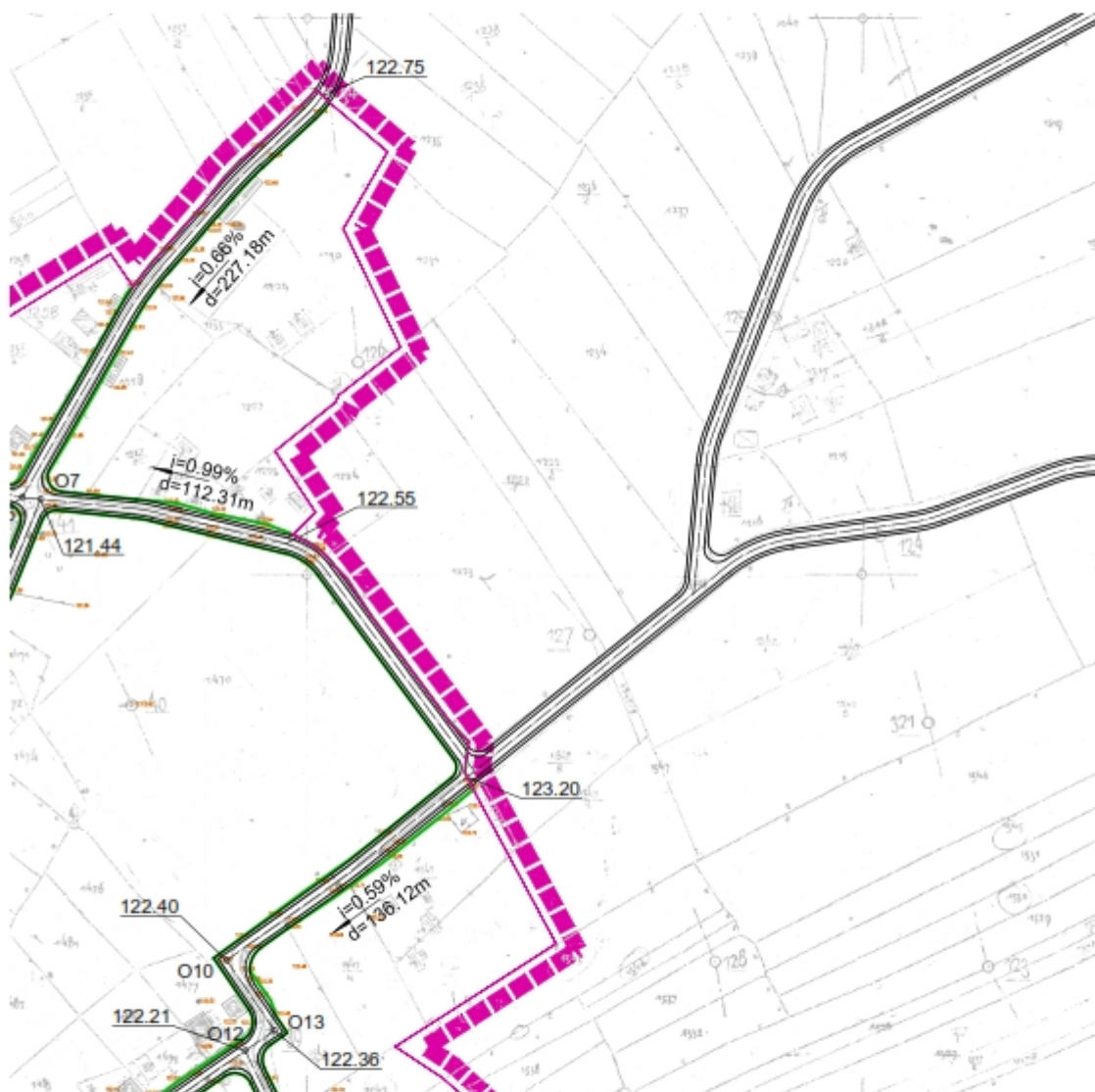
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- рурално становање - постојеће
- рурално становање - планирано
- пословање, услуге, трговина и угоститељство (станција за снабдевање моторних возила горивом)
- мешовито пословање (производња, пословање)
- верски објект
- отворени спортски терени

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

- шуме и шумско земљиште
- пољопривредно земљиште
- водно земљиште

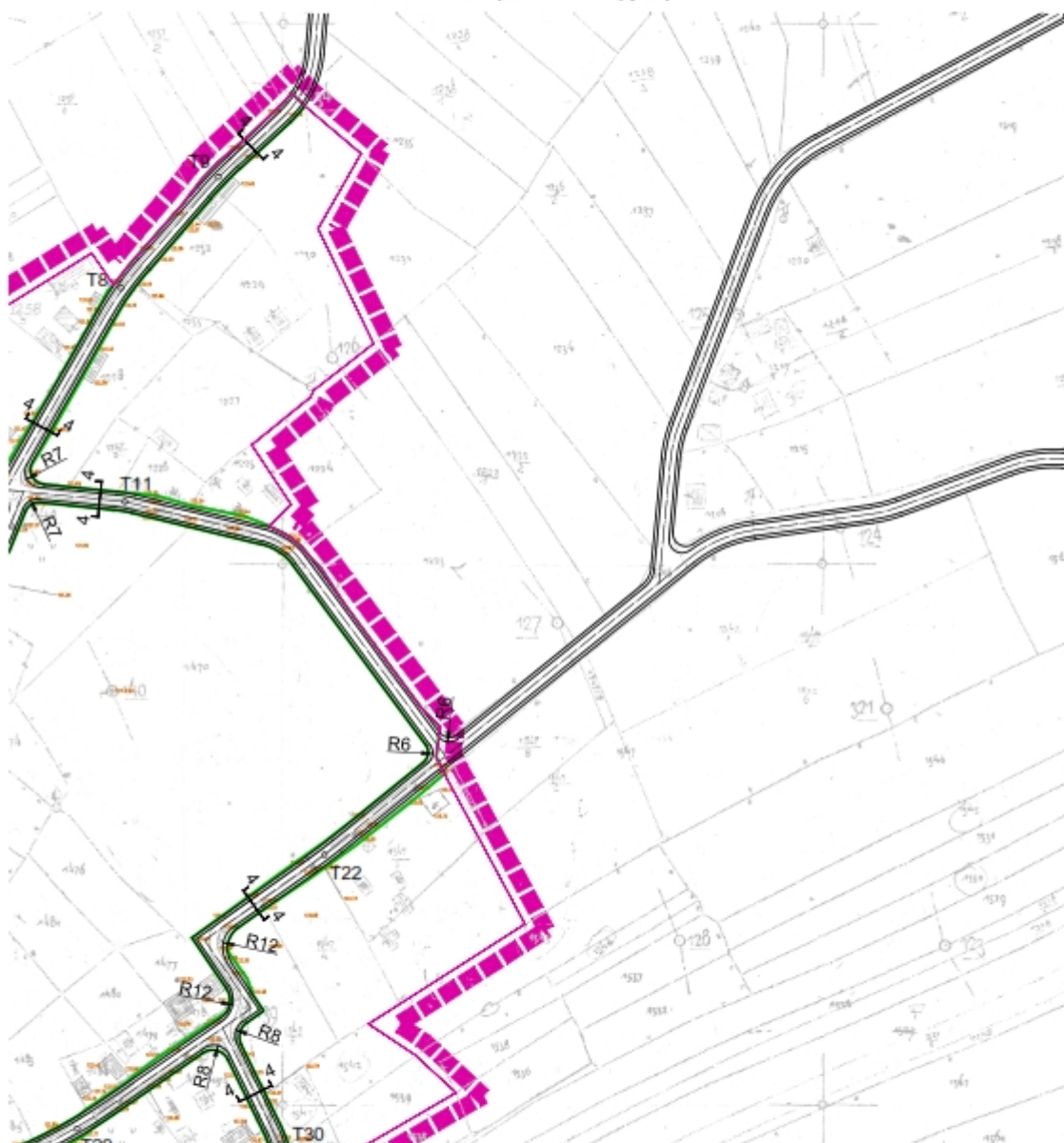
Графички прилог бр. 2 - Саставни део локацијских услова
број ROP-CUP-34776-LOC-3/2023, заводни број 350-219/2023-05-1
План саобраћаја са нивелационим решењем
(План генералне регулације за насеље Крушар у општини Ћуприја
„Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 36/14)
за к.п.бр. 1216 К.О. Крушар



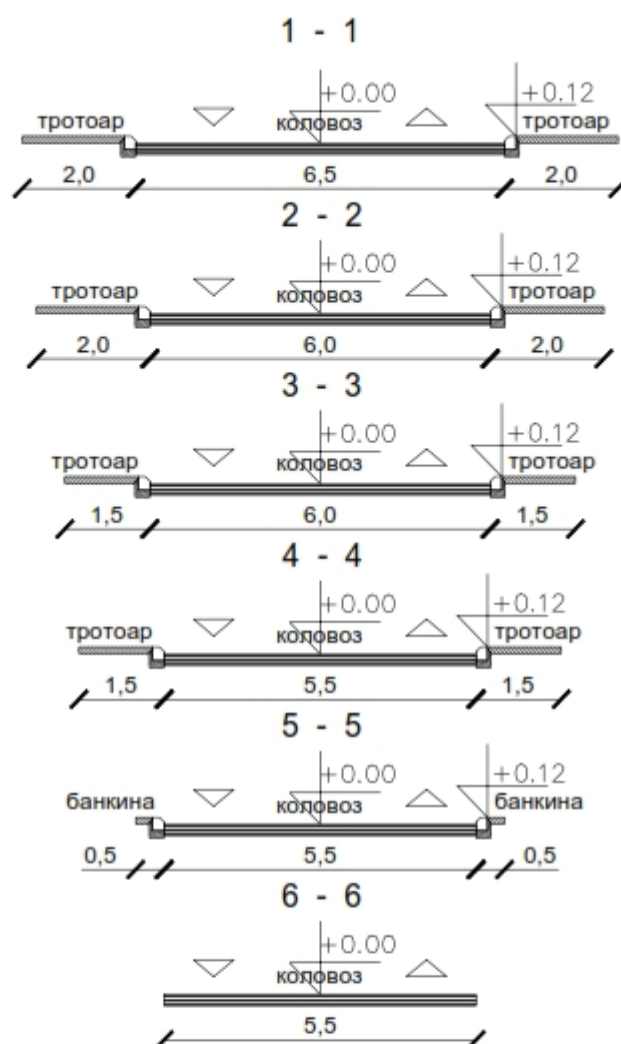
- ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ДРЖАВНИ ПУТ
- РЕГУЛИСАНИ ВОДОТОКОВИ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

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

Графички прилог бр. 3 - Саставни део локацијских услова
број ROP-CUP-34776-LOC-3/2023, заводни број 350-219/2023-05-1
План саобраћаја са попречним профилима
(План генералне регулације за насеље Крушар у општини Ћуприја
„Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 36/14)
за к.п.бр. 1216 К.О. Крушар



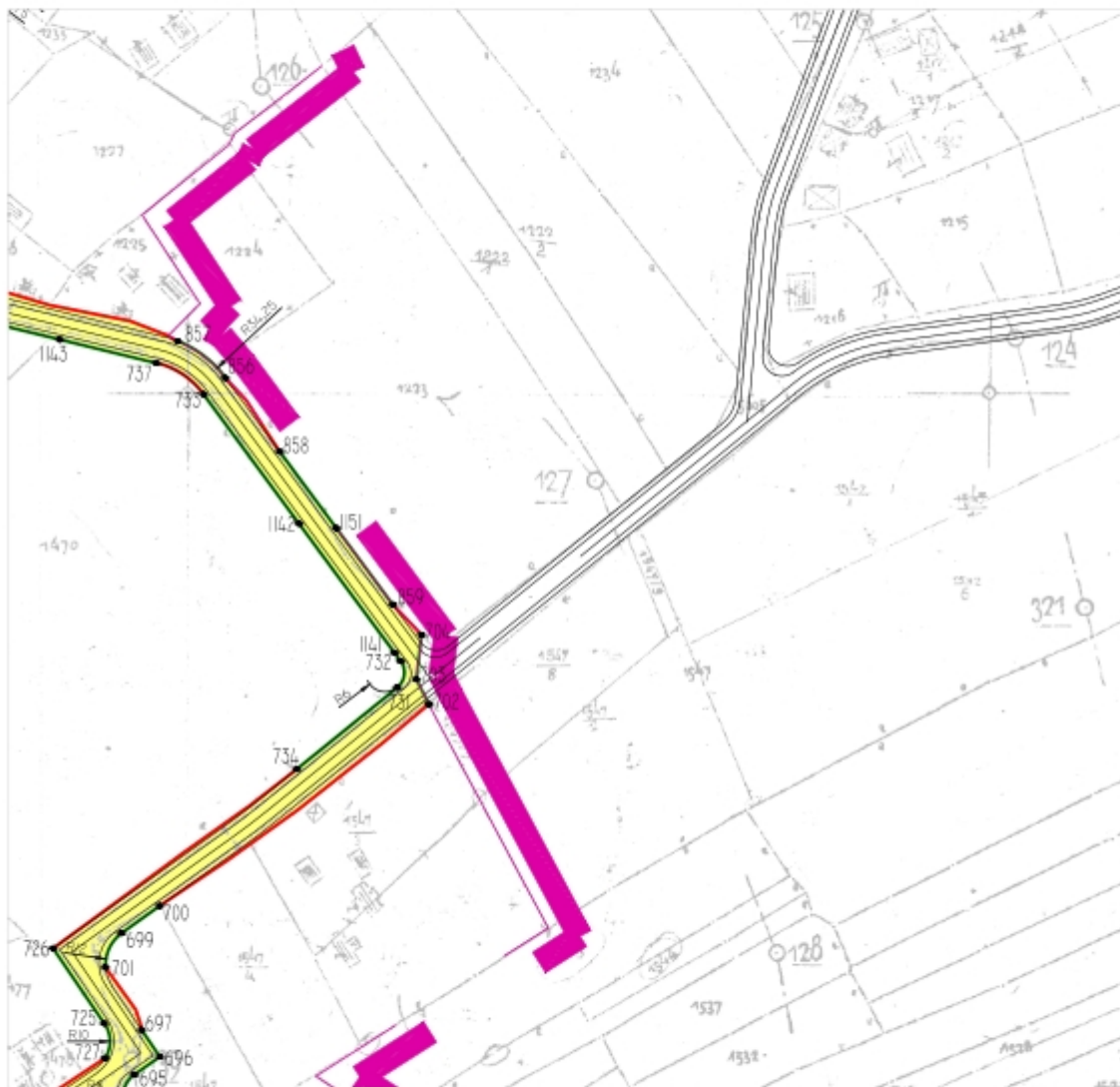
Шеф Одсека за урбанизам и
заштиту животне средине
Валентина Томић, дипл. инж. арх.



ЛЕГЕНДА

-  ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
-  САОБРАЋАЈНИЦЕ
-  ДРЖАВНИ ПУТ
-  РЕГУЛИСАНИ ВОДОТОКОВИ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

Графички прилог бр. 4 - Саставни део локацијских услова
број ROP-CUP-34776-LOC-3/2023, заводни број 350-219/2023-05-1
План регулације површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима
(План генералне регулације за насеље Крушар у општини Ђуприја
„Сл. гласник општине Ђуприја“, бр. 36/14)
за к.п.бр. 1216 К.О. Крушар



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

ЛЕГЕНДА:

-  ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
-  САОБРАЋАЈНИЦЕ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА КОЈА ЈЕ ИДЕНТИЧНА ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  НОВА ГРАНИЧНА ТАЧКА

ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

-  САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
-  ЈАВНИ ОБЈЕКТИ
-  СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
-  КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ
-  ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ