



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: РОР-СУР-35372-ЛОС-1/2024
Датум: 15.11.2024.год.
Ћуприја, ул. 13. октобра бр. 7

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине, решавајући по захтеву Данијеле Грујић [REDACTED], поднетом кроз ЦИС, а преко пуномоћника Драгане Ристић, испред Архитектонског бироа "DS design" Ћуприја, [REDACTED], којим тражи издавање локацијских услова за изградњу помоћног пољопривредног објекта – шахт за хидрофорског постројење, на к.п.бр. 4200/1 К.О. Крушар, на основу 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, 52/2021 и 62/2023), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр 87/2023) издаје

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

I Издају се локацијски услови за изградњу пољопривредног помоћног објекта – шахт за хидрофорско постројење, на к.п.бр. 4200/1 КО Крушар, површина парцеле износи 1621 м²; димензије шахта су 3.20 x 2.90 x 3.50 м; укупна БРУТО изграђена површина 9,28 м²; укупна НЕТО површина 7,00 м²; висина подземне етажне 3,50 м, категорија објекта А, класификациони број 127141).

• **Положај парцеле у планској регулативи:** Предметна парцела к.п.бр. 4200/1 КО Крушар, налази се на простору који је дефинисан „Планом генералне регулације за насеље Крушар у општини Ћуприја“ („Сл. гласник општине Ћуприја“ бр. 36/14). Урбанистичка зона: II-2 ЈУГ ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ.

• **Планирана намена површине:** породично становање.

● **Катастарска парцела:** према издатој Копији катастарског плана, бр. 952-04-019-22705/2024 од 30.10.2024.год., Службе за катастар непокретности Ћуприја и увидом у податке еКатастра-Лист непокретности број 2232 од 15.11.2024.год., површина к.п.бр. 4200/1 К.О. Крушар износи 1621 м², нема евидентираних објеката, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју; култура: земљиште уз зграду и други објекат површине 168 м² и њива 2. класе површине 1453 м².

Увидом у издату Копију катастарског плана водова, бр. 956-304-28409/2024 од 30.10.2024.год., коју је издао РГЗ - Сектор за катастар непокретности - Одељења за катастар водова Крагујевац, за к.п.бр. 4200/1 КО Крушар, евидентирани су инсталације: телекомуникационе и гасоводне мреже.

● **Грађевинска парцела:** Грађевинска парцела је идентичне са катастарском парцелом. Грађевинска линија дефинисана планом је на 3,0 м од регулационе линије. 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, 52/2021 и 62/2023).

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА ПЛАНУ

- **Правила грађења за зоне П -1 и П-2 породично становање (рурално становање)**

Основна намена објеката:

Породично становање са компатибилним наменама.

Породично становање руралног типа карактерише могућност да се уз стамбени део парцеле формира и економско двориште за потребе властитог домаћинства. Парцела може бити уређивана за непољопривредно и мешовито домаћинство.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање, и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Оптимални однос становања и пословања (комерцијалних делатности) на нивоу целине износи - 60%:40%.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње:

- као слободностојећи, двојни објекти, прекинут низ.

Ширина фронта грађевинске парцеле:

Најмања ширина фронта породичног становања и пословања износи:

- слободностојећи објекат 10 m

- двојни објекат..... (2x8) 16 m

- непрекинути низ (није дата минимална ширина фронта).

Најмања ширина фронта за комерцијалне садржаје грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат 20 m

- објекат у прекинутом низу 15 m

Слободностојећи објекти се могу спровести на основу ПГР. Једнострано узидани захтевају израду урбанистичког пројекта за две везане парцеле, а двострано узидан три.

Уколико се објекат поставља на грађевинској парцели тако да додирује међне линије суседних парцела или је удаљеност мања од дате за слободностојеће објекте потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта.

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање:		60% површине
Простор за пратеће функције		40% површине
Величина грађевинске парцеле породичног становања		
за слободностојеће стамбене објекте без економског дворишта	Мин. оптимално	300 m ² 400 m ²
за слободностојеће стамбене објекте са помоћним објектима	Мин.	600 m ²
за слободностојеће стамбене објекте са економским двориштем	Мин.	800 m ² - 1500m ²
за двојне објекте	Мин.	(2x250m ²) 500 m ²

Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.		
--	--	--

Дозвољени индекси земљишта породичног становања (на парцели):

Индекс заузетости	макс.	40%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%

- До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта.

Спратност и висина објеката:

Максимална спратност породичног објеката може бити до **П+1+Пк**.

Максимална **висина надзитета** стамбене подкровне етаже износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спратност породичног објекта	максимално	П+1+Пк
Висина објеката		метара
	до коте слемена	максимално 12.0 m
	до коте венца	максимално

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију	- Грађевинске линије
За све улице	дефинисане на графичком прилогу бр. 6.1. и 6.2.

	Удаљења од суседних објеката		
	слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта
	прекинути низ	минимум	4 m

Одстојања из табеле су обавезујућа осим у случају да услови из табеле прелазе следеће минималне вредности:

- удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0 m.

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

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације	1,50 m
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације	2,50 m
3.	двојне објекте на бочном делу дворишта	4,00 m

Ограђивање: Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4 m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

- **Услови за изградњу других објеката на парцели**

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, **оставе и друго**, максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

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.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

- **Паркирање**

Паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно једно место на 70 m² корисне површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Паркирање и гаражирање возила пословања је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70 m² корисне површине.

- **Број објеката на грађевинској парцели**

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену намену.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и помоћни објекти у зависности од целине у којој се налазе (летња кухиња, остава, гаража и сл.).

- **Економски објекти су дозвољени искључиво код становања ниске густине.**

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

- **Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно 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 оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

2. ОПШТИ УСЛОВИ

- **Техничку документацију:** израдити у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14 и 83/18) и важећих подзаконских аката, као и на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на стабилност објекта, трајност материјала, противпожарну заштиту, термичку, звучну, хидроштити и заштиту од сеизм. потреса, као и темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.
- **Заштита од земљотреса:** Подручје Плана се налази у сеизмичкој зони од 7° МКС. Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обавезна примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката;

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, водећи рачуна да се поштују планирани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објеката;

- главне коридоре комуналне инфраструктуре треба водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине, кроз за то планиране коридоре и на одговарајућем одстојању од грађевина.

- **Заштита подземних вода:** је обавезна у зонама високих нивоа подземних вода, обавезном градњом непропусних септичких јама као прелазне фазе до изградње канализационе мреже. До изградње канализационог система, евакуацију санитарних отпадних вода на подручју без канализације вршити пражњењем збирних или појединачних непропусних вишекоморних санитарно-хигијенских септичких јама изграђених на предложеној минималној удаљености 3 m од објекта и суседне парцеле и строго забранити коришћење упојних и напуштених бунара и водопропусних септичких јама.

• Општи услови за целокупан простор Плана

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 2“, бр. 71/49).

- **Услови за пројектовање и прикључење**, који су у овом поступку прибављени од имаоца јавног овлашћења, а који су саставни део локацијских услова:
- ROP-CUP-35372-LOC-1-HPAP-3/2024 (датум почетка 01.11.2024.год., датум завршетка 13.11.2024.год.): "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ" д.о.о. Београд, Огранак Електро дистрибуција Јагодина - **Услови за пројектовање и прикључење**, бр. 8F.1.1.0-D-09.05-501965-24 од 05.11.2024. године и **Уговор о пружању услуге за**

прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 8F.1.1.0-D-09.05-501965-24-UGP од 05.11.2024.године.

3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова подноси се Уговор, у складу са чл. 26. став 2. тачка б) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 96/2023).
- 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. 72/2009, 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, 52/2021 и 62/2023) 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. 72/2009, 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).

IV Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је: Идејно решење (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације 99/2024 од 03.09.2024. године, које је израдио Архитектонски биро "DS design", Ћуприја, одговорни пројектант је Драгана Ристић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 3956 03; Пуномоћје, оверено код Јавног бележника у Ћуприји, бр. УОП-І:1997-2021 од 06.07.2021.год.; Катастарско-топографски план за к.п.бр. 4200/1 К.О. Крушар, израђен од стране "Гео М&Б", доо Ћуприја; Захтев, ЕПС дистрибуција, за издавање услова за израду техничке документације, септембар 2024. године и Доказ о уплати прописане општинске и републичке административне таксе и накнаде за Централну евиденцију обједињене процедуре.

V Саставни део локацијских услова су **графички прилози из Плана**: доступни 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, односно градском већу, у року од три дана од дана достављања

локацијских услова.

За ове локацијске услове плаћена је републичка административна такса у износу 2740,00 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. износ., 55/2012-усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин. изн., 65/2013-др.закон, 57/2014-усклађени дин. изн., 45/2015-усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени дин. изн., 61/2017-усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин. изн.95/2018 и 38/2019-усклађени дин. изн., 86/2019 и 90/2019-испр); плаћена је општинска накнада у износу од 1100,00 на основу Одлуке о локалним административним таксама и накнадама за услуге које врше општински органи („Сл.гласник општине Ћуприја“, бр. 26/2018), Одлуке о измени и допуни Одлуке о локалним административним таксама и накнадама за услуге које врше општински органи („Сл.гласник општине Ћуприја“, бр. 45/2019) и плаћена је накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 дин., на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник Р.С.“, бр. 131/2022).

Локацијске услове доставити: инвеститору и архиви техничке документације.

РЕШЕНО У ОДЕЉЕЊУ ЗА УРБАНИЗАМ, ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА
Број предмета: РОР-СУР-35372-ЛОС-1/2024 од 15.11.2024.године

УРБАНИСТА

Божица Стојковић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Зоран Грујић, дипл.инж.грађ.