



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ЋУПРИЈА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,  
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И  
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ  
Број предмета: РОР-СУР-9868-ЛОС-1/2024  
Датум: 30.05.2024. 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 захтеву који је кроз ЦИС, поднео "Дуо-Про инжењеринг" доо Ћуприја, [REDACTED] преко пуномоћника Јовице Бранковић [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+Пр+3, у прекинутом низу, на катастарским парцелама број 1961 и 1962, обе у К.О. Ћуприја град, на основу 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), 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. 96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** Издају се локацијски услови за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+Пр+3, у прекинутом низу, на катастарским парцелама број 1961 и 1962, обе у К.О. Ћуприја град; укупна БРГП надземна 1917.39 м<sup>2</sup>; БРУТО површина 2392.48 м<sup>2</sup>; НЕТО корисна површина 1998.73 м<sup>2</sup>; површина приземља 422.34 м<sup>2</sup>; површина земљишта под објектом/заузетост 422.34 м<sup>2</sup>; висина објекта (кота слемена од коте терена) 14 м (+134.325-апсолутна висинска кота слемена); број функционалних јединица-станаова 29; укупан број паркинг места 29 (нема станаова нето површине веће од 80 м<sup>2</sup>), број гаражних паркинг места 17, број паркинг места на парцели 12 (од укупног броја 2 паркинг места прилагођена за особе са инвалидитетом), индекс заузетости пројектовано: 44.83%; проценат зелених површина пројектовано: 21.70%-204.2 м<sup>2</sup>; категорија објекта В, класификациони број појединих делова објекта: 112222 В (80,05%)- стамбене зграде са три и више станаова и 124210 В (19,95%)-гараже.

• **Положај парцеле у планској регулативи:** предметне парцеле налазе 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-исправка, 46/20 и 11/22) и Урбанистичким пројектом за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+Пр+3 у прекинутом низу, на катастарским парцелама број 1961 и 1962, обе у К.О. Ћуприја град., бр. УП 03/2024 од 05.02.2024.год. (Закључак Комисије за планове, бр. 000607723 2024 од

18.13.2024.године, и Потврда УП број 000607723 2024 од 18.13.2024.године). **Урбанистичка целина:** 1.-ЗОНА НАСЕЉСКОГ ЦЕНТРА, 1.2 Просторна целина - Шири центар.

● **Планирана намена површине:** становање средњих густина Б1.

● **Катастарска парцела:** према достаљеној Копија катастарског плана за к.п.бр. 1961 и 1962 Ко Туприја (град), број 952—04-019-6938/2024 од 10.04.2024.год., и увидом у приложени Препис лист непокретности број 3379 од 11.12.2023. год. и еКатастар Туприја на дан 24.05.2024.год., подаци катастра непокретности су следећи:

- подаци о парцели – А1 лист: к.п.бр. 1961 К.О. Туприја град, површина 334 м<sup>2</sup>; подаци о зградама и другим грађевинским објектима – В1 лист: Објекат број 1 – породична стамбена зграда, површине 80м<sup>2</sup>, спратност приземље, изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката; Објекат број 2 – породична стамбена зграда, површине 49 м<sup>2</sup>, спратност приземље, објекат уписан по посебном закону; Објекат број 3 – помоћна зграда, површине 22 м<sup>2</sup>, спратност приземље, објекат уписан по посебном закону; Објекат број 4 – помоћна зграда, површине 5 м<sup>2</sup>, спратност приземље, објекат уписан по посебном закону; имаоци права на парцели и објектима: "Дуо-про инжењеринг" доо, Туприја, Анђе Ранковић 3/3, приватна својина.

Према издатој Копији катастарског плана водова, бр. 956-304-8793/2024 од 08.04.2024.год., РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Крагујевац, евидентирани су инсталације: водоводне, канализационе, електро, гасне и телекомуникационе мреже.

● **Грађевинска парцела:** Грађевинска линија је на 3 м од регулационе линије. 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. 72/2009, 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). Грађевинска парцела није идентична са постојећим катастарским парцелама. У складу са Планом и УП предвиђено је издавање дела парцела за јавну намену-саобраћајницу и спајање предметних парцела у јединствену грађевинску парцелу (формирана је парцела А, површине на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта). Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши спајање предметних катастарских парцела, у складу са чл. 53а. став 2. Закона.

● **Опис планиране изградње и положај објекта на парцели:** детаљно су дефинисани у техничком опису приложеног Идејног решења и доле наведеним правилима грађења потврђеног Урбанистичког пројекта. **Постојеће стање на парцели:** Предвиђено је спајање предметних парцела к.п.бр. 1961 и 1962, обе у КО Туприја град. Сви постојећи објекти на обе предметне парцеле планирани су за рушење у циљу изградње новопроектваног објекта.

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

### 1 - ЗОНА НАСЕЉСКИ ЦЕНТАР

У већем делу зоне формирана је регулација и парцелација. Развијена мултифункционалном структуром у оквиру које је заступљено становање високих и средњих густина, све врсте услуга, јавне службе, култура, управа и администрација. Ова зона је инфраструктурно и комунално најопремљенија у граду.

Изразито мешовита структура типова објеката и блокова у којима доминира компактно ткиво, а у односу на регулациону линију блока објекти су постављени на њу или паралелно са њом на одређеном одстојању. Изражена је изграђеност по дубини парцеле претежно помоћним објектима. Ову целину карактерише, на нивоу насеља, највећи индекс изграђености и индекс искоришћености на парцели, неуређеност унутрашњих делова блока, недостатак паркинг места и недовољна површина под зеленилом.

Циљ је да се временом унапреди и знатно увећа стандард коришћења простора центра града и то решавањем проблема паркирања, стварањем нових зелених површина, побољшањем услова становања и пословања у објектима.

### 1.1. Просторна целина – ужи центар

Просторна целина – ужи центар обухвата простор од око 95,25 ha и представља подужну функционалну осовину живота насеља. Простире се од севера ка југу насеља, а дефинисана је постојећим насељским саобраћајницама. Почиње од ушћа Раванице у Мораву, наслања се на десну обалу Мораве, а од бензинске пумпе у зони болнице омеђена је улицама: града Јанице, Јастребачком, Сретена Здравковића, Коче капетана, Миодрага Новаковића, Анђе Ранковић, улицом око зелене пијаце, Танаска Рајића, Иве Лоле Рибара, Бранка Крсмановића, Кнеза Михајла, Браће Нешић, Раде Миљковић, Југословенском, краља Петра II, Јована Курсуле, а одатле Раваницом до њеног ушћа у Мораву.

Просторна целина 1.1 је „најживљи“ део града, са највише јавних функција, јавних намена, услужних и комерцијалних делатности.

Велики број објеката културне баштине се налази на овом простору. Међутим објети су неадекватно одржавани, добар део је у лошем стању - и функционалном и конструктивном.

#### Б.1. – Становање средњих густина (до П+3, П+2+Пк)

(Гс = 31-35 станова/ха, (91-104 становника/ха)

#### Просторне целине 1 и 2

Дозвољене су намене: породично и вишепородично становање средњих густина, услуге, јавне службе, јавно зеленило, спорт и рекреација.

Пратећа намена објекта може бити као основна или претежна намена објекта.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објеката у оквиру дозвољених намена, уколико се тиме не угрожава животна средина.

Планиран је процес доградње и надградње квалитетних и замене постојећих некавалитетних објеката и **изградње нових објеката на слободним парцелама** и блоковска изградња, са објектима на регулацији или повлачењем унутар блока, уз промену урбане структуре (породично у вишепородично) укрупњавањем перцела, зависно од карактеристика околних објеката и претежне регулације.

### ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

<b>Б.1. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА</b> Гс = 31-35 станова/ха (94-104 становника/ха)	
<b>Претежна намена земљишта</b>	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: <ul style="list-style-type: none"><li>- породични стамбени објекти;</li><li>- вишепородични стамбени објекти.</li></ul> <b>Измена и допуна 5.39</b> ("Сл.гласник општине Ћуприја бр. 46/20)  "Израда урбанистичког пројекта је обавезна за објекте вишепородичног становања који се налазе у оквиру границе Плана генералне регулације

	градског насеља Ћуприја."
<b>Пратећа (компатибилна) намена објеката</b>	<p>Могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде Урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена више од 50% површине објекта основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• угоститељски објекти;</li> <li>• објекти трговине и др. комерцијалне и услужне намене</li> <li>• пословни и административни објекти;</li> <li>• мањи производни објекти и радионице /само у целини 2</li> <li>• објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;</li> <li>• објекти јавних намена;</li> <li>• објекти социјалног становања.</li> </ul>
<b>Забрањена намена</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сервисне станице за моторна возила</li> <li>• станице за снабдевање горивом моторних возила</li> <li>• тржни центри</li> <li>• резервоари и силоси</li> <li>• складишта до 1500 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Типологија објеката</b>	<p>Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели:</p> <p>- породични објекти: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу (изузетно објекти у низу уколико фронт парцеле не задовољава);</p> <p>- вишепородични објекти: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу,</p> <p>прилагођава се претежном типу постојећих објеката у блоку-уличном потезу блока.</p> <p>- објекти пратеће намене (уколико је пратећа намена заступљена више од 50% површине објекта основне намене): слободностојећи објекти.</p>
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p><b><u>Минимална површина парцеле за изградњу:</u></b></p> <p><b><u>-породичног објекта.</u></b></p> <p>- за слободностојећи објекат ..... 400,0m<sup>2</sup>;</p> <p>- за објекат у прекинутом низу (двојни) ..... 350,0m<sup>2</sup>;</p> <p>- за објекат у непрекинутом низу ..... 300,0m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>-вишепородичног објекта</u></b></p> <p>- за слободностојећи објекат ..... 800,0m<sup>2</sup>;</p> <p>- за објекат у прекинутом низу (двојни) ..... 600,0m<sup>2</sup>;</p> <p>- за објекат у непрекинутом низу ..... 500,0m<sup>2</sup>.</p>

На постојећим катастарским парцелама површине мање од 300,0m<sup>2</sup>, на којима су легално изграђени породични стамбени објекти, дозвољава се изградња (уважавајући физичку структуру контактеног окружења) максималне спратности П+1, индекса заузетости до 60%, под условом да паркирање возила и остали параметри буду задовољени.

**Измена и допуна 5.48.** ("Сл.гласник општине Ћуприја бр. 46/20)

„На постојећим неизграђеним катастарским парцелама површине од 300 м<sup>2</sup> до 400 м<sup>2</sup>, могућа је изградња породичног стамбеног објекта (уз уважавање физичке структуре контактеног окружења) максималне спратности П+1, уз испуњеност услова за индекс заузетости грађевинске парцеле и паркирања, за ту намену површине“.

Овим изменама се омогућава изградња на површинама парцеле од 300 м<sup>2</sup> - 400 м<sup>2</sup>.

Минимална ширина фронта парцеле за изградњу објекта основне намене:

*-породични објекти*

- за слободостојећи породични објекат 10,0 m;
- за породични објекат у прекинутом низу(двојни) 8,0 m;
- за породични објекат непрекинутом у низу 6,0 m;

*-вишепородичног објекта*

- за слободостојећи објекат 20 m;
- за објекат у прекинутом низу (двојни) 14 m;
- за објекат у непрекинутом низу 10 m;

**Хоризонтална регулација**

**Положај објекта на парцели дефинисан је:**

-породични објекти:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију
- минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је:

1) 2.5m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,6m;

2) 1.0m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом ≥ 1.6m;

3) код изградње објекта на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.

- у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 3,0m.

- вишепородични објекти:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимално одстојање објекта од граница грађевинске парцеле је 1/4 висине објекта али не мање од 3,0 m;</li> <li>• у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m, под условом да се задовоље минимална удаљења фасадних отвора појединих стамбених просторија оријентисаних ка истом дворишту који су прописани одговарајућим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова и обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.</li> </ul> <p>Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се, избором начина и коте фундаирања новог објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката.</p> <p><b>Измена и допуна 5.28</b> ("Сл.гласник општине Ћуприја бр. 46/20)</p> <p>"Изменама и допунама важећег планског документа мења се текстуални део измене и топуне 5.28, где је дефинисан положај објеката на парцели и то на следећи начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- породични објекти: у односу на друге објекте на суседној парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 3,0m.</li> <li>- вишепородични објекти: у односу на друге објекте на суседној парцели 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0m.</li> <li>- објекти других намена: у односу на друге објекте на суседној парцели 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0m."</li> </ul>
<p><b>Максимална спратност</b></p>	<p>Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,0 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.</p> <p><u>За породичне и вишепородичне објекти:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-мах П+2 (три надземне етаже)</li> </ul> <p><u>вишепородични објекти:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-мах П+2 (три надземне етаже)</li> </ul> <p><b>Измена и допуна 5.43</b> ("Сл.гласник општине Ћуприја бр. 46/20) Предмет измене и допуне представља усаглашавање текстуалног и графичког дела у важећем Плану генералне регулације градског насеља Ћуприја (Сл. Гласник општине Ћуприја, бр. 9/18 и 23/18-испр.)за површине становања средњих густина у просторној целини 2.4. Север и просторној целини 2.1. Шири центар.</p> <p>"Површине намењене становању средњих густина са спратношћу П+3 у просторној целини 2.4. Север и просторној целини 2.1. Шири центар, се мења у површине за становање средњих густина са спратношћу П+2. Извршене измене приказане су на графичком прилогу 02 Планирана претежна намена површина (лист 1 и лист 2) који је меродаван за даље спровођење плана."</p>
<p><b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b></p>	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>породични објекти</u>.....мах 60% под објектима;</li> </ul>

	<p>- <u>вишепородични објекти</u>.....мак 60% под објектима.</p> <p>Остали индекси који се односе на оба типа становања;</p> <p>- мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине;</p> <p>- остало су саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом.</p>
<b>Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели</b>	<p>Код породичног становања могућа је изградња другог објекта на парцели уз задовољење свих осталих прописаних параметара. За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 2,5 m.</p> <p>Код вишепородичних и објеката друге намене могућа је изградња другог објекта на парцели уз задовољење свих осталих прописаних параметара. За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3.5 м уз обезбеђење противпожарних услова.</p>
<b>Паркирање</b>	<p>Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, а према Општим правилима уређења и грађења површина и објеката остале намене.</p> <p>Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле.</p> <p><b>Измена и допуна 5.49</b> ("Сл.гласник општине Ђуприја бр. 46/20)</p> <p>"На парцелама које су намењене за вишепородично становање и комерцијално-пословне објекте за паркинг простор додаје се следеће:</p> <p>„На парцели у оквиру вишепородичног становања и комерцијално-пословних објеката могуће је дозволити изградњу објеката уколико је на парцели (или у оквиру објеката на парцели) обезбеђено 50% потребног броја паркинг места уколико власник парцеле докаже да је остатак до потребног броја трајно решио на локацији у оквиру блока односно у кругу до 150 м од локације . За породичне објекта потребно је обезбедити 100% потребних паркинг места на парцели(или у објекту на парцели)."</p>
<b>Помоћни објекти</b>	<p>Сви помоћни објекти и гараже за смештај возила налазе се у склопу основног објекта.</p> <p>Изузетно, када је од регулационе до грађевинске линије терен у нагибу већем од 12%, помоћни објекат (гаража, летњиковци) може се градити између регулационе и грађевинске линије.</p>
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или септичку јаму), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;</p>

	преорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.
<b>Ограђивање и уређење парцеле</b>	<p>Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.</p> <p>Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или транспарентном или зеленом оградом до висине од 1,4 m рачунајући од коте терена.</p> <p>Парцеле вишепородичног становања по правилу се не ограђују. Изузетно је могуће ограђивање транспарентном или зеленом оградом до висине 1,4m.</p>

#### ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Претежна намена</b>	<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>
<b>Компатибилна намена</b>	<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>
<b>Забрањена намена</b>	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.
<b>Типологија објекта</b>	<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"> <li>• слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;</li> <li>• објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.</li> </ul>
<b>Услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<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>
<b>Положај објекта (хоризонтална регулација)</b>	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом);</li> <li>• минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);</li> <li>• у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима).</li> </ul> <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 етаже, адаптацију и санацију, а све интервенције у смислу доградње, надградње до пуне планиране висине или нове изградње могуће су само иза планом дефинисане грађевинске линије.</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"> <li>• објекат треба да се постави тако да не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.</li> <li>• објекат се поставља дужом страном паралелно изохипсама,</li> <li>• 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),</li> <li>• балкони, терасе и отворена степеништа не смеју да прелазе прописану грађевинску линију,</li> <li>• при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.</li> <li>• грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.</li> </ul>

	<p>За објекте у обухвату постојећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.</p>
<p><b>Спратност објеката</b> <b>Висинска регулација</b></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 венца 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) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана.</p>
<p><b>Индекс заузетости парцеле</b></p>	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.</p> <p>Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле.</p> <p>У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.</p>
<p><b>Други објекти на грађ. парцели</b></p>	<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>
<p><b>Помоћни објекти</b></p>	<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. 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>
<b>Кота приземља објекта</b>	<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>
<b>Минимални Степен комуналне опремљености</b>	<p>Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле и дефинисан је за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења.</p>
<b>Прикључење објеката на инфраструктуру</b>	<p>Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.</p>
<b>Уређење парцеле</b>  <b>Зелене површине у оквиру парцеле</b>	<p>Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање.</p> <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, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.</p>

	<p>Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.</p>
<p><b>Одводњавање површинских вода</b></p>	<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>
<p><b>Ограђивање</b></p>	<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 ката 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>
<p><b>Паркирање</b></p>	<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"> <li>• стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан;</li> </ul> <p>(за стамбену јединицу површине веће од 80м<sup>2</sup> : 2 ПМ</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;</li> <li>• угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;</li> <li>• објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>• пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>• складишта: 1 ПМ за сваких 200,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>• индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>• верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника</p>
<p><b>Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови</b></p>	<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"> <li>• Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);</li> <li>• Мере заштите природних добара;</li> <li>• Мере заштите непокретних културних добара;</li> <li>• 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 );</li> <li>• Мере енергетске ефикасности;</li> <li>• Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама,</li> </ul> <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.</p> <p>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>
<p><b>Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора</b></p>	<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>
<p><b>Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра</b></p>	<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>
<p><b>Услови за грађење стамбених зграда и</b></p>	<p>Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање</p>

<b>станова</b>	стамбених зграда и станова;
<b>Услови за објеката за обављање одређене делатности</b>	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.
<b>Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит</b>	<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 1,2m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0m.</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 3,0m, могуће је грађење надстрешница и кровних равни без стубова, максимално 1,2m испред грађевинске линије објекта.</p>
<b>Кровне равни и венац крова</b>	<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, стрехе) у ширини до 1,0m.</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.</p>
<b>Санитарни услови</b>	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).
<b>Услови грађења у зони МО</b>	У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса обавезно је прибављање и примена услова и правила према условима Министарства одбране (у Анексу плана);

**2) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРЕМА УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+Пр+3, у прекинутом низу, на катастарским парцелама број 1961 и 1962, обе у К.О. Ћуприја град, број бр. УП 03/2024 од 05.02.2024.год (Закључак Комисије за планове, бр. 000607723 2024 од 18.03.2024. године и Потврда УП број 000607723 2024 од 02.04.2024.год.)**

**1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

- План генералне регулације градског насеља Ћуприја ("Службени гласник општине Ћуприја", бр. 2/2012, 9/2018 и 23/2018-испр., 46/2020 и 11/2022);
- Члан 60- 63. Закона о планирању и изградњи ("Сл. 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
- Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/2019).

**2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Границом обухвата Урбанистичког пројекта обухваћене су парцеле: к.п.бр. 1961 и 1962 обе К.О. Ћуприја-град у Ћуприји, укупне површине 9 а 44 м<sup>2</sup>.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је: дефинисање услова за изградњу стамбено-пословне зграде и спровођење пројекта препарцелације којим се, у складу са Планом генералне регулације, издвајају делови парцела намењени за површину јавне намене тј. саобраћајницу и формира грађевинска парцеле на којој ће се новопланирани објекат градити.

Локација се налази у обухвату Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја у оквиру грађевинског реона.

**2.1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

Место:	Ћуприја		
Улица и број:	Доситеја Обрадовића бр.28а-30		
Катастарска општина:	Ћуприја-град		
Број парцела:	к.п.бр.1961 и 1962 обе К.О. Ћуприја-град		
Површина парцела:	к.п.бр.1961	3 а 34 м <sup>2</sup>	
к.п.бр.1962		<u>6 а 10 м<sup>2</sup></u>	
		9 а 44 м <sup>2</sup>	
	Власник/корисник парцеле	Обим удела:	
к.п.бр.1961	"ДУПРО ИНЖЕЊЕРИНГ"д.о.о.	1/1	3 а 34 м <sup>2</sup>
к.п.бр.1962	"ДУПРО ИНЖЕЊЕРИНГ"д.о.о.	1/1	<u>6 а 10 м<sup>2</sup></u>
			9 а 44 м <sup>2</sup>

Предметна локација се налази у грађевинском реону.

За земљиште је одрађен пренос права својине.

Предметна локација има прилаз са саобраћајнице - градске улице Доситеја Обрадовића, к.п.бр.1952 К.О. Ћуприја-град, са које је пројектом предвиђен пешачки и колски приступ локацији.

Обе предметне парцеле су изграђене и у Катастру непокретности се налазе уписани следећи објекти:  
На к.п.бр.1961 К.О. Ћуприја-град, површине 334 м<sup>2</sup>:

- Објекат бр.1 - Породична стамбена зграда, приземне спратности (Пр), површине 80 м<sup>2</sup>;
- Објекат бр.2 - Породична стамбена зграда, приземне спратности (Пр), површине 49 м<sup>2</sup>;
- Објекат бр.3 - Помоћна зграда, приземне спратности (Пр), површине 22 м<sup>2</sup>;
- Објекат бр.4 - Помоћна зграда, приземне спратности (Пр), површине 5 м<sup>2</sup>;

На к.п.бр.1962 К.О. Ћуприја-град, површине 610 м<sup>2</sup>:

- Објекат бр.1 - Стамбена зграда за колективно становање, спратности (Пр+1), површине 49 м<sup>2</sup>;
- Објекат бр.2 - Помоћна зграда, приземне спратности (Пр), површине 49 м<sup>2</sup>.

На к.п.бр. 1961 К.О. Ћуприја-град, Објекат бр. 1 је објекат изграђен пре доношења прописа док су Објекат бр. 2, 3 и 4 објекти уписани по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе.

На к.п.бр. 1962 К.О. Ћуприја-град, Објекат бр.1 је објекат који има одобрење за употребу док је Објекат бр. 2 уписани по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе.

Сви објекти, на обе парцеле, предвиђени су за рушење.

### 3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Према Плану регулације градског насеља Ћуприја ("Службени гласник општине Ћуприја" бр. 2/2012, 9/2018 и 23/2018-испр., 46/2020 и 11/2022), локација се налази у грађевинском подручју, у зони насељског центра, просторна целина 1.2 - ужи центар.

Планирана претежна намена површине за парцеле к.п.бр.1961 и 1962 обе К.О. Ћуприја-град је становање средњих густина Б1 (до Пр+3, Пр+2+Пк) у оквиру породичних и вишепородичних објеката.

Пратећа, компатибилна намена су пословни и административни објекти; угоститељски објекти; објекти трговине и др. комерцијалне и услужне делатности; објекти јавних намена,...

Забрањена намена су сервисне станице за моторна возила; станице за снабдевање горивом моторних возила; тржни центри; резорвоари, силоси и складишта.

Предвиђена типологија објеката су за:

- породичне објекте: слободностојећи објекти и објекти у прекинутом низу (изузетно објекти у низу уколико фронт парцеле не задовољава), а за
- вишепородичне објекте: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу, прилагођени претежном типу постојећих објеката у блоку - уличном потезу блока.

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног објекта је:

800 м<sup>2</sup> за слободностојећи објекат;

600 м<sup>2</sup> за објекат у прекинутом низу (двојни) и

500 м<sup>2</sup> за објекат у непрекинутом низу.

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта је:

20 м за слободностојећи објекат;

14 м за објекат у прекинутом низу (двојни) и

10 м за објекат у непрекинутом низу..

Минимално одстојање вишепородичног објекта од граница суседне парцеле је 1/4 висине вишег објекта али не мање од 3.0 м.

Предметни објекат је постављен као објекат у прекинутом низу, на граници са суседном парцелом са источне стране и на удаљености од мин 3.50 м од суседне парцеле и објекта, са јужне стране.

Минимално удаљење објекта у односу на друге објекте на истој парцели је мин 1/2 висине вишег објекта али не мање од 3,0 м и под условом да се задовоље минимална удаљења фасадних отвора појединих стамбених просторија оријентисаних ка истом дворишту.

Спратност вишепородичних објеката је максимално Пр+3.

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле, за изградњу вишепородичног објекта, је: мах 60% под објектима;

Минимално 20% уређене, претежно компактне, зелене површине;

Могућа је изградња другог објекта на парцели, основне или пратеће намене, под условом да се задовоље сви прописани параметри.

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајене површине минималне ширине 3.50 м уз обезбеђење противпожарних услова.

Сви помоћни објекти и гараже за смештај возила налазе се у склопу основног објекта.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада,...



Основно уређење парцеле обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

Парцеле вишепородичног становања по правилу се не ограђују. Изузетно је могуће ограђивање транспарентном или зеленом оградом до висине 1.40 м.

Према ПГР-у паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Обавезан минимални број паркинг места:

за стамбене објекте је 1ПМ за сваки стан тј.

за стамбене јединице веће од 80м<sup>2</sup>: 2ПМ;

за објекте трговине 1ПМ за сваких 100м<sup>2</sup> и

за пословне и административне објекте 1ПМ за сваких 70м<sup>2</sup>

## ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ и ИСПРАВКА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Општа правила за парцелацију и препарцелацију земљишта су:

- Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.
- Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним рачкама које су одређене геодетским елементима.
- Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према 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:

а) подела се врши у оквиру граница парцеле

б) 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. 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.
- Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.
- На постојећим, изграђеним парделама, мањим од прописанох, 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.

#### НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Постојећа површина предметних парцела износи:  $334 + 610 = 944 \text{ м}^2$

Након издвајања делова парцела за јавну намену-саобраћајницу, површине парцеле Б = 0,16м<sup>2</sup> (што је занемарљиво мала површина) и парцеле Ц = 2,0 м<sup>2</sup> и спајања остатка обе парцеле, површина новоформиране грађевинске парцеле износи: А = 942 м<sup>2</sup>

\*Напомена: Приказана површина новоформираних парцела је приближна а стварна ће бити одређена након евидентирања у Катастру непокретности.

Површина приземља новопланираног стамбено-пословног објекта: П= 422.34 м<sup>2</sup>

Степен заузетости: СП= 422.34 м<sup>2</sup> с=44.83%

Ширина уличног фронта ка улици Кнеза Милоша износи 37.99 м, док ширина уличног фронта ка улици Омладинских бригада износи 12.56 м, што задовољава.

Планом дефинисане ширине уличних фронтава за објекте у прекинутом низу.

Спратности објекта је :

- Вишепородична стамбена зграда, спратности Под+Пр+3
- П А Р К И Н Г -

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута.

За стамбене објекте је предвиђено 1ПМ за сваки стан до П=80м<sup>2</sup> и 2ПМ за сваки стан површине веће од П=80м<sup>2</sup>.

За локале је предвиђено 1ПМ на сваких 70м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

Пројектом су предвиђене 29 стамбене јединице, и сви станови су површине мање од 80м<sup>2</sup> што значи да потребан број паркинг места за стамбени простор износи:

$$29 \times 1 = 29 \text{ ПМ.}$$

Паркинг места су распоређена на следећи начин:

Гаража у подруму објекта - 17ПМ од којих су два за инвалиде и

Надземно на партеру локације предвиђено је 12ПМ.

На локацији је обезбеђен простор за паркирање: 29 ПМ путничка аутомобила, од којих 2 ПМ за особе са инвалидитетом, што представља 5% (1,45) од броја паркинг места за путничке аутомобиле (Према члану 36, Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС", број 22/15)).

#### 5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

##### Услови за уређење слободних и неизграђених површина

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом, у оквиру парцеле, површине које се уређују вегетацијом у директном контакту са тлом.

Прописан минимални проценат зеленила износи 20% површине парцеле, што за површину предметне локације износи:

$$П=942 \text{ м}^2 \times 20\% = 188.40 \text{ м}^2$$

Остварен проценат зеленила у директном контакту са тлом је:

$$П=204.20 \text{ м}^2 = 21.68\% > 20\%$$

#### 6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Начин прикључења на инфраструктуру одређују јавна комунална предузећа, органи и институције кроз услове који су саставни део документације урбанистичког пројекта.

##### Водоводна мрежа

Условима ЈКП "Равно 2014" бр.460 од 08.02.2024.год, планирано је прикључење новопроектваног објекта на постојећу уличну градску водоводну и канализациону мрежу које пролазе саобраћајном површином улице Доситеја Обрадовића, к.п.бр.1952 К.О. Ћуприја-град..

Са десне стране, гледано према раскрсници са улицом Анђе Ранковић, постоји изграђена улична водоводна мрежа, од азбест цементних цени, пречника Ø80 мм, која пролази паралелно са ивичњаком на око 0,50 м од ивичњака у коловозу, на просечној дубини од око 1.40 м, на коју је планирано прикључење вишепородичне зграде.

За прикључење објекта на градску водоводну мрежу планирати изградњу новог водомерног шахта чија удаљеност спољних ивица не сме бити већа од 1.0 м од границе парцеле са јавном површином.

#### **Фекална канализациона мрежа**

У улици Доситеја Обрадовића, постоји изграђена улична фекална канализациона мрежа, од азбест цементних цени пречника Ø250 мм, која пролази средином улице.

Прикључење фекалне канализације је могуће извршити на постојећи ревизиони шахт уличне канализационе мреже, у свему према условима.

Неопходно је изградити први ревизиони шахт унутар парцеле, на 1.0 м од регулационе линије.

Подрумске и сутеренске просторије није дозвољено прикључивати на мрежу градске фекалне канализације.

Забрањено је одвођење атмосферских вода у шахтове канализације.

Забрањено је у канализацију испуштати или у њу бацати предмете и материјале који могу загушити или оштетити уређаје и инсталације: уља, масти, киселине и слично као и друге загађујуће, отровне, експлозивне или запаљиве материје које могу угрозити безбедност радника на одржавању канализационе мреже. У случају постојења наведених материја, пројектном документацијом планирати изградњу посебних уређаја за таложeње и пречишћавање отпадних вода из објекта.

#### **Атмосферска канализација**

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са локације.

Забрањено је одвођење атмосферских вода у шахтове фекалне канализације.

Атмосферске воде са крова стамбене зграде, површина и тротоара око зграде, спровести према улици Доситеја Обрадовића у постојеће сливне решетке атмосферске канализације, као и у зелене површине иза зграде.

#### **Саобраћајни прикључак**

Условима ЈКП "Равно 2014" бр.351 од 31.01.2024.год. планирано је саобраћајно прикључење локације на к.п.бр.2937/2 К.О. Ћуприја-град, улицу Доситеја Обрадовића која се налази са северне стране локације, а чији је ималац права на парцели Општина Ћуприја.

У том смислу пројектом је планиран пешачки и колски прилаз локацији из улице Доситеја Обрадовића.

#### **Електроенергетска мрежа**

Према условима надлежног јавног предузећа Електродистрибуција Србија, "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Јагодина бр.8Ф.1.1.0-Д-09.05-554466-23/2 од 15.12.2023.год. прикључење новопланираног стамбено-пословног објекта могуће је остварити из ТС 10/0.4 кВ Војни блок.

У ту сврху, потребно је заменити оштећене осигурачке летве, "препаковати" постојеће изводне каблове и изградити кабловски вод од трафостанице до КПК на фасади будућег објекта.

Прикључак је потребно пројектовати у свему према Условима за пројектовање и прикључење, које ће надлежно јавно предузеће Електродистрибуција Србија, "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Јагодина издати у процедури издавања Локацијских услова.

### **7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

На основу Плана генералне регулације за градског насеља Ћуприја, предметна локација се налази на терену повољном за изградњу без ограничења у погледу коришћења, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена, па у том смислу не постоје никакви посебни инжењерско-геолошки услови.

### **8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Општи и посебни услови о заштити животне средине Подручје које се обрађује Урбанистичким пројектом, на основу планиране намене простора, не спада у категорију потенцијално угрожених

делова животне средине.

Коришћењем објеката, не угрожава се животна средина, тако да инвеститор мора да задовољи само опште услове животне средине, а нема посебних обавеза у погледу заштите.

Обавеза инвеститора се односи на опште мере заштите природе и средине од последица неадекватног коришћења.

## 9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежани 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.закони, 99/2011 – др.закон, 6/2020 – др.закон и 35/2021 – др.закон).

## 10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

На парцелама 1961 и 1962 обе К.О. Ћуприја-град у Ћуприји у улици Доситеја Обрадовића бр. 28А-30, планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Под+Пр+3 (подрум, приземље и три спрата), инвеститора "Дуо-Про инжењеринг"д.о.о. из Ћуприје у свему према Плану генералне регулације градског насеља Ћуприја.

Урбанистичким пројектом дат је предлог препарцелације к.п.бр.1961 и 1962 обе К.О. Ћуприја-град, јер грађевинске парцеле нису идентичне са постојећим катастарским парцелама. Препарцелацијом је предвиђено издвајање дела парцела за јавну намену-саобраћајницу и спајање парцела у јединствену грађевинску парцелу.

Препарцелацијом је формирана парцела А, површине на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта.

Детаљан технички опис новопланиране вишепородичне стамбене зграде дат је у оквиру Идејног решења објекта које је саставни део овог урбанистичког пројекта.

## АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Постојећа површина обе парцеле је:  $334 + 610 = 944 \text{ м}^2$

Након издвајања две парцеле за јавну намену-саобраћајницу, површине парцеле Б =  $0,16 \text{ м}^2$  (што је занемарљиво мала површина) и парцеле Ц =  $2,0 \text{ м}^2$  и спајања остатка обе парцеле, површина новоформиране грађевинске парцеле износи: А =  $942 \text{ м}^2$

\*Напомена: Приказана површина новоформираних парцела је приближна а стварна ће бити одређена након евидентирања у Катастру непокретности.

Укупна БРГП (надземно): =  $1.917.39 \text{ м}^2$

Укупна бруто изграђена површина (заједно са подземном етажом): П= $2.392.51 \text{ м}^2$

Укупна нето изграђена површина са подрумом: Пнето= $1.999.10 \text{ м}^2$

Бруто површина приземља: Пбруто Пр =  $422.34 \text{ м}^2$

Спратност објекта: Под+Пр+3 (подрум, приземље и три спрата)

**Урбанистички параметри** за новоформирану грађевинску парцелу, укупне површине  $942 \text{ м}^2$  износе:

Степен искоришћености парцеле:  $422.34 / 942 = 44,83\% < 60\%$

Индекс изграђености:  $1.917.39 / 942 = 2.03$

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ Није планирана фазна изградња објекта.

## 11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат представља правни и урбанистички основ за дефинисање услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Под+Пр+3, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи чл.60, 61 и 65 ("Сл. 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).

### 3) ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

• **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 62/2023) 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.

• **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 фундирању 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 сеизмичним 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).

• **МЕРЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА** Приликом пројектовања и реализације нових и реконструкције постојећих објеката и површина јавне намене, стамбених и стамбено пословних објеката са десет и више станова и објеката услуга, обавезна је примена техничких стандарда Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр.22/2015).

• **Мере енергетске ефикасности**

**Планирани објекти:**

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

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

- Захтеване вредности коефицијента пролажења топлоте и топлотне отпорности простора дефинисане су у Правилнику о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011;
  - Минимални захтеви енергетске ефикасности (енергетског учинка) за стамбене зграде, по методи поређења са најбољим праксама (Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011);
  - Сертификати о енергетским војствима зграда (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Енергетски пасош морају имати све нове зграде, осим зграда које су наведеним правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.
  - Редовна инспекција и одржавање котлова, система грејања и климатизације.
2. Смањење потрошње топлотне енергије обезбеђивањем појединачног мерења потрошње топлотне енергије уз могућу регулацију потрошње топлотне енергије.
  3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:
    - опреме за грејање веће енергетске ефикасности (топлотне пумпе),
    - енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе,
    - соларних колектора,
    - ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.
  4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката.

- **Услови за пројектовање и прикључење:** потраживани и достављени у подпроцесима од имаоца јавног овлашћења:
- ROP-CUP-9868-LOC-1-NPAP-3/2024 (датум почетка 11.04.2024.год., датум завршетка 26.04.2024.год.): "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ" д.о.о. Београд, Огранак Електро дистрибуција Јагодина – **Услови за пројектовање и прикључење**, број 8F.1.1.0-D-09.05-195816-24 од 26.04.2024.године и **Уговор** о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8F.1.1.0-D-09.05-195816-24-UGP од 26.04.2024. године;
- ROP-CUP-9868-LOC-1-NPAP-4/2024 (датум почетка 11.04.2024.год., датум завршетка 17.04.2024.год.): Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Јагодини, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини – **Услови за безбедно постављање објекта** у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом, 07.13.1 број 217-3-468/2024 од 17.04.2024.године;
- ROP-CUP-9868-LOC-1-NPAP-5/2024 (датум почетка 11.04.2024.год., датум завршетка 17.04.2024.год.): Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Јагодини, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини – **Услови у погледу мера заштите од пожара** и експлозија, 07.13.1 број 217-4-620/2024 од 17.04.2024. године;
- ROP-CUP-9868-LOC-1-NPAP-6/2024 (датум почетка 12.04.2024.год., датум завршетка 12.04.2024.год.): "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац - Технички услови за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3, у улици доситеја Обрадовића бр. 28а-30, на к.п.бр. 1961 и 1962, обе у КО Ћуприја град, деловодни број 169821/3-2024 од 12.04.2024.год., број из ЛКРМ 91 и Ситуација трасе ТТ мреже у Ћуприји - Сагласност за изградњу новог стамбеног објекта;
- ROP-CUP-9868-LOC-1-NPAP-7/2024 (датум почетка 12.04.2024.год., датум завршетка 17.04.2024.год.): ЈП "СРБИЈАГАС" Нови Сад, Оператор дистрибутивних система, РЈ дистрибуција Јагодина – Услови за пројектовање и графички прилог, број 05-03-3/173-23 од 12.04.2024.год. (услови достављени кроз ЦЕОП 17.04.2024.год.);
- ROP-CUP-9868-LOC-1-NPAP-8/2024 (датум почетка 12.04.2024.год., датум завршетка 08.05.2024.год.): ЈКП "РАВНО 2014" Ћуприја – Верификација издатих техничких услова број 5919 од 18.12.2023.године издате за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу колективне стамбене зграде, спратности Под+Пр+3, на к.п.бр. 1961 и 1962 у КО Ћуприја град у Ћуприји, заводни број 1729 од 07.05.2024.године;

- ROP-CUP-9868-LOC-1-NPAP-9/2024 (датум почетка 12.04.2024.год., датум завршетка 28.05.2024.год.): ЈКП "РАВНО 2014" Ћуприја – Верификација издатих техничких услова број 460 од 08.02.2023.године издате за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу колективне стамбене зграде, спратности Под+Пр+3, на к.п.бр. 1961 и 1962 у КО Ћуприја град у Ћуприји, заводни број 2011 од 24.05.2024.године (достављено кроз ЦЕОП 28.05.2024.год.).

#### 4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- У складу са Техничким условима, број 5919 од 18.12.2023.године и Верификацијом услова, бр. 1729 од 07.05.2024.године, издатих од ЈКП "РАВНО 2014" Ћуприја – "Подносилац захтева је ОБАВЕЗАН да пре почетка радова прибави одобрења за издате услове које издаје Управљач пута. Управљач пута ће извршити надзор над извођењем радова и проверу испуњености датих услова".
- Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ), израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011), саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини План управљања отпадом и прибави Сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г, у складу са чл. 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“, бр. 93/2023 и 94/2023-испр.).
- Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши спајање предметних катастарских парцела, у складу са чл. 53а. став 2. 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).
- 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 потребе прибављања решења у складу са Законом.

Пројекат треба да буде урађен у свему према Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - УС, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13- УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/1937/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“ бр. 96/2023) и осталим важећим техничким прописима и стандардима..

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

**III** Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев, према чл. 57. ст. 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

**IV** Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је: Идејно решење (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре) број тех. документације 02-04/2024-1 и 02-04/2024-1, Ћуприја, 02.04.2024., израђено од стране "Дуо про инжењеринг" д.о.о. Ћуприја, ул. Доситеја Обрадовића 38/34, одговорни пројектант је Невена Ђокић, дипл.инж.арх., број лиценце 321 А229 22; ИДР-Идејно решење локације за безбедно постављање објекта МРС Г-40 ( $Q_{max}=65m^3/h$ ), бр.тех.док. ИДР 12/24,

Параћин, фебруар 2024.године, израђено од стране "Електро-тест", Саша Војиновић пр, Дреновац бб, Параћин, одговорни пројектант је Саша Војиновић, дипл.инж.ел., лиценца број 353 N989 15; Геодетски снимак постојећег стања – КТП 1962 и 1961 К.О. Ћуприја-град, израдио "Гео М&Б" доо Ћуприја; Пуномоћје, давалац пуномоћја "Дуо про инжењеринг" доо Ћуприји, у Ћуприји 01.04.2024.; Списак парцела уз захтев за издавање локацијских услова; Потврда УП, број 000607723 2024 од 18.13.2024.год.; Остала документа (Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле бр. 1961 и 1962 у КО Ћуприја град, бр. 8F.1.1.0-D-09.05-554466-23 од 15.12.2023, "Електродистрибуција Србије", Огранак Јагодина; Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу колективне стамбене зграде, спратности Под+Пр+3, на к.п.бр. 1961 и 1962 у КО Ћуприја-град, број 5919 од 18.12.2023.године, ЈКП "Равно 2014" Ћуприја; Условиза пројектовање и прикључење на постојећу градску водоводну и канализациону мрежу за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу колективне стамбене зграде, спратности Под+Пр+3 (подрум, приземље и три спрата), на катастарским парцелама бр. 1961 и 1962 КО Ћуприја-град у Ћуприји у ул. Доситеја Обрадовића, број 460 од 08.02.2024., ЈКП "Равно 2014" Ћуприја) и докази о уплати прописане општинске, републичке административне таксе и накнаде за Централну евиденцију обједињене процедуре.

**V Саставни део локацијских услова су графички прилози** из Измене и допуне Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 9/18, 23/18-исправ., 46/20 и 11/22) и Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+Пр+3 у прекинутом низу, на катастарским парцелама број 1961 и 1962, обе у К.О. Ћуприја град., бр. УП 03/2024 од 05.02.2024.год. (Потврда УП број 000607723 2024 од 18.13.2024.год.), доступни на сајту: <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 4850,00дин. 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 и 90/2019-испр); 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 допуну 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 ЦЕОПизносу 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. 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-9868-LOC-1/2024 од 30.05.2024.године

Урбаниста,  
Божица Стојковић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,  
Зоран Грујић, дипл.инж.грађ.