РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број предмета: ROP-CUP-10208-LOC-1/2026
Датум: 30.04.2026. године
Ћуприја, ул. 13. Октобар бр. 7

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско правне послове и заштиту животне средине, решавајући по захтеву инвеститора "Трговинско-услужно предузеће Тања Експорт-Импорт" доо из Ћуприје, [redacted] поднетог кроз ЦИС, преко пуномоћника Марине Ђурђевић[redacted], за издавање локацијских услова за изградњу складишта (магацински простор), спратности П, на к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја Ван град, на основу чл. 53а. и 54. Закона о планирању и изградњи изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), 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. 96/2023 и 33/2026), Правилника о класификацији објекта ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), издаје

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

I Издају се локацијски услови за изградњу складишта (магацински простор), спратности П, на к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја Ван град; укупна површина парцеле 2899 м2; укупна БРГП надземно 491.98 м2, укупна бруто изграђена површина 491.98 м2, укупна нето површина 486.74 м2; површина приземља 491.98 м2; површина земљишта под објектима/заузетост 491.98 м2/16.93%; висина објекта од коте приземља (слеме/ венац) 5.41/4.60 м; категорија објекта Б, класификациона ознака 125221.

- Положај парцеле у планској регулативи: предметна парцела к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја Ван град, налази се на простору који је дефинисан следећом планском документацијом: "Измене и допуне Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја" („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 9/18 и 23/18-исправка, 46/20, 11/22 и 20/24), у границама грађевинског подручја и Урбанистички пројекат разраде локације за изградњу складишта на к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја Ван град, бр.тех.док. УП 1/25, Ћуприја 10. октобар 2025. године (Потврда УП број 0043551168 2025 од 12.01.2026. године).

- Урбанистичка зона и целина: 3. РАДНА ЗОНА Просторна целина "3.1-ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА".

- П л а н и р а н а н а м е н а п о в р ш и н е: производња.
- К а т а с т а р с к а п а р ц е л а: према Копији катастарског плана, бр. 952-04-019-7275/2026 од 07.04.2026.године, достављеној од Службе за катастар непокретности Ћуприја, кроз ЦЕОП у подпроцесу бр. ROP-CUP-10208-LOC-1-CDS-1/2026, и увидом у електронску Базу података катастра непокретности број извода 5650 од 28.040.2026, површина катастарске парцеле бр. 4873/1 КО Ћуприја Ван град износи 2899 м2; нема евидентираних објеката; врста и начин коришћења земљишта: градско грађевинско земљиште, култура-њива 1. класе; врста права: приватна својина 1/1; врста терета: забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта.

Према Копији катастарског плана водова, бр. 956-304-10354/2026 од 08.04.2026. године, достављеној од стране Одељење за катастар водова Крагујевац РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, кроз ЦЕОП у подпроцесу бр. ROP-CUP-10208-LOC-1-CDS-2/2026, евидентиране су инсталације: водоводне, канализационе, гасне и телекомуникационе мреже.

- Г р а ђ е в и н с к а п а р ц е л а: катастарска парцела није идентичне са грађевинском парцелом, али задовољава услове за формирање грађевинске парцеле према плану, како је приказано на графичким прилозима Урбанистичког пројекта и Плана. Део катастарске парцеле бр. 4873/1 К.О. Ћуприја-ван града предвиђен је за површину јавне намене – саобраћајницу (попречни профил са ознаком „10-10“). Грађевинска линија је дефинисана на удаљености 8,0 м од планиране регулационе линије (улице Михајла Пупина, к.п. бр. 4884) и на удаљености 6,0 м од планиране регулационе линије (улице Распутница, к.п.бр. 4876/1-пут).

Правила и параметри наведени у тексту односе се на грађевинску парцелу.

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

- **Опис планиране изградње**: према Идејном решењу (бр.тех.док. ИДР 10/26 од 10. марта 2026, које је саставни део ових Локацијских услова) планирана је изградња складишта (магацинског простора) за складиштење робе основне широке потрошње, спратности П, на к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја-ван град. Парцела је правилног и изразито издуженог облика, простире се у правцу претежно север-југ, ужом страном окренута ка регулацији. Парцела, северном страном излази на мању саобраћајницу. Терен на локацији је приближно раван. На постојећој парцели нема изграђених објеката.

Предметни објекат чија се изградња планира позициониран је као слободностојећи на парцели, правилног облика и прати издужену форму парцеле у правцу север-југ, ужом страном окренут ка регулацији улице Михајла Пупина. Позициониран је у средишту парцеле, ближе јужној регулацији. У односу на бочне границе парцеле објекат је постављен на минималном одстојању, што му омогућује улаз у објекат са две стране, из правца јужне и из правца северне регулације. Растојање грађевинске и постојеће јужне регулационе линије износи 10.65 m, док је растојање до планиране регулационе линије са северне стране знатно веће.

Планирани објекат је спратности П. Има два улаза, према јужној регулацији и према северној регулацији. Објекат је једноставне организације – само једна јединствена

просторија (складишни простор), у унурашњости објекта нема преграда, у складу са наменом објекта и потребама инвеститора.

Приказ површина: укупна површина парцеле 2899 м2; укупна БРГП надземно 491.98 м2, укупна бруто изграђена површина 491.98 м2, укупна нето површина 486.74 м2; површина приземља 491.98 м2; површина земљишта под објектима/заузетост 491.98 м2/16.93%; висина објекта од коте приземља (слеме/венац) 5.41/4.60 м.

1. **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРЕМА УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ за изградњу складишта (магацински простор), спратности П, на к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја Ван град (Потврда УП број 0043551168 2025 од 12.01.2026. године)**

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Плански основ:

План генералне регулације градског насеља Ћуприја“ („Сл. гласник општине Ћуприја“ бр. 2/12, 3/15, 9/18, 23/18-испр, 46/20, 11/22 и 20/24Члан 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);

Правни основ:

1. Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23);

2. Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 32/19);

3. Правилник о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 23/15);

4. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Сл. гласник Републике Србије”, бр. 22/15) 5. Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ ососбама са инвалидитетом, деци и старим особама(“Сл. гласник Републике Србије”, бр. 22/15 Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/2019).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – подаци о локацији

За потребе изградње објекта складишта на к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја-ван, кроз урбанистички пројекат извршена је разрада локације, како би се сагледале могућности планираног објеката да функционише у конкретном простору, а у складу са важећом планском регулативом, Законом и подзаконским актима. На основу издате Информацијом о локацији бр. 001992891 2024 од 21.06. 2024. године, којом је прописано: "На парцелама већим од 2500 m2 могуће је грађење објеката површина пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50%

површине од објекта основне намене", за потребе издавање локацијских услова израђен је и потврђен Урбанистички пројект.

Адреса локације: Ћуприја, ул. Михајла Пупина бб

Кат. општина и број парцеле: к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја-ван

Површина парцеле: 2899 m2

Начин коришћења земљишта и катастарска класа: Према подацима из евиденције Службе за катастар непокретности општине Ћуприја врста земљишта је: „Градско грађевинско земљиште“. Парцела се налази у широј зони насељеног места која је покривена важећим планом генералне регулације градског насеља. Култура земљишта је „њива 1. класе“ са забележбом обавезе плаћања накнаде за промену намне пољопривредног земљишта.

Власник/корисник парцеле: Према подацима из евиденције Службе за катастар непокретности општине Ћуприја као врста права наводи се „Својина“ а као облик својине „Приватна“. Носиоц права својине је инвеститор и наручилац урбанистичког пројекта – Трговинско услужно предузеће Тања Експорт-импорт” д.о.о. из Ћуприје, у обиму 1/1.

Граница подручја урбанистичког пројекта: Урбанистичким пројектом је обухваћена само катастарска парцела к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја-ван, с обзиром да суседне парцеле нису у власништву истог инвеститора, па се у урбанистичком пројекту граница подручја обраде поклапа са катастарском границом предметне парцеле. Граница подручја обраде је приказана је на графичким прилозима бр.1-3, који су саставни део овог пројекта. На графичком прилогу бр. 1 „Приказ ширег окружења урбанистичког пројекта“ приказано је како се планирани објекат уклапа у непосредно окружење, у конкретном случају „планирано окружење“ јер је реч о неизграђеном делу града.

Опис постојећег стања: На катастарској пацели к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја-ван нема изграђених објеката. У непосредном окружењу катастарске парцеле такође нема изграђених објеката.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА, РЕГУЛАЦИЈА, ПРИСТУП, ПАРКИРАЊЕ) према Плану **Урбанистичка целина:** Урбанистичка зона 3 "Радна зона", Просторна целина 3.1. "Индустријска зона".

Грађевинска парцела: Грађевинска парцела одступа у мањој мери од катастарске парцеле. Са северне стране парцеле потребно је извршити парцелацију и одвојити земљиште планиране јавне намене за саобраћајницу, у површини од 81.82 m2. Површина грађевинске парцеле била би 2817 m2, а катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу у смислу да не постоји техничка и правна препрека да се парцелација спроведе.

Планирана намена површине: Према важећој планској регулативи планирана намена површине је „Производња", а северни део је предвиђен за „површину јавне намене саобраћајницу“, због проширења регулационе ширине саобраћајнице.

Немене у оквиру претежне намене: У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: (1) индустријски објекти, (2) сложени инд. објекти, (3) рибњак, (4) пословни и административни објекти, (5) зграде за трговину.

Пратећа (компатибилна) намена: На парцелама већим од 2500 m2 могуће је грађење објеката и површина пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: (1) угоститељски објекти и др. комерцијални и услужни објекти, (2) саобраћајни објекти, (3) станице за снабдевање горивом моторних возила, (4) складишта, (5) хладњаче, резервоари и силоси, (6) објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, (7) карго центар; 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.

Грађење других објеката на парцели: Могућа је изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 5,5 m; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је ½ висине вишег објекта али не може бити мање од 4,0 m уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

Помоћни објекат: може се градити као саставни део главног објекта и као посебан објекат на парцели.

Типологија објеката: Могуће је грађење слободностојећих објеката на парцели. Типологија објеката је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле: Минимално одстојање слободностојећих обје-

ката од границе суседне парцеле (под условом да су испоштовани противпожарни услови) је ½ висине објекта, а од границе суседних парцела са наменом становања је мин 8,0 m са заштитним зеленим појасом Минимално удаљење објеката на истој парцели је мин ½ висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

Растојање од објеката на суседним парцелама: Није посебно дефинисано у плану

Максимална спратност: Спратност се прилагођава делатности, а мах П+2 на анексном делу објекта (објекту) до улице. Висина хала је уобичајено П до П+1

Индекс заузетости: Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле max 60%; мах 70%

заузетост подрумске етаже.

Индекс изграђености: Није посебно дефинисан у плану

Висина објекта: Није посебно дефинисана у плану.

Паркирање: Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. Обавезан број паркинг места је: (1) за објекте трговине: 1ПМ за сваких 100 m2, (2) за пословне и административне објекте: 1ПМ на сваких 70m2, (3) за складишта: 1ПМ на сваких 200m2.

Зелене површине: Важећом планском регулативом одређено је минимално 20% парцеле под зеленим површинама.

Услови надлежних комуналних служби:

- Услови за потребе израде урбанистичког пројекта које је издала надлежна служба Електропривреде Србије – "ЕПС Дистрибуција", бр. 8F.1.1.0-D-09.05-399888-24 од 06.09.2024.
- Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу за потребе израде урбанистичког пројекта, које је издало Јавно комунално предузеће „Равно 2014“ Ћуприја, бр. 1158 од 19.03.2025.год.
- Услови за прикључење на јавну саобраћајницу за потребе израде урбанистичког пројекта, које је издало Јавно комунално предузеће „Равно 2014“ Ћуприја, бр. 879 од 30.08.2024.год.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (ПОВРШИНЕ, ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ, СПРАТНОСТ, ВИСИНА, БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА)

Површине:

Површина катастарске парцеле:	2899 m2
Површина грађевинске парцеле:	2817 m2
Површина приземља:	491.98 m2
Бруто развијена грађ. површина надземних етажа објекта:	491.98 m2
Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта:	491.98 m2
Манипулативне саобраћајне површине:	1383.0 m2
Стационирани саобраћај:	146.0 m2
Компактне зелене површине:	1288.0 m2
Укупна нето површина:	486.74м2

Спратност објекта:	Максимално дозвољена:	П+1	Остварена:	П

Урбанистички показатељи:

Индекс заузетости:	Максимално дозвољен:	60%	Остварен:	17.6%
Индекс изграђености:	Максимално дозвољен:	-	Остварен:	0.18

Висина објекта:

Висина крова:	Максимално дозвољено:	-	Остварено:	5.40m
Висина кровног венца:	Максимално дозвољено:	-	Остварено:	4.60m

Број паркинг места:

За складишта:	Потребно:	3	Остварено:	6

5. ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

Физичка структура локације: Задата локација је самостална грађевинска парцела, изразито издуженог облика која има могућност изласка на две саобраћајнице. Парцела је нешто ужа него што је пожељно према планираној намени површине, али је наслеђено стање и као таква је непроменљива. Постоји потнцијал у будућности да дође до обједињавања са суседним парцелама, али за сада се доказује могућност егзистирања у постојећим оквирима. Нарочити хендикеп за парцелу је планирани далековод који са својим заштитним појасом од 15м обострано од осе далековода сече парцелу по средини, и у знатној мери одузима могућност изградње на парцели. Овај пројекат би требало да покаже да је изградња на парцели и у овако отежаним условима могућа.

Планирани објекат:

У јужном делу парцеле, између регулације према улици Михајла Пупина и заштитног појаса далековода пројектован је предметни објекат складишта, мање складишне хале намењене складиштењу робе свакодневне широке потрошње. Идејно решење овог објекта приложено је као саставни део урбанистичког пројекта.

У северном делу парцеле, између регулације улице Распиутница и трасе заштитне зоне далековода постоји могућност изградње још једног мањег објекта, који би могао да буде трговачка или административна зграда. Али за сада то не улази у разматрање.

Планирана намена површине и намене у оквиру претежне намене: Према важећој планској регулативи планирана намена површине је „прозводња", и у оквиру тога плааниране су претежне намене: (1) индустријски објекти, (2) сложени инд. објекти, (3) рибњак, (4) пословни и административни објекти, (5) зграде за трговину.

Ипак, у складу са условима које пружа задата локација, анализе тржишта и потребама инвеститора, изабрана је намена која је „компатибилна претежној намени“, како то планска регулатива дозвољава.

На парцелама већим од 2500m2, какав је случај на овој парцели, могуће је грађење објеката и површина пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене.

Пратећа (компатибилна) намена: Пратећа компатибилна немена у овом случају је складиште, а осим тога могу се градити и: (1) угоститељски објекти и др. комерцијални и услужни објекти, (2) саобраћајни објекти, (3) станице за снабдевање горивом моторних возила, (4) хладњаче, резервоари и силоси, (5) објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, (6) карго центар.

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.

Грађење других објеката на парцели

Планском регулативом је дозвољена изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри, што је у овом случају задовољено.

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 5,5 m; С обзиром да парцела излази на две јавне саобраћајнице, а да објекат има два улаза, по мишљењу пројектанта услов приступа до свих објекта је задовољен.

Типологија објекта

У складу са планском регулативом објекат је позициониран као слободностојећи на парцели, што је дефинисано положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле – објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле.

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле

Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле је ½ висине објекта. Противпожарни услови су испоштовани собзиром да је реч о малом складишном простору који не подлеже противпожарним условима и собзиром да је приступ објекту омогућен са две улице. Минимално одстојање од границе суседних парцела са наменом становања је ирелевантно, собзиром да у непосредном окружењу нема постојећих или планираних стамбених објеката.

Максимална спратност:

Објекат испуњава услов максимално дозвољене спратности. Која је за објекте ове намене прописана и до П+1.

Индекс заузетости: Објекат испуњава услов максимално дозвољеног индекса заузетости који је прописан на 60%. Индекс заузетости је у конкретном случају свега 17,6%.

Индекс изграђености:

Индекс изграђености није посебно дефинисан у планској регулативи, али је очигледно да је овај индекс далеко мањи него у централном урбаном ткиву. Износи 0,18.

Паркирање: Обавезан број паркинг места за конкретну намену планираног објекта је 1ПМ на сваких 200m2, што би значило да је 3 укупан број паркинг места потребниних према важећој планској регулативи.

У пројекту је додато још 3 паркинг места са северне стране парцеле, собзиром дапарцела има два улаза. Укупан број планираних паркинг места је 6.

Зелене површине:

Важећом планском регулативом прописано је минимално 20% зелене површине. Пројектом је оствароно 45.7% зел. Површина.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Катастарска парцела је комунално опремљена у складу са положајем парцеле у урбанистичкој зони која је тек у настајању. Објекат има могућност прикључења на градску нисконапонску електроенергетску мрежу. Инвеститор се изјаснио да не планира грејање објкета, и да за сада не жели прикључење на систем гасификације.

На електтроенергетску мрежу: Прикључење предметног објекта је могуће са НН мреже из ТЦ 10/0.4кВ, „Распутница“ 250 кВА шифра 122178, НН извод број 3 „Према Параћину“.

На водоводну мрежу: Улицом Михајла Пупина постављена је водоводна цев пречника Ø1“ и пролази тротоаром на страни до предметне парцеле. Предвиђа се прикључак од Ø3/4“ за мањи м кри чвор унутар

објекта.

На канализациону мрежу:

Средином улице Михајла Пупина постављена је улична канализациона цев са које је изграђен секундарни вод који пролази поред предметне парцеле, пречник секундарног вода је 300 mm.

Атмосферска канализациона мрежа није изграђена у реону.

На саобраћајницу: Према условима управљача јавног пута у пројекту је приказано место колског прилаза грађевинске парцеле на собраћајницу, где је излазни радијус колског прилаза минимално 3,0 м а улазни радијус минимално 5 м. Детаљи начина паркирања приказани су у графичком прилогу, као и детаљи оборених ивичњака.

Приликом пројектовања и изградње све појединачне објекте инфрастурктуре у складу са техничким условима за пројектовање и прикључење које су се издале надлежние службе имаоца јавних овлашћења, а у складу са стандардима, нормативима, поепорукама и прописима из конкретне области.

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планском регулативом је пописано да има минимално 20% зелене површине. На парцели је остварено укупно 1288 m2 компактних зелених површина, што чини 45,7% површине парцеле. Површинама под зеленилом се могу додати зелене површине унутар површина стационираног саобраћаја, с обзиром да се предвиђа растерско поплочавање са отворима напуњеним зеленилом.

У уређењу зеленила преовлађују претежно травнате површине, са местимичним високим зеленилом у виду зимзелених туја.

8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Природне особине тла, поремећаји настали природним процесима и дејством инжењерских радова, а на основу тога и погодност терена за даље планирање и уређењепростора, утврђени су на основу „Инжењерскогеолошке подлоге са хидрогеолошким карактеристикама“, која је урађена за потребе израде ГП-а у "Геопројекту"- Ниш, 2001. године. На основу наведених истраживања, извршено је зонирање подручја плана генералне регулације. Катастарска парцела припада реону „Терени повољни за изградњу без ограничења“ у погледу коришћења, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. Ови терени се углавном налазе између железничке пруге, меандра Мораве и аутопута, управо на простору на коме је до данас изграђивано насеље Ћуприја (реон "А").

Према карти сеизмичке рејонизације територије Србије, урађеној у Сеизмолошком Заводу Србије, 1974. године, подручје ГП-аЋуприје се налази у зони основног степенасеизмичког 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.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом пројектовања и изградње обавезна је примена услова и мера у погледу: Мера заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); 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 особа са инвалидитетом.

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 животне средине.

Основни безбедоносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања. Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Грађевинска парцела се не налази у зони заштите културних и природних добара. У непосредном окружењу планираног објекта такође нема утврђених и евидентираних културних и природних добара.

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, 52/21, 62/23 и 91/25) и на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на стабилност објекта, трајност материјала, противпожарну заштиту, термичку, звучну, хидрозаштиту и заштиту од сеизм. потреса, као и темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

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

● **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 војствимазграда (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.

Постојећи објекти

5. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, тј. потрошње енергије за грејање и хлађење заптивањем прозора, уградњом засенчења, заменом прозора и спољних врата и топлотним изоловањем стамбених зграда.

6. Смањење потрошње електричне енергије промовисањем и подржавањем замене класичних сијалица са влакном енергетски ефикасним сијалицама.

7. Смањење потрошње електричне енергије заменом старих неефикасних уређаја ефикаснијим уређајима.

8. Енергетски пасош морају имати постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012).

● У складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Р.С.“ бр. 135/04 и 36/09) и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/2008), не постоји обавеза покретања процедуре израде Студије о процени утицаја на животну средину.

● **У с л о в и з а п р о ј е к т о в а њ е и п р и к љ у ч е њ е н а и н ф р а с т р у к т у р у:** који су прибављени и верификовани од стране имаоца јавног овлашћења, а који су саставни део локацијских услова:

- ROP-CUP-10208-LOC-1-HPAP-3/2026 (датум почетка 09.04.2026, датум завршетка 17.04.2026): "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ" д.о.о. Београд, Огранак Електро дистрибуција Јагодина – **Услови за пројектовање и прикључење** објекта: складиште-магацински простор, класе 125221, Ћуприја, Михајла Пупина бб парцела број 4873/1 КО Ћуприја ван, број 8F.1.1.0-D-09.05-165728-26 од 16.04.2026 и **Уговор** о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8F.1.1.0-D-09.05-165728-26-UGP од 16.04.2026. године

- ROP-CUP-10208-LOC-1-HPAP-6/2026 (датум почетка 15.04.2026, датум завршетка 30.04.2026) - ЈКП "РАВНО 2014" Ћуприја – Технички условиу за прикључење објекта на к.п.бр. 4873/1 у КО Ћуприја-ван, на јавни пут, за потребе издавања локацијских услова за изградњу складишта (магацински простор), спратности П, заводни број 1438 од 29.04.2026 (достављено кроз ЦЕОП дана 30.04.2026. године);
- ROP-CUP-10208-LOC-1-HPAP-7/2026 (датум почетка 22.04.2026, датум завршетка 22.04.2026) – МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија – Обавештење у вези услова у погледу мера заштите од пожара, 07.14.1 број 217-637/2026 од 17.04.2026.године (достављена кроз ЦЕОП дана 22.04.2026. године);

● У с л о в и п р и б а в љ е н и в а н о б ј е д и њ е н е п р о ц е д у р е (у поступку израде УП и проложени уз захтев): **Услови за потребе израде урбанистичког пројекта** урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 4873/1 КО Ћуприја ван), Ћуприја, Индустријска бб, које је издала "Електродистрибуција Србије доо Београд, бр. 8F.1.1.0-D-09.05-399888-24 од 06.09.2024. године.

3. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

- Објекат изградити на прописаном растојању од постојећих електроенергетских објеката, у складу са издатим: Условима за пројектовање и прикључење објекта, које издаје "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, бр. услова 8F.1.1.0-D-09.05-165728-26 од 16.04.2026, у којима је поред осталог назначено и следеће **"Преко предметне парцеле к.п. 4873/1 К.О. Ћуприја Ван пролази надземни далековод из ТС 110/35kV/kV "Ћуприја" до ТС 11/35kV/kV "Параћин 1". Заштитни појас за далеководе 35kV, 15 метара са обе стране од крајњих проводника у складу са Правилником о техничким нормативима."**

- Подносилац захтева је ОБАВЕЗАН да пре почетка радова прибави одобрење за издате техничке услове које издаје Управљач пута. Управљач пута ће извршити надзор над извођењем радова и проверу испуњености датих услова. Након изградње саобраћајног прикључка, пре исходовања употребне дозволе за објекат инвеститора, неопходно је да инвеститор од Управљача пута (ЈКП “Равно 2014” Ћуприја) прибави Решење о испуњености САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА, а све у складу са издатим Технички условима за прикључење објекта на јавни пут, заводни број 1438 од 29.04.2026 (достављени кроз ЦЕОП дана 30.04.2026. године).
- Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи доставља се Решење, Одељења за друштвене делатности и привреду о пренамени пољопривредног земљишта у грађевинско, у складу са чл. 88. став 5. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20 и 52/21), из разлога што је за предметну парцелу начин коришћења земљишта-култура: њива 1. класе.

- Ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г, произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини План управљања отпадом, прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, 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.).

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

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

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде урађен у свему према чл. 118а. Закону 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, 62/23 и 91/25) и важећим техничким прописима и стандардима којим се уређује израда техничке документације.

Одговорни пројектант је одговоран да пројекат за грађевинску дозволу буде урађена 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, 62/23 и 91/25).

IV Инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова поднео: Идејно решење (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, формат pdf/dwg) број тех. док. ИДР 10/26, Ћуприја, 10. март 2026. године, израђено од стране Архитектонски биро "WEARE ARCHITECTURE" Ћуприја, Делиградска 1, одговорни пројектант Марина Ђурђевић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 L 019 12, које је саставни део ових локацијских услова.

Остала приложена документација уз захтев је: Катастарско топографски план к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја ван град, израдио "Гео Мерења" доо Ћуприја, јули 2024. год.; Копији катастарског плана, бр. 953-019-40549/2025 од 09.10.2025.године; Пуномоћје, оверено од стране "Трговинско-услужно предузеће Тања Експорт-Импорт" доо из Ћуприје; Информацијом о локацији бр. 001992891 2024 од 21.06. 2024. године; Захтев ОДС "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, за издавање услова за прикључење на дистрибутивни систем (широка потрошња и јавно осветљење – појединачни прикључак) од 01.04.2026; Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 4873/1 КО Ћуприја ван), Ћуприја, Индустријска бб, које је издала "Електродистрибуција Србије доо Београд, бр. 8F.1.1.0-D-09.05-399888-24 од 06.09.2024. године и Доказ о уплати накнаде за централну евиденцију обједињене процедуре.

V Саставни део локацијских услова су графички прилози из: Урбанистички пројекат разраде локације за изградњу складишта на к.п.бр. 4873/1 КО Ћуприја Ван град (Потврда УП број 0043551168 2025 од 12.01.2026. године), доступно на сајту ошштине, линк https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-projekti/.

Упутство о правном средству: На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу Општине Ћуприја, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Такса за ове локацијске услове плаћена је у износу од 4080,00 дин. на основу Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник Р.С.", 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, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019-усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020-усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021-усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024-усклађени дин. изн., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025-усклађени дин. изн.); општинска накнада у износу од 5100,00 дин. на основу Одлуке о локалним административним таксама и накнадама за услуге које врше

општински органи ("Сл.гласник општине Ћуприја", бр. 26/2018) и Одлуке о измени и допуни Одлуке о локалним административним таксама и накнадама за услуге које врше општински органи ("Сл.гласник општине Ћуприја", бр. 45/2019 и 46/2020) и накнада за ЦЕОП у износу од 1500,00 динара на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", бр. 131/2022 и 107/2024-усклађени дин. износи).

Локацијске услове доставити: инвеститору, имаоцима јавних овлашћења који су издали услове за пројектовање и прикључење и архиви техничке документације.

РЕШЕНО У ОДЕЉЕЊУ ЗА УРБАНИЗАМ, ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА
Број предмета: ROP-CUP-10208-LOC-1/2026 од 30.04.2026. године

Урбаниста
Божица Стојковић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Младен Младеновић, дипл. правник