



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број предмета: ROP-CUP-42028-LOCH-2/2023
Заводни број: 350-1/2023-05-1
Датум: 5. 4. 2023. год.
Ћуприја, ул. 13. октобра бр. 7.

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско правне послове и заштиту животне средине, решавајући по усаглашеном захтеву, бр. ROP-CUP-42028-LOCH-2/2023 од 1. 3. 2023. год. (наш бр.350-1/2023-05-1), инвеститора, Виктора Николић, [REDACTED] [REDACTED] поднетог кроз ЦИС, преко пуномоћника, Ђурђевић Марине [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта, на к.п. бр. 1384/1 у КО 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 и 52/21), 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. 68/19), Правилника о класификацији објекта („Службени гласник РС“, бр.22/2015), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.115/2020) и потврђеног Урбанистичког пројекта број: 350-97/2022-05-1 од 2. 11. 2022. год., издају се

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

I Издају се локацијски услови за изградњу стамбено пословног објекта, спратности По+П+2+Пс, укупна бруто изграђена површина: 1394.09 m², укупна нето површина: 1157.31 m², на к.п. бр. 1384/1 у КО Ћуприја-град, (категорија објекта Б, класификациони број 112221).

• **Положај парцеле у планској регулативи:** Предметна к.п.бр. 1384/1 К.О. Ћуприја-град, налази се на простору који је дефинисан Планом генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12) и Изменом и допуном плана генералне регулације градског насеља Ћуприја („Службени гласник општине Ћуприја“, бр. 9/18, 23/18-испр., 46/20 и 22/11), у границама грађевинског подручја, у зони насељског центра, просторна целина 1.1. – ужи центар. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

• **Планирана намена површине:** мешовита намена.

• **Катастарска парцела:** увидом у званични сајт Републичког геодетског завода површина к.п.бр. 1384/1 К.О. Ћуприја-град износи 673 m².

● **Грађевинска парцела:** по службеној дужности, о трошку инвеститора, прибављена је: Копија плана бр. 952-04-019-447/2023 од 13. 1. 2023. године, издата од Службе за катастар непокретности Туприја на којој су евидентирана два објекта који се руше, ради изградње новопланираног објекта, и Копија катастарског плана водова број 956-304-430/2023 од 11. 1. 2023. год., издата од стране Одељења за катастар водова Крагујевац, на основу које на предметној катастарској парцели евидентиран је водовод.

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21). Правила и параметри наведени у тексту односе се на грађевинску парцелу.

Од стране овог Одељења, потврђен је Урбанистички пројекат број: 350-97/2022-05-1 од 2. 11. 2022. год са урбанистичким параметрима:

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ
димензије објекта: укупна површина парцеле/парцела: 673.0 m ²
укупна БРГП надземно: 1129.65 m ²
укупна БРУТО изграђена површина: 1394.09 m ²
укупна НЕТО површина: 1157.31 m ²
површина приземља: 262.23 m ²
површина земљишта под објектом/заузетост: 262.23 m ²
спратност (надземних и подземних етажа): По+П+2+Пс
висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локац. условима: -12.67 m/15.97 m
апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према пројекту: 133.00m/136.30 m
спратна висина: 3.0m
број функционалних јединица/ број станова: 12
број паркинг места: 14

материјализација објекта:
материјализација фасаде: акрилпласт оријентација слемена: Исток-запад нагиб крова: 13° , материјализација крова: ТР лим
процент зелених површина: према планској регулативи min 20% 30%
индекс заузетости: према планској регулативи 40% 39.07%
индекс изграђености: према планској регулативи - нема 1.7
На катастарској пацели к.п.бр. 1384/1 КО Ћуприја-град, постоји један стамбени објекат спратности По+П и један стамбени објекат спратности П+Пк. Правни статус оба објекта су према подацима Службе за катастар непокретности општине Ћуприја је „без одобрења за градњу“. Постојећи објекти се планирају за рушење, ради изградње новопланираног објекта.

- **Г р а ђ е в и н с к а л и н и ј а:** предња грађевинска линија планираног објекта је на 4,37м у односу на регулациону линију.

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРЕМА ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА
1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

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 фундаирања 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</p> <p>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) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана.</p>
<p>Индекс заузетости парцеле</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>Други објекти на грађ. парцели</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>Помоћни објекти</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 етаже 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 објекта на инфраструктуру	<p>Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.</p>
Уређење парцеле Зелене површине у оквиру парцеле	<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 поплочане 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>Одводњавање површинских вода</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>Ограђивање</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 отворити 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>Паркирање</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> <p>-стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан; (за стамбену јединицу површине веће од 80м² : 2 ПМ)</p> <p>-угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;</p> <p>-угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;</p> <p>-објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100,0м²;</p> <p>-пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0м²;</p> <p>-складишта: 1 ПМ за сваких 200,0 м²;</p> <p>-индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0м²;</p> <p>-верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0м²;</p> <p>За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника</p>
<p>Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови</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"> • Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); • Мере 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</p>

	<p>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>Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора</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>Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра</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>Услови за грађење стамбених зграда и станова</p>	<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>
<p>Услови за објеката за обављање одређене делатности</p>	<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>
<p>Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит</p>	<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</p>

	<p>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 гређевинска 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>
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 1,0m.</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 санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).</p>
Услови грађења у зони МО	<p>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);</p>

2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

– МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ (УСЛУГЕ, ТРГОВИНА, ТЕРЦИЈАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ) –

Правила грађења за мешовите намене

Мешовите намене

Мешовите намене	
Претежна намена земљишта	<p>У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> • пословни и административни објекти; • угоститељски објекти; • објекти трговине и др. комерцијалне и услужне намене • објекти јавних намена. • туризам
Пратећа (компатибилна) намена објеката	<p>могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> • вишепородично становање средњих густина(изнад друге етажне) <p>Ван целине 1 и :</p> <ul style="list-style-type: none"> • мањи производни објекти и радионице; • објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; • објекти за снабдевање горивом моторних возила.
Типологија објеката	Могуће је грађење слободностојећих објеката
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката претежне намене је: 500,0 m².</p> <p>За формирање грађевинских парцела површине веће од 2000,0 m² обавезна је израда урбанистичког пројекта.</p> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: 12,0 m.</p> <p>Код парцелације и препарцелације по дубини минимална ширина пролаза дефинише се према противпожарним условима</p>

Мешовите намене	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију • минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је: <ul style="list-style-type: none"> 1) 4,0m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,6m и под условом да су испоштовани противпожарни услови 2) 3.0m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом 1.6m; и под условом да су испоштовани противпожарни услови. <p>- у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 5,0m.</p>
Спратност објекта	<p>Максимална дозвољена спратност објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> • мах П+3 (четири надземних етажа) <p>- спратност у блоку пренамене Дома војске биће дефинисана кроз израду ПДРа уз сагледавање свих урбанистичких услова локације и окружења</p>
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<p>Изменама и допунама плана генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 11/22) врши се текстуална измена правила уређења и грађења и то тако што се у зони мешовите намене у Карађорђевој улици, од раскрснице са улицом Милице Ценић, до раскрснице са Раваничком улицом и у улици Кнеза Милоша, од раскрснице са Раваничком улицом до дела укрштања са државним путем, (у зони 1.1. - ужи центар) искључује намена становање и индекс заузетости износи 70%. (на к.п.бр. 2916/1 К.О. Ћуприја-град).</p> <p>- мин 25% уређене, претежно компактне, зелене површине /за целе услужне блокове мин 5%</p> <p>- остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности саобраћајних површина на мин 10% површине грађевинске парцеле.</p>

Мешовите намене	
паркирање	<p>Код већих интервенција у реконструкцији/изградњи блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока пословање и да је приступ могућ из споредне улице. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна а изузетно до 2,5 m изнад земље. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Више етажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости компактних блокова, осим када је блок јединствена организациона целина.</p> <p>За новоизграђене објекте потребно је обезбедити паркинг места према општим правилима.</p>
Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри.</p> <p>За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5 m.</p> <p>Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 4,0 m.</p>
Помоћни објекти	<p>Помоћни објекат може се градити као саставни део главног објекта.</p>
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;</p> <p>препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.</p>
Ограђивање и уређење парцеле	<p>За пратеће намене ван целине 1 обавезно је формирање заштитног појаса зеленила од 1,0m према суседним парцелама.</p> <p>Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0m и/или транспарентном оградом до висине од 1,4m рачунајући од коте терена.</p>

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

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

2. ОПШТИ УСЛОВИ

• **Мере заштите:** Техничку документацију израдити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на стабилност објекта, трајност материјала, противпожарну заштиту, термичку, звучну, хидроштити и заштиту од сеизм. потреса, као и темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додиром.

• **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).

• **Заштита од пожара:** Пожар је честа техничка непогода, а настаје свакодневним коришћењем објеката, али и као последица других елементарних непогода и несрећа (земљотрес, експлозија и сл.). Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др.закони).

• **Геолошка ограничења терена:** Терени повољни за урбанизацију, без ограничења у погледу коришћења, уз уважавања локалних инжењерско геолошких 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. Ћуприја је такође под утицајем друге, треће и четврте групе епицентара, који леже у одређеним подручјима. Друга група обухвата потез Параћин-Ћуприја, у коме се јављају земљотреси магнитуде 4,1-4,8° МЦС. Трећа група "јагодинских земљотреса" показује да је сеизмогеност блокова развијених у том појасу велика и да они генеришу снажне земљотресе и до магнитуде од 6,4° МЦС. Четврта група је "свилајначки епицентар" који генерише земљотресе магнитуде веће од 6,4° МЦС.

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 инжињерских објеката у сеизмичким подручјима (1986.- нема законску снагу).

• 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 својствима 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

• **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**, а који су и саставни део ових локацијских услова:

- Прибављени поступајући по захтеву, бр. ROP-CUP-42028-LOC-1/2022 од 31. 12. 2022. год. (наш бр.350-1/2023-05-1), у поступку израде предметних локацијских услова:
- Обавештење у вези са условима у погледу мера заштите од пожара 09. 13. 1. број 217-3-31/2022 од 18. 1. 2023. године, издато од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини;
- Технички услови за издавање локацијских услова бр. 22479/3-2023 од 17. 1. 2023. год, Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Краља Петра I 28
- Услови за пројектовање и прикључење бр. 8F.1.1.0-D-09. 05-30717-23 од 31. 1. 2023. год. издати од стране "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Јагодина и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 8F.1.1.0-D-09.05-30717-23-UGP од 31. 1. 2023. године
- Верификација постојећих услова, заводни број 764 од 17. 2. 2023. год. - Услови за пројектовање, број предмета у ИЈО 181 од 14. 1. 2020. год заводни број захтева 8387 од 16. 12. 2019. године за потребе израде урбанистичког пројекта, ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја.
- Технички услови - Одговор на захтев за издавање услова за потребе изградње стамбено-пословног објекта на к.п.бр. 1384/1 КО Ћуприја-град који ће имати саобраћајни прикључак из улице 13. Октобар која се налази на к.п.бр. 5016 КО Ћуприја-гра заводни број 1492 од 29. 3. 2023. год., ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја, прибављени поступајући по усаглашеном захтеву, бр. ROP-CUP-42028-LOCH-2/2023 од 1. 3. 2023. год. (наш бр.350-1/2023-05-1),
- Технички-предходни услови за израду урбанистичког пројекта и изградњу стамбено-пословног објекта Су+П+2+Пс на к.п.бр. 1394/1КО Ћуприја град бр. 06-03-3/613-19 од 24. 12. 2019. године ЈП „Србијагас“ РЈ Дистрибуција Јагодина, прибављени од стране инвеститора у поступку израде Урбанистичког пројекта.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде суседне објекте од оштећења.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде градилиште.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења земљаних радова изврше пријаву археолошких слојева уколико их има, надлежном Заводу за заштиту споменика културе Крагујевац.

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

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

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

III Локацијски услови важе 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, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/20 и 52/21).

IV Саставни део локацијских услова су графички прилози из Плана и Урбанистичког пројекта: План намене и План регулације, грађевинске линије, линије јавне намене, које можете преузети и на званичном сајту општине Ћуприја линк: <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/> и <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-projekti/>.

V Инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова поднео: Катастарско топографски план за к.п.бр1384/1 у Ћуприја-град, израђени од стране „ГЕО М&Б“ ДОО Ћуприја, Бојан Милосављевић, пуномоћје УОП - I:2973-2019 од 25 10. 2019. год., Јавни бележник Драгана Милетић, Ћуприја, Карађорђева бр.36, локал 3; Идејно решење са главном свеском бр. ИДП 16/22 од 20. децембра 2022. године, а који је израдио Архитектонски биро „WEARE ARCHITECTURE“, Ћуприја, ул. Делиградска бр. 1, а одговорни пројектант је Марина Ђурђевић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 L 019 12. који су саставни део ових локацијских услова.

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 такса у износу од 3.240,00. динара, на основу Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр. 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 – усклађени дин. изн. и 65/2013 - др.закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015 и 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – исп.50/2018 – усклађени дин.изн. 95/2018 и 38/2019 – усклађен дин.изн., 86/2019, 90/2019 - исп., 98/2020 - усклађени дин. изн. изн. и 144/2020), накнада у износу од 5.100,00 дин. у складу са Одлуком о локалним административним таксама и накнадама које врше општински органи („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр., 26/18, 45/19 и 46/20) и накнада од 1.000,00 динара на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/20, 11/2021 и 66/2021).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви.

РЕШЕНО У ОДЕЉЕЊУ ЗА УРБАНИЗАМ, ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ,

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА
Број предмета: ROP-CUP-42028-LOCH-2/2023
заводни бр. 350-1/2023-05-1 од 5. 4. 2023. године.

Урбаниста
Весна Делић, дипл. пр. планер

НАЧЕЛНИЦА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Милица Цветковић, дипл.правница