



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број предмета: ROP-CUP-39417-LOCH-2/2023
Заводни број: 350-474/2023-05-1
Датум: 30. 01. 2024. године
Ћуприја, ул. 13. октобра бр. 7

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско правне послове и заштиту животне средине, решавајући по усаглашеном захтеву бр. ROP-CUP-39417-LOCH-2/2023 од 29. 12. 2023. год. (наш бр.350-474/2023-05-1) инвеститора, "ГЕРОВИТ" ДОО Аранђеловац, ул. Јужна индустријска зона бр. 56, ПИБ 109826238, МБ 21249670, поднетом овом Одељењу, кроз ЦИС, а преко пуномоћника Ванушић Горана, [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу индустријског објекта – производне хале са управним и магацинским делом, на к.п.бр. 4503/17 К.О. Ћуприја град., на основу чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 87/2023), Правилника о класификацији објекта ("Службени гласник РС", бр.22/2015) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023) и потврђеног Урбанистичког пројекта бр. 350-63/2022-05 -1 од 19. 04. 2022. године, издају се

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

I Издају се локацијски услови за изградњу индустријског објекта – производне хале са управним и магацинским делом, спратности приземље (П) и спратности приземље и спрат у управном делу (Пр+1, на к.п.бр. 4503/17 К.О. Ћуприја град, (категорија објекта В, класификациони број 125102 (46,6%), кл.бр. 122012 (20,4%) и категорија објекта Б, кл.бр. 125211 (33%), максималне димензије приземља објекта 96.92хм x 40.24м, бруто површина новопроектваног објекта - производне хале –анекс са управним и магацинским делом 3900.00м² и бруто развијена површина новопроектваног објекта – производна хала –анекс – управни део (П+1) + магацин је 4.316.60м², бруто површина новопланираног објекта – портирница је 15.60м².

• **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 и 11/22), Урбанистичка целина: 3.ЗОНА РАДА, Просторна целина 3.1-индустријска зона. Предметна локација има прилаз из улице Михајла Пупина, к.п.бр. 5051 К.О.Ћуприја-град одакле је предвиђен пешачки и колски приступ локацији.

Од стране овог Одељења дана 19. 04. 2022. год, заведен под бр. 350-63/2022-05 -1, потврђен је Урбанистички пројекат за изградњу производне хале (Пр) са управним делом (Пр + 1) и магацинског објекта (Пр), на катастарској парцели број 4503/17 К.О. Ћуприја град, бр. УП 118/2021 од 18. 11. 2021. године (Закључак са предлогом Комисије за планове бр. 06-60-3/2022-02 од 01. 04. 2022. год.)

- **Планирана намена површине из планског документа:** производња (ИД ППР) и индустријски и сложени индустријски објекти, рибњаци, пословни и административни објекти и зграде за трговину и компатибилна намена складишта (УП), са грађевинском линијом на 15м од планиране регулационе линије из плана.

Катастарска парцела: према Копији катастарског плана бр. 952-04-019-24630/2023 од 24. 11. 2023. године, Службе за катастар непокретности општине Ћуприја и Копији катастарског плана водова, бр. 956-304-30114/2023 од 23. 11. 2023.год., РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова

Крагујевац, на предметној парцели је евидентиран електроенергетски вод. На парцели нема евидентираних објеката. Према подацима еКатастар, Геодетско-информациони систем и Листа непокретности број: 6492, површина к.п.бр. 4503/17 К.О. Туприја град, површина предметне катастарске парцеле износи 10463м² култура: њива 1. класе.

- **Грађевинска парцела:** Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу. Правила и параметри у тексту односе се на грађевинску парцелу.
- Тачна линија разграничења површине јавне намене према предметним парцелама дефинисан је координатама осовина саобраћајница (графички прилог плана).

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/2020, 52/21 и 62/23).

- **Планирана изградња објекта** из Идејног решења:

„ Индустијски објекат - производња пластичних предмета – у новопроектваној хали ће се производити траке за наводњавање кап по кап.

Димензије објекта:

укупна површина парцеле/парцела: 4503/17 10463,00м²

брuto површина приземља: 3900,00 м²

укупна БРГП надземно: 4316,60м²

Укупна БРУТО изграђена површина 4316,60м²

укупна НЕТО површина: 4182,62 м²

површина земљишта под свим објектима/заузетост:

Новопроектовани објекат: 3900,00м²

Планирана портирница: 15,60м²

УКУПНО: 3915,60 м²

спратност (надземних и подземних етажа): П+0; П+1

висина објекта (венац, слеме, повучени спрат: 9,5 слеме

апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): 207,30 слеме

спратна висина: 6,50м / 3,20м

број функционалних јединица/број станова: 3

број паркинг места: 42

оријентација слеме: север - југ

нагиб крова: 6о

процент зелених површина: остварено 21,48%

индекс заузетости: остварено 37,42%

индекс изграђености: 0,414“

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА ИЗМЕНИ И ДОПУНИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

РАДНА ЗОНА - 3.1. Индустијска зона

Највећи простор заузима постојећа зона рада са површинама потребним за даљи развој, а простира се између границе подцелине становања средњих густина 2.2, аутопута, дела јужне границе грађевинског земљишта и железничке пруге. Површина обухваћена овом зоном износи 242,40 ha. Ова зона је изграђена око 30%, тако да остаје велика могућност за нову градњу објеката индустрије, производње, комуналних и комерцијалних објеката. Становање у овој зони се може наћи само као пратећа намена и то једна стамбена јединица у оквиру предузећа, као посебан објекат или у оквиру основног објекта као посебна функционална целина.

- **ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу, парцелацију и регулацију, која су прописана за претежне намене по целинама и зонама у подручју Плана.

Правила грађења садрже:

- врсту и намену, односно компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним Планом, односно класу и намену објеката чија је изградња забрањена у тим зонама;
- услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну површину грађевинске парцеле;
- положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле;
- највећу дозвољену висину или спратност објеката;
- услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.

Правила грађења и елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим правилима грађења, дефинишу се важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	<p>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>.</p> <p>Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене.</p>
Компатибилна намена	<p>Могуће је грађење објеката компатибилне намене.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Забрањена намена	<p>Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.</p>
Типологија објекта	<p>Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта.</p>
Положај објекта (хоризонтална регулација)	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом);

	<ul style="list-style-type: none"> • минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима); • у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима). <p>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.</p> <p>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 етажне, 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.</p> <p>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.</p> <p>Постављање објеката, унутар грађевинске линије, врши се на следеће начине:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>За објекте у обухвату постојећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.</p>
<p>Спратност објеката Висинска регулација</p>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта.</p> <p>Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова.</p> <p>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).</p> <p>Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг).</p> <p>Могуће је грађење подрумске(По) или сутеренске(Су) етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана.</p>
<p>Индекс заузетости</p>	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну</p>

парцеле	<p>намену земљишта у делу Посебна правила грађења.</p> <p>Површина подземне етажне објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле.</p> <p>У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.</p>
Други објекти на грађ. парцели	<p>Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења.</p> <p>Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена.</p>
Помоћни објекти	<p>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).</p> <p>Спратност је приземље. Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама. На обликовање се примењују исти услови као за основни објекат.</p> <p>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.</p> <p>Спратност је приземље са могућношћу коришћења подземне етажне за помоћни простор, односно надземне за непокривену терасу. На овај објекат, обзиром на експонираност, примењују се услови обликовања као за основни објекат.</p> <p>У центрима свих нивоа није дозвољена изградња помоћних објеката, помоћни простор се реализује искључиво у оквиру основних објеката на парцели</p> <p>Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења.</p>
Кота приземља објекта	<p>Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле и дефинисан је за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења.</p>
Прикључење објеката на инфраструктуру	<p>Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.</p>
Уређење парцеле	<p>Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање.</p>
Зелене површине у оквиру парцеле	<p>Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле.</p> <p>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).</p> <p>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, гумени и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.</p>

	Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.
Одводњавање површинских вода	<p>Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.</p> <p>Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.</p> <p>Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.</p>
Ограђивање	<p>Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, 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.</p> <p>Могућа врста и висина ограде 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.</p> <p>Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p>
Паркирање	<p>Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице</p> <p><i>Обавезан минимални број паркинг места је за:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан; <li style="padding-left: 40px;">(за стамбену јединицу површине веће од 80m²: 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 100,0 m²; • пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0m²; • складишта: 1 ПМ за сваких 200,0 m²; • индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0 m²; • верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0 m²; <p>За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника</p>
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);

	<ul style="list-style-type: none"> • Мере заштита 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, <p>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.</p>
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	<p>Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.</p> <p>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.</p>
Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра	<p>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.</p>
Услови за грађење стамбених зграда и станова	<p>Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;</p>
Услови за објеката за обављање одређене делатности	<p>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.</p>
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила.</p> <p>Искључена је примена неаутентичних стилских редова и мотива у обради фасадне пластике, стубова, ограда и других архитектонско грађевинских елемената објеката и партера.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>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.</p>
Кровне равни и венац крова	<p>Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда.</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стреха) у ширини до 1,0 m.</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.</p>
Санитарни услови	<p>Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу</p>

	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);

- **ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- **РАДНЕ ЗОНЕ**

Могуће је увођење производних и услужних програма, просторно и производно декомпоновање постојећих комплекса према захтевима тржишта, уз примену технологије која не ремети еколошке услове окружења. Фазна реализација може се одвијати само након сагледаних програма за целе комплексе.

Правила грађења за радне зоне

Радна зона	
Намена објеката	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: <ul style="list-style-type: none"> • индустријски објекти; • сложени индустријски објекти; • рибњак • пословни и административни објекти; • зграде за трговину.
Компатибилна намена	На парцелама већим од 2500,0 m ² могуће је грађење објеката и површина пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: <ul style="list-style-type: none"> • угоститељски објекти и др. комерцијални и услужни обј. • саобраћајни објекти • станице за снабдевање горивом моторних возила; • складишта, хладњаче, резервоари и силоси; • објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; • карго центар; • јавне намене.
Забрањена намена	-Стамбени објекти
Типологија објеката	Могуће је грађење слободностојећих објеката на парцели;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле је: 1500,0 m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: 20,0m; Код парцелације и препарцелације по дубини минимална ширина пролаза се одређује према противпожарним условима;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле /под условом да су испоштовани противпожарни услови/ је: - 1/2 висине објекта - од границе суседних парцела са наменом становања је мин 8,0 m са заштитним зеленим појасом Минимално удаљење објеката на истој парцели је мин 1/2 висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова
Спратност и висина објекта	Спратност се прилагођава делатности, а мах П+2 на анексном делу објекта (објекту) до улице. Висина хала је уобичајено Пв до Пв+1 Висина објекта:
Индекс заузетости	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

грађевинске парцеле	- мах 60 %; мах 70% заузетост подрумске етаже - мин 20% зелене површине
Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели	Могућа је изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћне површине минималне ширине 5,5 m; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 4,0 m уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова
Помоћни објекти	Помоћни објекат може се градити као саставни део главног објекта и као посебан објекат на парцели;
Паркирање	Смештај возила (теретних и путничких) на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места одређује се према нормативу за сваку делатност на начин утврђен одговарајућим Правилником
Минимални комуналне опремљености	- приступни пут, - водоснабдевање, - прикупљање и пречишћавање отпадних вода, - прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу - уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила, - уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада; - предузимање предвиђених мера заштите животне средине. - обезбеђење заштитног растојања од суседних парцела са другом наменом подизањем заштитног зеленог појаса у границама грађевинске парцеле; Обавезан је заштитни зелени појас уз водотокове минималне ширине 10,0 m, у коме није дозвољена градња.
Ограђивање	Обавезно је формирање заштитног зеленила приликом ограђивања; Ограђивање парцеле транспарентном оградом до висине од 2,2 m рачунајући од коте терена и/или транспарентном оградом до висине 1,0 m

Могуће је увођење производних и услужних програма, просторно и производно декомпоновање постојећих комплекса према захтевима тржишта, уз примену технологије која не ремети еколошке услове окружења.

Фазна реализација може се одвијати само након сагледаних програма за целе комплексе.

За све интервенције (изградња, реконструкција, доградња, промена намене...) обавезна је разрада кроз Урбанистички пројекат. При декомпоновању постојећих комплекса, на основу анализе, по потреби се ради План детаљне регулације.

2) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ – производне хале са управним и магацинским делом, на к.п.бр. 4503/17 К.О. Ћуприја град.

Границом обухвата Урбанистичког пројекта обухваћена је парцела: к.п.бр. 4503/17 К.О. Ћуприја-град, укупне површине 10463м².

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ Према Плану генералне регулације градског насеља Ћуприја ("Службени гласник општине Ћуприја", број: 2/2012) и Измена и допуна плана регулације градског насеља Ћуприја ("Службени гласник општине Ћуприја", број: 9/2018 и 23/2018-решење испр. и 46/20), локација се налази у грађевинском подручју, урбанистичка целина: РАДНА ЗОНА - Производња. У Радној зони планирано је грађење објеката са следећом наменом: индустријски објекти, слободни индустријски објекти, рибњаци, пословни и административни објекти, зграде за трговину. Забрањено је грађење стамбених објеката. Предвиђена типологија објеката су слободностојећи објекти.

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу је 1.500 м². Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: 20 м. Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле, под условом да су испоштовани противпожарни услови, је: 1/2 висине објекта. Минимално удаљење објеката на истој парцели је мин 1/2 висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

Спратност се прилагођава делатности, а мах Пр+2 на анексном делу објекат до улице. Висина хала је уобичајено Пв до Пв+1. Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је: мах 60%; мах 70% подрумска етажа.

Могућа је изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри. За објекте по дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине ширине 5.5 м; Дозвољени проценат уређених зелених површина, за услужне блокове је минимално 20%. Смештај возила (теретних и путничких) на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Број паркинг места се одређује према нормативу за сваку делатност на начин утврђен одговарајућим Правилником.

Број паркинг места: једно паркинг место 1ПМ/ 70м² корисне површине пословног простора и 1ПМ/ 200м² корисне површине индустријског простора. Обезбедити минимални степен комуналне опремљености који подразумева: – приступни пут; водоснабдевање; прикупљање и пречишћавање отпадних вода; прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу; уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила; уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада; – предузимање предвиђених мера заштите животне средине; – обезбеђење заштитног растојања од суседних парцела са другом наменом подизањем заштитног зеленог појаса у границама грађевинске парцеле. Обавезно је формирање заштитног зеленила приликом ограђивања. Ограђивање парцеле транспарентном оградом до висине 2.2 м рачунајући од коте терена и/или нетранспарентном оградом висине 1.0 м.

3) ОПШТИ УСЛОВИ

- **Мере заштите:** Техничку документацију израдити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и по 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 62/23) и на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на стабилност објекта, трајност материјала, противпожарну заштиту, термичку, звучну, хидрозаштиту и заштиту од сеизм. потреса, као и темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

- **Мере заштите од ратних разарања:** Приликом пројектовања и изградње применити техничке мере према правилима струке и у складу са важећом законском регулативом из ове области, посебно Законом о одбрани („Сл. гласник РС“ бр. 116/07, 88/2009, 88/2009-др.закон, 104/2009-др.закон, 10/2015 и 36/2018), Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“ бр. 87/2018).

- **Геолошка ограничења терена:** Терени повољни за урбанизацију, без ограничења у погледу коришћења, уз уважавања локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

- **Заштита од земљотреса – сеизмичност и сеизмички параметри:**

Према карти сеизмичке рејонизације територије Србије, урађеној у Сеизмолошком Заводу Србије, 1974. године, подручје ГП-а Ћуприје се налази у зони основног степена сеизмичког интензитета од 8° МЦС скале. При планирању даље организације насеља у простору, поштовани су резултати геолошке карте, рађене за потребе ГП-а, са упутствима о степену повољности, односно неповољности терена за градњу, што чини један од предуслова за део заштите од земљотреса.

Оваква могућа појава земљотреса обавезује на:

- обезбеђење потребних слободних површина, положаја комуналне инфраструктуре, дефинисање система изградње, положаја габарита, спратности и финансирања објеката у току израде урбанистичке документације;

- неопходна испитивања за рачунску корекцију основног степена, да би се кроз пројекте обезбедила сигурност објеката на очекивану јачину земљотреса;

- примену важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката.

Приликом изградње објеката обавезна је примена одговарајућих правилника о сеизмичким дејствима на конструкције:

- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 52/1990);

- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима (1986.- нема законску снагу);

- **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).

- **Услови прикључења на инфраструктуру, приложени уз захтев и прибављени од стране инвеститора у поступку израде Урбанистичког пројекта:**

- Технички услови за прикључење објекта на к.п.бр. 4503/17 у КО Ћуприја град, на јавни пут, а за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу приземне индустријско-производне хале у улици Михајла Пупина у Ћуприји, издати од стране ЈКП "Равно 2014" Ћуприја, заводни бр. 798 од 23. 02. 2021.год. (бр.предмета 315 од 23. 02. 2021.год.);
 - Услови за пројектовање у односу на постојеће градске водоводне и канализационе инсталације за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе изградње производне хале са управним делом (Пр+1), на к.п. број 4503/17 у КО Ћуприја град, издати од стране ЈКП "Равно 2014" Ћуприја, заводни бр. 682 од 12. 02. 2021.год.
 - Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 4503/17/1 на К.О.Ћуприја град), издати од стране "Електродистрибуција" Србије д.о.о. Београд, Огранак Јагодина, бр. 8F.1.1.0-D-09.05-27287-21/2 од 05. 02. 2021.год.;
 - Решење бр. 501-111/21-05-1 од 08. 12. 2021. год., Сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, које је издало ово Одељење.
- **У с л о в и п р и к љ у ч е њ а н а и н ф р а с т р у к т у р у**, прибављени у поступку израде предметних локацијских услова:
- Услови за пројектовање и прикључење бр. 8Ф.1.1.0-Д-09.05-547906-23 од 21. 12. 2023. год. и Уговором пружању услуга бр. 8Ф.1.1.0-Д-09.05-547906-23-УГП од 21. 12. 2023. год., издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина.
 - Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода, број одг. на зах. 5489/1 од 28. 11. 2023. год., издати од стране – Јавно комунално предузеће „Равно 2014“ из Ћуприје.
- **У с л о в и п р и к љ у ч е њ а н а и н ф р а с т р у к т у р у**, прибављени у поступку израде усаглашених локацијских услова:
- Обавештење у вези услова за безбедно постављање објеката у погледу мера заштите од пожара и експлозија, 07. 13. 1 број 217-3-23/2024 од 23. 01. 2024. године, издато од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини;
 - Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија 07. 13. 1. број 217-4-40/2024 од 23. 01. 2024. године, издато од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини;

4) ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Решење о промени намене земљишта.
- Елаборат енергетске ефикасности
- 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 земљаних радова изврше пријаву археолошких слојева уколико их има.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде градилиште.

II 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), **које можете преузети и на званичном сајту општине Ћуприја линк, <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/>**

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

IV Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде урађен у свему према чл. 118а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр.72/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и

важећим техничким прописима и стандардима којим се уређује израда техничке документације.

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

V 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 изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

VI Инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова поднео: Главну свеску и Идејно решење – пројекат архитектуре ИДР број техничке документације број: 16-2023 Аранђеловац, новембар 2023. год, који су саставни део ових локацијских услова, а које је израдио „ geoanprojeckt “ биро за пројектовање грађевинских објеката Аранђеловац, Мајке Јевресоме бр.6/1, а одговорни пројектант је арх. Горан Ванушић, дипл. инж. лиценца бр. 300699504; Катастарско топографски план за к.п. бр. 4503/17 К.О. Ћуприја град -израдио ГЕО М&Б ДОО Ћуприја, Б. Милосављевић; Решење бр. 501-111/21-05-1 од 08. 12. 2021. год., Сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, као и доказ о уплати прописане административне таксе и накнаде, односно накнаде за Централну евиденцију обједињене процедуре.

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 4.850,00дин. 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, 90/2019 - исп., 98/2020 - усклађени дин. изн. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени дин. изн., 138/2022 и 54/2023)); плаћена је општинска накнада у износу од 6100,00 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 2.000,00 дин., на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС.“, бр. („Сл. гласник РС.“, 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: ROP-CUP-39417-LOCH-2/2023
заводни број 350-474/2023-05-1 од 30. 01. 2024. године**

Урбаниста
Весна Делић, дипл. пр. планер

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Зоран Грујић, дипл.инж.грађ.