РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: ROP-CUP-20504-LOC-1/2026
Датум: 12.10.2026. 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 поднео Жарко Пајкић [redacted] поднетог кроз ЦИС, а преко пуномоћника Драгане Ристић, дипл.инж.арх., испред Арихтектонског бироа "DS design" Ћуприја, [redacted] којим тражи издавање локацијских услова за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Под+Пр+4+Пс, на к.п.бр. 4064, 4065/1 и 4068/3, све у КО Ћуприја (град), на основу 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, 52/21, 62/23 и 91/25), 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. 96/23 и 33/26), Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23) и потврђеног Урбанистичког пројекта број 000918217-2026 од 27.04.2026. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I Издају се локацијски услови за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Под+Пр+4+Пс, на к.п.бр. 4064, 4065/1 и 4065/3, све у КО Ћуприја-град; површина парцеле 4064 је 590 м2, површина парцеле 4065/1 је 377 м2, (укупно 967 м2), површина парцеле 4065/3 је 425 м2; укупна БРГП надземно 2754,47 м2; укупна БРГП објекта 3.176,64 м2; укупна БРУТО изграђена површина свих објеката на парцели (постојеће +ново 68+3.176,64 м2) 3.244,64 м2; укупна НЕТО површина објекта 2.497,42м2; БРУТО површина приземља 485,85 м2; површина земљишта под објектима/заузетост 553,85 м2 / 57,27%; висина објекта (венац-повучени спрат, од коте приземља/од коте терена) +18,90 м / +19,90 м; број станова 32; број гаражних места 11; број паркинг места 23 (категорија објекта V, класификациона ознака 112222).

● **П о л о ж а ј п а р ц е л е у п л а н с к о ј р е г у л а т и в и:** Предметна парцела налази се на простору који је дефинисан Изменама и допунама "Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја" („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 9/18 и 23/18-исправ., 46/20, 11/22 и 20/24) и Урбанистичким пројектом за изградњу вишепородичне стамбене

зграде на к.п.бр. 4064 и 4065 обе у КО Ћуприја (град), бр.тех.док. 11/2026 од 24.02.2026.године (Потврда УП број 000918217-2026 од 27.04.2026. године).

● **У р б а н и с т и ч к а ц е л и н а:** 1. ЗОНА НАСЕЉСКОГ ЦЕНТРА, **Просторна целина 1.1-Ужи центар.**

● **П л а н и р а н а н а м е н а п о в р ш и н е:**

- за к.п.бр. 4064 - **становање високих густина А2** (за потез грађевинских парцела уз Улицу Кнеза Милоша, од Соколског дома до раскрснице Славија, мах спратност је П+4);
- за к.п.бр. 4065/1 - становање високих густина А2 и
- за к.п.бр. 4065/3 - становање средњих густина Б2 (спратност до П+2, П+1+Пк).

Од стране овог Одељења дана 27.04.2026.године потврђен је Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичне стамбене зграде на к.п.бр. 4064 и 4065 обе у КО Ћуприја-град, на основу Закључка Комисије за планове бр. 000918217 2026 04764 004 005 350 068 04 008 од 24.04.2026. године, а на основу кога се издају ови локацијски услови (УП бр.тех.док. 11/2026 од 24.02.2026.године, Потврда УП број 000918217-2026 од 27.04.2026. године).

● **К а т а с т а р с к а п а р ц е л а:** према **Копији катастарског плана** број 952-04-019-20045/2026 од 16.09.2026.године, достављеној кроз ЦЕОП у подпроцесу бр. ROP-CUP-30504-LOC-1-CDS-2/2026 од Службе за катастар непокретности Ћуприја и увидом у Извод из базе података катастра непокретности, број извода: 956 од 06.10.2026.године, подаци о предметним парцелама су следећи:

- површина катастарске парцеле бр. 4064 К.О. Ћуприја град износи 590 м2; евидентирано је седам објеката на парцели: објекат бр. 1–породична стамбена зграда површине 68 м2 (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта), објекат бр. 2–помоћна зграда површине 44 м2 (објекат изграђен без одобрења за градњу), објекат бр. 3–помоћна зграда површине 35 м2 (објекат изграђен без одобрења за градњу), објекат бр. 4–помоћна зграда површине 13 м2 (објекат изграђен без одобрења за градњу), објекат бр. 5–помоћна зграда површине 58 м2 (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта), објекат бр. 6– помоћна зграда површине 26 м2 (објекат изграђен без одобрења за градњу), објекат бр. 7–породична стамбена зграда површине 28 м2 (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката), врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, начин коришћења земљишта: земљиште под зградом и другим објектома и земљиште уз зграду и други објекат;

- површина катастарске парцеле бр. 4065/1 К.О. Ћуприја град износи 377 м2; евидентирана су два објекта на парцели: објекат бр. 1–помоћна зграда површине 26 м2 (објекат изграђен без одобрења за изградњу), објекат бр. 2–помоћна зграда површине 3 м2 (објекат изграђен без одобрења за изградњу), врста земљишта: остало грађевинско земљиште у државној својини, начин коришћења земљишта: земљиште под зградом и другим објектом и део парцеле површине 348 м2 је пашњак 1. класе;

- површина катастарске парцеле бр. 4065/3 К.О. Ћуприја град износи 425 м2; нема евидентираних објеката, врста земљишта: остало грађевинско земљиште у државној својини, начин коришћења земљишта: пашњак 1. класе.

Увидом у **Копију катастарског плана водова,** бр. 956-304-26982/2026 од 15.09.2026.године, достављеној кроз ЦЕОП у подпроцесу бр. ROP-CUP-30504-LOC-1-CDS-3/2026, од стране РГЗ Одељење за катастар инфраструктуре Крагујевац, евидентиране су инсталације: водоводне, канализационе, гасне, електро и телекомуникационе мреже.

● **Г р а ђ е в и н с к а п а р ц е л а:** Локацијски услови се издају за катастарске парцеле које 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, 52/21, 62/23 и 91/25). Локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом о планирању и изградњи. Катастарске парцеле (к.п.бр. 4064 и 4065/1) спајањем испуњавају услов за грађевинску парцелу. Грађевинска линија према улици Кнеза Милоша се поклапа са регулационом линијом (профил 29-29). Грађевинска линија је на 3 м од регулационе линије новопланиране саобраћајнице (профил 10-10).

● **Опис планирне изградње према Идејном решењу** (бр.техн.док. 64/2026 Ћуприја август 2026.године): Планирана је изградња вишепородичне стамбене зграде, спратности Под+Пр+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат). Парцеле на којима је планирана изградња су к.п.бр.4064 и 4065/1 обе К.О.Ћуприја-град, док је на к.п.бр. 4065/3 планирно додатно потребно паркирање на удаљености до 150 м, у свему према усвојеном и потврђеном Урбанистичком пројекту. Парцеле к.п.бр. 4065/1 и 4065/3 обе К.О.Ћуприја-град, настале су парцелацијом к.п.бр. 4065 К.О.Ћурпија-град, након издвајања дела парцеле намењене за јавну површину саобраћајницу, такође у свему у складу са потврђеним УП и ЕГР којим је парцелација спроведена у Катастру непокретности. Кота пода приземља је на +1,00 м од коте околног терена. Терен је раван. **Постојеће стање и излаз на јавну саобраћајницу:** Предметна локација има прилаз са две саобраћајнице: са градске улице Кнеза Милоша и са новопланиране улице која је издвојена пројектом парцелације. Пројектом је предвиђен пешачки и колски приступ локацији са к.п.бр.5033/1 К.О.Ћуприја-град тј. из улице Кнеза Милоша. У Катастру непокретности, за предметну локацију постоји уписано девет објеката (детаљно описани у Урбанисричком пројекту). На к.п.бр. 4064 К.О.Ћуприја-град постојећи Објекат бр 1-породична стамбена зграда површине 68 м2 на к.п.бр.4064 К.О.Ћуприја-град се задржава, а сви остали објекти бр. 2,3,4,5,6 и 7 су предвиђени за рушење (при чему су објекти бр.4 и бр. 6 порушени и на лицу места их нема, као што је и приказано на катастарско-топографском плану). На к.п.бр.4065/1 К.О.Ћуприја-град, оба Објекта бр.1 и 2 изграђени су без одобрења за градњу и планирани су за рушење. **Функционална организација:** На предметној локацији планирана је изградња вишепородичне стамбене зграде спратности Под+Пр+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат). Објекат је по типологији објекат у непрекинутом низу, наслоњен на обе бочне међе суседних парцела. Грађевинска линија објекта је на 12,26 м од регулационе линије. Унутар парцеле, ради постављања отвора и квалитетног осунчања стамбеног простора, објекат је повучен 5.0 м од граница парцеле са јужне стране. У односу на постојећи објекат на парцели који се задржава, објекат је постављен као објекат у низу, наслоњен на источну страну објекта чиме је настављен тренд којим су и постојећи објекти били постављени. Објекат је бруто развијене грађевинске површине Пбргп=2.754,47 м2, укупне бруто површине са подрумом П=3.176,64 м2 и нето површине целог објекта Пнето=2.571,01 м2. Објекат садржи гаражу у подруму објекта, којој се приступа преко две рампе, нагиба 15%-наткривена и 12%-ненаткривена рампа, дужина 10,67м и 13,33м. У гаражи је смештено 11 паркинг места од којих су 2 паркинг места за особе са инвалидитетом; оставе станара, ходник, степениште и лифт којима је остварена топла веза са спратовима објекта. У приземљу је смештено 5 станова различите структуре као и главни и дворишни улаз/излаз у објекат, са приступним рампама за инвалиде. На четири типске етаже смештено је по 6 станова док се на повученом спрату налазе 3 стана. Укупан број станова у објекту је 32. Конструкција новопројектованог објекта је мешовита: у подруму скелетна због потребе саобраћајних комуникација у гаражи, док је у приземљу и на спратовима класична са зидовима од гитер блокова дебљне д=25 цм као носећим конструктивним елементима. Фундирање објекта планирано је на армирано-бетонској темељној плочи. Преградни зидови су од шупљих глинених блокова. Кров је двоводан, са

кровним равнима нагиба од 5°, покривен ТР лимом. Фасада објекта је тзв. "демит" фасада са термоизолујућим слојем од полистирена дебљине д=12цм и комбинацијом акрила и камена као завршном обрадом. На парцели су планиране зелене површине ниског и високог зеленила.

Урбанистички показатељи:

површина к.п.бр. 4064 К.О. Ћуприја град	590 м2
површина к.п.бр. 4065/1 К.О. Ћуприја град	377 м2
(укупна површина к.п.бр. 4064 + 4065/1)	(967 м2)
површина к.п.бр. 4065/3 К.О. Ћуприја град	425 м2
укупна БРГП надземно	2.754,47 м2
укупна БРГП објекта	3.176,64 м2
укупна БРУТО изграђена површина свих објеката на парцели	
(постојећи објекат + виш. стамб.зграда 68+3.176,64 м2)	3.244,64 м2
укупна НЕТО површина објекта	2.497,42 м2
БРУТО површина приземља	485,85 м2
површина земљишта под објектима/заузетост	
Из (68+485,85 м2) / 967	553,85 м2 / 57,27%
висина објекта (венац-повучени спрат)	+18,90 м од коте приземља
	+19,90 м од коте терена
спратност	Под+Пр+4+Пс
број станова	32
број гаража/гаражних места	11
број паркинг места на парцелама	23
проценат зеленила на парцели: Пзеленило = 113.87 м2	11.78% > 10%

Преглед површина - Вишепородична стамбена зграда, спратности Под+Пр+4+Пс

Стамбене јединице: 32 (један стан бр.30 на повученом спрату је већи од 80 м2)
Број гаражних места: 11
Број паркинг места: 23 (2ПМ на к.п.бр. 4064 и 21 ПМ на к.п.бр. 4065/3)
Укупнан број потребних паркинг места: 34 ПМ (од којих је 1ПМ обезбеђено за Објекат бр.1 који се задржава на к.п.бр. 4064, а 2 паркинг места прилагођена су за особе са инвалидитетом)

Подрум

Укупна нето површина подрума (97%): 372.37 m2
Укупна бруто површина подрума: 422.17 m2
Укупан број гаражних места у подруму: 11

Приземље

Нето стамбена површина: 235.32 m2
Нето површина заједничких просторија: 97.32 m2
Укупна нето површина приземља (97%): 332.64 m2
Укупна бруто површина приземља: 485.85 m2

Типски спрат (број спратова 4)

Нето стамбена површина: 340.35 m2
Нето површина заједничких просторија: 45.54 m2
Укупна нето површина типског спрата (97%): 385.89 m2
Укупна бруто површина типског спрата: 486.15 m2

Повучени спрат

Нето стамбена површина повученог спрата: 232.55 m2
Нето површина заједничких просторија: 34.98 m2
Укупна нето површина повученог спрата (97%): 267.53 m2
Укупна бруто површина повученог спрата: 324.02 m2
Преглед површина за целу вишепородичну стамбену зграду:
Нето стамбена површина свих станова: 1.829,27 m2
Укупна НЕТО површина целог објекта (без подрума): 2.143,73 m2
Укупна НЕТО површина целог објекта-97% (са подрумом): 2.516,10 m2
БРГП – БРУТО развијена грађевинска површина: 2.754,47 m2
Укупна БРУТО површина (са подрумом): 3.176.64 m2

1. **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ПРЕМА УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ**

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Измене и допуне Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја ("Службени гласник општине Ћуприја"“,бр. 2/2012, 9/2018 и 23/2018-испр., 46/2020, 11/2022 и 20/2024);

- 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);

- Правилник о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025) и

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" “бр. 22/2015).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом обухвата Урбанистичког пројекта обухваћене су парцеле: к.п.бр. 4064 и 4065 обе К.О. Ћуприја-град у Ћуприји, укупне површине 15 а 35 м2.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је: убранистичко-архитектонска разрада локације тј. дефинисање услова за изградњу вишепородичне стамбене зграде.

Локација се налази у обухвату Измене и допуне Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја.

2.1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Место:	Ћуприја	
Улица и број:	Кнеза Милоша бр. 101	
Катастарска општина:	Ћуприја-град	
Број парцела:	к.п.бр. 4064 и 4065 К.О. Ћуприја-град	
Површина парцела:	к.п.бр. 4064	5 а 90 м2
	к.п.бр. 4065	9 а 45 м2

Власник/корисник парцеле:		Обим удела	
к.п.бр.4064	Петковић (Бранислав) Александар Ћуприја	9/10	5 а 31 м2

	Петковић (Драгослав) Бранислава Ћуприја	1/10	59 м2
к.п.бр.4065	Петковић (Драгослав) Бранислава Ћуприја	1/1	9 а 45 м2

Предметна локација се налази у грђевинском реону.

За земљиште је одрађен пренос права својине.

Предметна локација има прилаз са две саобраћајнице: са градске улице Кнеза Милоша и са новопланиране улице која се и издваја пројектом препарцелације, који је саставни део урбанистичког пројекта.

Пројектом је предвиђен пешачки и колски приступ локацији са к.п.бр. 5033/1 К.О. Ћуприја-град, тј. из улице Кнеза Милоша.

У Катастру непокретности, за предметну локацију постоји уписано девет објеката и то:

На к.п.бр. 4064 К.О. Ћуприја-град:
- Објекат бр. 1 - Породична стамбена зграда, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 2 - Помоћна зграда, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 3 - Помоћна зграда, призмене спратности (Пр);
- Објекат бр. 4 - Помоћна зграда, приземне спратности (Пр) - на лицу места порушена;
- Објекат бр. 5 - Помоћна зграда, приземне спратности (Пр);
- Објекат бр. 6 – Помоћна зграда, приземе спратности (Пр) - на лицу места порушена и
- Објекат бр. 7- Породична стамбена зграда, спратности (Пр+Пк).

На к.п.бр. 4065 К.О. Ћуприја-град
- Објекат бр. 1 - Помоћна зграда, приземне спратности (Пр) и
- Објекат бр. 2 - Помоћна зграда, приземне спратности (Пр).

На к.п.бр. 4064 К.О. Ћуприја-град, Објекат бр. 1 и Објекат бр. 5 су објекти изграђени пре доношења прописа о изградњи објеката; Објекти бр. 2 и бр. 3 су објекти изграђени без одобрења за изградњу; Објекат бр. 7 је објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, док су Објекти бр. 4 и бр. 6 порушени и на лицу места их нема, као што је и приказано на катастарско-топографском плану, основи за израду урбанистичког пројекта.

На к.п.бр. 4065 К.О. Ћуприја-град, оба објекта: Објекат бр. 1 и Објекат бр. 2 су објекти изграђени без одобрења за градњу.

Сви постојећи објекти, осим Објекта бр. 1 на к.п.бр.4064 К.О. Ћуприја-град, су предвиђени за рушење. За рушење поменутог Објекат бр.1, Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине општине Ћуприја, тражи писмену сагласност власника суседне парцеле к.п.бр. 4066 К.О. Ћуприја-град, који ту сагласност не жели да, да, па је инвеститор овог урбанистичког пројекта, приморан да објекат задржи.

Део катастарске парцеле 4065 К.О. Ћуприја-град се води као пашњак 1. класе и тај део је предвиђен за пренамену у градско грађевинско земљиште у даљој процедури.

Начин коришћења земљишта:

к.п.бр.	Број дела парцеле	Површина земљишта	Врста земљишта	Начин коришћења
4064	1	68 м2	Земљиште у грађевинском	Земљиште под зградом

			подручју	и другим објектом
	2	44 м2	Земљиште у грађевинском подручју	Земљиште под зградом и другим објектом
	3	35 м2	Земљиште у грађевинском подручју	Земљиште под зградом и другим објектом
	4	13 м2	Земљиште у грађевинском подручју	Земљиште под зградом и другим објектом
	5	58 м2	Земљиште у грађевинском подручју	Земљиште под зградом и другим објектом
	6	26 м2	Земљиште у грађевинском подручју	Земљиште под зградом и другим објектом
	7	28 м2	Земљиште у грађевинском подручју	Земљиште под зградом и другим објектом
	8	318 м2	Земљиште у грађевинском подручју	Земљиште уз зграду и други објекат
Укупна површина:		590 м2		
4065	1	26 м2	Земљиште у грађевинском подручју	Земљиште под зградом и другим објектом
	2	3 м2	Земљиште у грађевинском подручју	Земљиште под зградом и другим објектом
	3	916 м2	Земљиште у грађевинском подручју	Пашњак 1.класе
Укупна површина:		945 м2		
Укупна површина обе парцеле:		1.535 м2		

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Према Измени и допуна Плана регулације градског насеља Ћуприја ("Службени гласник општине Ћуприја", број 2/2012, 9/2018, 23/2018-решење испр., 46/20, 11/2022 и 20/2024), локација се налази у грађевинском подручју, у зони насељског центра, просторна целина 1.1 - ужи центар.

Планирана намена површине је: за к.п.бр.4064 - становање вискоких густина А2 (за потез грађевинских парцела уз улицу Кнеза Милоша, од Соколског дома до раскрснице Славија мах спратност је Пр+4), а за 4065 - становање високих густина А2, саобраћајница (површина јавне намене) и становање средњих густина Б2 (спратности до Пр+2, Пр+1+Пк).

Катастарска парцела 4065 није идентична са грађевинском парцелом зато што је део парцеле предвиђен за површину јавне намене (саобраћајницу).

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 тј. грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претећну намену.

Предвиђена типологија објеката су 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:

700 м2 за слободнистојећи објекат;

500 м2 за објекат у прекинутом низу (двојни) и

400 м2 за објекат у непрекинутом низу.

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

16 м за слободнистојећи објекат;

12 м за објекат у прекинутом низу (двојни) и

8 м за објекат у непрекинутом низу.

Минимално одстојање вишепородичног објекта од другог објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4.0 м у случају да је објекат у прекинутом низу.

Минимално удаљење објекта у односу на друге објекте на истој парцели је мин 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,0 м и под условом да се задовоље минимална удаљења фасадних отвора појединих стамбених просторија оријентисаних ка истом дворишту.

Спратност вишепородичних објеката, за потез уз улицу Кнеза Милоша, од Соколског дома до раскрснице Славија, је максимално Пр+4.

Код максималне спратности, ако услови везани за максималну висину објекта то дозвољавају, могућа је изградња, додатне последње етаже са обавезним повлачењем за мин.1/3 ширине објекта, уз примену општих урбанистичких норматива везаних за инсолацију и под условом да се користи раван кров или кос кров малог нагиба (без надзитка, скриван атиком и без могућности коришћења простора под њим).

Повучена етажа у површини не може бити већа од 2/3 површине објекта у основи на нижој етажи, тако да је обавезно повлачење са свих страна објеката, осим ако структура окружења суседних објеката не условљава другачије.

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле, за изградњу вишепородичног објекта, је: мах 70% под објектима (мах 80% за подрумску етажу).

Минимално 10% уређене, претежно компактне, зелене површине.

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

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.

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама, међутим на парцели је могуће дозволити изградњу објеката и уколико је на парцели (или у оквиру објекта на парцели) обезбеђено 50% потребног броја паркинг места уколико власник парцеле докаже да је остатак потребног броја трајно решио на локацији у оквиру блока односно у кругу од 150 м од локације.

Обавезан минимални број паркинг места:

за стамбене објекте је 1ПМ за сваки стан тј.

за стамбене јединице веће од 80м2: 2ПМ.

4. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Како предметна катастарска парцела к.п.бр.4065 К.О.Ћуприја град није идентична са грађевинском парцелом и како је део парцеле Планом предвиђен за површину јавне намене, овим Урбанистичким пројектом предвиђена је препарцелација предметних парцела како би се формирале две нове грађевинске парцеле и издвојила једна предвиђена за површину јавне намене – саобраћајницу.

Површина предметне парцеле к.п.бр.4064 К.О.Ћуприја-град, износи П=590 м2.

Површина предметне парцеле к.п.бр.4065 К.О.Ћуприја-град, износи П=945 м2.

Укупна повр{ина обе парцеле износи П=1.535 м2.

Предлогом препарцелације површина новоформираних парцела износи:

– $П_А$ = 967 м2

– $П_Б$ = 425 м2

– $П_Ц$ = 143 м2

Новоформиране парцеле А и Б су формиране са свим карактеристикама (нпр. Површина парцеле, ширина уличног фронта и сл.) као грађевинске парцеле.

Парцеле Ц је издвојена као Планом предвиђена за јавну површину – саобраћајницу.

Новоформиране парцеле су следећих намена :

• Новоформирана парцела А – по планираној намени припада становању високих густина А2 (за потез грађевинских парцела уз Улицу кнеза Милоша од Соколског дома до раскрснице Славија, мах спратност је Пр+4);

• Новоформирана парцела Б - по планираној намени припада становању средњих густина Б2, (спратност до Пр+2, Пр+1+Пк) и

• Новоформирана парцела Ц - по планираној намени припада површинама јавне намене тј. саобраћајница.

У том смислу саставни део овог урбанистичког пројекта је ППП_Пројекат препарцелације предметних парцела са предлогом формирања грађевинских парцела различитих намена, као и издвајање дела парцеле намењене за јавну површину, собраћајницу.

Препарцелација к.п.бр.4064 и к.п.бр.4065 обе К.О.Ћуприја-град, спроводиће се на основу овог Урбанистичког пројекта.

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 тачкама 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 повећаве 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.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Овим урбанистичким пројектом урађен је предлог препарцелације предметних парцела како би се издвојила јавна површина - саобраћајница и како би се формирале две нове грађевинске парцеле.

У том смислу парцела к.п.бр.4065 К.О.Ћуприја-град је подељена на три дела од којих је источни део формирао нову грађевинску парцелу, средишњи део формирао јавну површину - део планом дефинисане нове саобраћајнице, а западни део је заједно са парцелом к.п.бр.4064 К.О.Ћуприја-град, формирао нову грђ|евинску парцелу на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта, предмета идејног решења у саставу овог урбанистичког прјекта.

Новоформирана парцела се налази у потезу уз улицу Кнеза Милоша, па су и параметри за изградњу на новоформираној парцели узети они који се односе на становање вискоких густина А2.

Површина новоформиране парцеле износи $П_А$=967 м2.

Површина приземља новопланираног вишепородичног стамбеног објекта:

П=485.50 м2

Површина земљишта под објектом:

П=485.50 + 68 = 553.50 м2

Индекс заузетости: Из=СП/Ппарцеле= 553.50 м2 / 967 м2 с=57.24% < 70%

Спратности објекта је :

- Вишепородична стамбена зграда, спратности Под+Пр+4+Пс

Повучени спрат је формиран тако да је ка улици Кнеза Милоша повучен за трећину дубине објекта тј. за: 10.74 м / 3 = 3.58 м,

а ка новопланираној улици са источне стране 26.50 м / 3 = 8.84 м.

Површина повученог спрата износи Ппс=324.02 м2 < 324.10 м2 колико износи 2/3 површине основе ниже етаже тј.етаже типског спрата (486.15м2).

Новопланирани објекат је постављен као објекат у непрекинутом низу у односу на суседне парцеле као и у непрекинутом низу у односу на постојећи, задржани Објекат бр.1 на парцели предвиђеној за изградњу.

По дубини парцеле, а ради могућности постављања отвора и осветљења стамбеног простора, објекат је удаљен од међе суседне парцеле са јужне стране (на којој на том делу нема објеката) око 5.0 м (мин 4.0м).

Новоформирана парцела Б је површине $П_Б$=425 м2 и њена планирана намена је решавање недостајућег паркинга потребног за паркирање возила новопланиране зграде вишепородичног становања на парцели А, на удаљености у кругу од 150 м.

У том смислу на парцели Б нису потребни ни предвиђени никакви инфраструктурни прикључци.

- П А Р К И Н Г -

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

– стамбени објекат: 1ПМ за сваки стан

– за стамбену јединицу површине веће од 80м2: 2ПМ

Изменама и допунама Плана дозвољено је решавање потребног паркинг простора за вишепородично становање, у кругу од 150 м од локације уколико власник парцеле докаже да је тиме паркирање трајно решио.

За 32 стана предвиђена Идејним решењем за изградњу вишепородичне стамбене зграде на предметној локацији обезбеђено је 33 паркинг места јер је један од станова на повученом спрату (стан број 30) већи од 80м2.

За приземну породичну кућу - Објекат бр.1 који се задржава обезбеђено је 1 ПМ, што чини укупнан број потребних паркинг места: 34ПМ.

На локацији је обезбеђено:

– 11 ПМ у гаражи у подруму новопланираног обејкта;

– 2 ПМ на новоформираној парцели А и

– 21 ПМ на новоформираној парцели Б која је на удаљености мањој од 150 м.

Укупан број обезбеђених паркинг места је: 34 ПМ од тога 2 ПМ за инвалиде.

Паркинг места за инвалиде смештена су у гаражи у подруму објекта ради лакше приступачности и комуникације преко лифта са стамбеним спратовима.

На локацији је обезбеђен простор за паркирање: 34 ПМ путничких аутомобила, од којих 2 ПМ за особе са инвалидитетом, што представља 5% од броја паркинг места за путничке аутомобиле (Према члану 36, Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС", број 22/15)).

6. 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 10% површине парцеле.

За новопланирану парцелу А, површине 967 м2 10% = 96.70 м2.

На парцели је обезбеђено: Пзеленило=113.87 м2 = 11.78% > 10%

7. 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.1805 од 13.04.2023.год, планирано је прикључење новопројектованог објекта на постојећу градску водоводну и канализациону мрежу које пролазе саобраћајном површином улице Кнеза Милоша, к.п.бр.5033/1 К.О.Ћуприја-град.

У улици Кнеза Милоша постоји изграђена и пре неколико година реконструисана улична водоводна мрежа од ПЕ цеви пречника Ø225 мм која пролази паралелно са ивичњаком, а са десне стране улице гледано из правца Славије према центру града.

Водоводна мрежа је смештена у зеленој површини између коловоза и тротоара, а поред дрвореда.

Прикључење вишепородичне стамбене зграда могуће је извршити, на постојећу мрежу, изградњом новог прикључног водомерног шахта, унутар парцеле корисника, на удаљеноси спољних ивица шахта не већој од 1.0 м од регулационе линије.

Постојећи Објекат бр.1, који се задржава, прикључен је на градску водоводну мрежу постојећим прикључком на парцели, у свему према условима надлежног јавног предузећа.

Фекална канализациона мрежа

У улици Кнеза Милоша постоји изграђена и секундарна фекална канализациона мрежа, која

пролази тротоаром, са десне стране гледано од Славије према центру града.

Прикључење фекалне каланизаоционе мреже из вишепородичне стамбене зграде могуће је извршити преко постојећег дворишног канализационог шахта на постојећи улични шахт секундарне фекалне канализационе мреже.

Постојећи Објекат бр.1, који се задржава, прикључен је на градску канализациону мрежу постојећим прикључком на парцели, у свему према условима надлежног јавног предузећа.

Атмосферска канализација

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Забрањено је одвођење атмосферских вода у шахтове фекалне канализације.

Атмосферске воде се одводе са парцеле сободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом 1.5%.

Уколико не постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа.

Одвод атмосферских вода планирати у зелене површине на парцели инвеститора и другим расположивим реципијентима на локацији.

Саобраћајни прикључак

Условима ЈКП "Равно 2014" бр.2740 од 07.07.2025.год. планирано је саобраћајно прикључење локације из улице Кнеза Милоша, к.п.бр.5033/1 К.О.]уприја-град, а чији је имаоц права на парцели општина Ћуприја, са западне стране, а са источне стране на новопланирану улицу, насталу парцелацијом к.п.бр.4065 К.О.Ћуприја-град., у свему према Плану генералне регулације градског насеља Ћуприја.

У том смислу пешачки и колски прилаз локацији је планиран из обе улице, а реално ће бити из улице Кнеза Милоша до завршетка изградње новопланиране улице.

Пројектом је предвиђен пешачки и колски приступ локацији.

Електроенергетска мрежа

Прикључење новопланираног вишепородичног стамбеног објекта планирано је индивидуалним трајним прикључком на постојећу ТС 10/0.4 кВ "БАНАТСКА", 122201, будући извод бр.4.

За потребе прикључења потребно је изградити прикључни кабловски вод ПП00-А (4х150 мм2) са будућег НН извода број 4 из ТС 10/0,4 kV "Банатска" 630kVA, шифра 122201 у дужини од око 190 м до КПК-а на фасади будућег објекта.

На фасади објекта уградити и ПКПК за напајање лифта каблом ПП00-А 4х25мм2.

Прикључак пројектовати у свему према условима надлежног јавног предузећа Електродистрибуција Србија, "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Јагодина бр.8Ф.1.0-Д-09.05-278341-25/2 од 14.07.2025.год.

8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На основу Измене и допуне 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.

9. 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.

10. 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 надлежни 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).

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКАТА, ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ОБЈАШЊЕЊЕ РЕШЕЊА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Овим Урбанистичким пројектом дати су услови изградње вишепородичног стамбеног објекта као и предлог препарцелације постојеће парцеле ради формирања две грађевинске парцеле и једне парцеле јавне намене, којом се издваја површина која је Планом намењена за саобраћајницу.

Две новоформиране грађевинске парцеле уједно представљају и различите намене, које су Планом дефинисане а препарцелацијом и просторно одвојене.

Предметне парцеле к.п.бр.4064 и 4065 обе К.О. Ћуприја-град су површина: П1=590 м2 тј. П2=945 м2.

Површина новоформираних парцела износи:

– $П_А$ = 967 м2

– $П_Б$ = 425 м2

– Пц = 143 м2

Новоформиране парцеле А и Б су формиране са свим карактеристикама (нпр. Површина парцеле, ширина уличног фронта и сл.) као грађевинске парцеле.

Парцела Ц је издвојена као Планом предвиђена за јавну површину - саобраћајницу.

Опис новопланираног вишепородичног стамбеног објекта

На новоформираној парцели А планирана је изградња вишепородичне стамбене зграде спратности Под+Пр+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат).

Објекат је по типологији објекат у непрекинутом низу, наслоњен на обе бочне међе суседних парцела.

Грађевинска линија објекта је на 12,26 м од регулационе линије.

Унутар парцеле, ради постављања отвора и квалитетног осунчања стамбеног простора, повучен је 5.0 м од граница парцеле са јужне стране.

У односу на постојећи објекат на парцели који не може да се руши и мора да се задржи, објекат је постављен као објекат у низу, наслоњен на источну страну објекта чиме је настављен тренд којим су и постојећи објекти били постављени.

Објекат је бруто развијене грађевинске површине Пбргп=2.754,47 м2, укупне бруто површине са подрумом П=3.176,64 м2 и нето површине целог објекта Пнето=2.573,85 м2. Објекат садржи гаражу у подруму објекта, којој се приступа преко две рампе, нагиба 15% - наткривена и 12% - ненаткривена рампа, дужина 10,67 м и 13,33 м. У гаражи је смештено 11 паркинг места од којих су 2 паркинг места за особе са инвалидитетом; оставе станара, ходник, степениште и лифт којима је остварена топла веза са спратовима објекта.

У приземљу је смештено 5 станова различите структуре као и главни и дворишни улаз/излаз у објекат, са приступним рампама за инвалиде. На четири типске етаже смештено је по 6 станова док се на повученом спрату налазе 3 стана. Укупан број станова у објекту је 32.

Конструкција новопројектованог објекта је мешовита: у подруму скелетна због потребе саобраћајних комуникација у гаражи, док је у приземљу и на спратовима класична са зидовима од гитер блокова дебљине д=25 цм као носећим конструктивним елементима.

Фундирање објекта планирано је на армирано-бетонској темељној плочи.

Преградни зидови су од шупљих глинених блокова.

Кров је двоводан, са кровним равнима нагиба од 5°, покривен ТР лимом.

Фасада објекта је тзв."демит" фасада са термоизолујућим слојем од полистирена дебљине д=12цм и комбинацијом акрила и камена као завршном обрадом.

На парцели су планиране зелене површине ниског и високог зеленила.

АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Површшина парцеле А је $П_А$=967 м2
Укупна БРГП (вишепородичног стамбеног објекта) = 2.753,12 м2
Укупна изграђена површина под објектима надземно (заједно са постојећим породичним

стамбеним објектом који се задржава) П=2.753,12 + 68 = 2.821,12 м2
Укупна бруто изграђена површина (заједно са подземном етажом) П=3.175,29 м2
Укупна бруто изграђена површина (заједно са подземном етажом и постојећим обејктом) П=3.175,29 + 68 = 3.243,29 м2
Укупна нето изграђена површина Пнето= 2.180,20 м2
Укупан број станова:
- У новопланираној вишепородичној стамбеној згради: 32 станова
- Постојећа породична стамбена зграда: 1 стан
Укупан број станова: 33
Урбанистички параметри:
Индекс заузетости парцеле: 485.50 + 68 / 967 = 57.24% < 70%
Индекс изграђености: 2.821,12 + 68 / 967 = 2,99

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Није планирана фазна изградња објекта.

12. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат представља правни и урбанистички основ за дефинисање услова за изградњу вишепородичне стамбене зграде спратности Под+Пр+4+Пс, са предлогом препарцелације предметних парцела ради формирања две нове грађевинске парцеле и издвајања површине планиране за јавну намену – саобраћајницу, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи ћл.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 и 52/2021).

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да Урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом и Законом о планирању и изградњи као и подзаконским актима донетим на основу Закона (чл.63. Закона).

Од стране овог Одељења дана 27.04.2026.године потврђен је Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичне стамбене зграде на к.п.бр. 4064 и 4065 обе у КО Ћуприја-град, на основу Закључка Комисије за планове бр. 000918217 2026 04764 004 005 350 068 04 008 од 24.04.2026. године, а на основу кога се издају ови локацијски услови (УП бр.тех.док. 11/2026 од 24.02.2026.године, Потврда УП број 000918217-2026 од 27.04.2026. године).

2. **ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

● **М е р е з а ш т и т е:** 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), 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 изграње 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);

● **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 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 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,** потраживани и издати од стране имаоца јавног овлашћења:

- ROP-CUP-30504-LOC-1-HPAP-5/2026 (датум почетка 21.09.2026, датум завршетка 06.10.2026) и обновљен захтев под бројем ROP-CUP-30504-LOC-1-HPAP-13/2026 (датум почетка 07.09.2026, датум завршетка 07.10.2026): "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина - **Услови за пројектовање и прикључење** објекта: Вишепородична стамбена зграда, спратности Под+Пр+4+Пс у Ћуприји на к.п.бр. 4064, 4065/1 и 4065/3, све у КО Ћуприја-град, у улици Кнеза Милоша број 101, класе 112222, број услова 8Ф.1.1.0-D-09.05-400737-26

од 05.10.2026 и **Уговор** о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број уговора 8Ф.1.1.0-D-09.05-400737-26-UGP од 06.10.2026. године;

- ROP-CUP-30504-LOC-1-HPAP-6/2026, датум почетка 21.09.2026, датум завршетка 06.10.2026): МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија, Јагодина – Услови у погледу мера заштите од пожара, 07.14.1 број 217-4-1758/2026 од 05.10.2026. године (кроз ЦЕОП достављено 06.10.2026);
- ROP-CUP-3054-LOC-1-HPAP-7/2026 (датум почетка 31.09.2026, датум завршетка 06.10.2026): ЈКП "РАВНО 2014" Ћуприја – Услови за пројектовање и прикључење, за издавање локацијских услова на к.п.бр. 4064, 4065/1 и 4065/3 све у КО Ћуприја-град, заводни број одговора на захтев 3496/1 од 05.10.2026. године и Скица (кроз ЦЕОП достављено 06.10.2026);
- ROP-CUP-30504-LOC-1-HPAP-8/2026 (датум почетка 21.09.2026, датум завршетка 06.10.2026): ЈКП "РАВНО 2014" Ћуприја – Технички услови за прикључење на јавни пут, за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Под+Пр+4+Пс, на к.п.бр. 4064, 4065/1 и 4065/3, све у КО Ћуприја (град), заводни број 3652 од 05.10.2026. године (кроз ЦЕОП достављено 06.10.2026);
- ROP-CUP-30504-LOC-1-HPAP-9/2026 (датум почетка 21.09.2026, датум завршетка 05.10.2026): "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 вишепородичне стамбене зграде, спратности Под+Пр+4+Пс, на к.п. бр. 4064, 4065/1 4065/3, све у КО Ћуприја (град) и Графички прилог, деловодни број 422186/3-2026 од 05.10.2026. године.

3. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

- 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.
- Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи доставља се решење о 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.).
- Пренамена пољопривредног земљишта у грађевинско, спроводи се у складу са чл. 88. став 5. Закона о планирању и изградњи, уколико је потребно за катастарску парцелу бр. 4065/3 и део к.п.бр. 4065/1, на којима је начин коришћења земљишта (култура) пашњак 1. класе, а врста земљишта-остало грађевинско земљиште у државној својини.
- Након изградње саобраћајног прикључка, пре исходовања употребне дозволе за објекат инвеститора, неопходно је да иневеститор од Управљача пута (ЈКП “Равно 2014” Ћуприја) прибави Решење о испуњености САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА. Подносилац захтева је обавезан да пре почетка радова прибави одобрење за издате техничке услове које издаје Управљач пута ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја, у складу са издатим условима број 3652 од 17.05.2023.год.
- Пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара, у складу са издатим Условима у погледу мера заштите од пожара, 07.14.1 број 217-4-1758/2026 од 05.10.2026. године, издатим од стране МУП, Сектор за

ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија, Јагодина.

- Техничку документацију израдити у свему према наведеним условима за пројектовање и изградњу;
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде градилиште и суседне објекте од оштећења;
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења земљаних радова изврше пријаву археолошких слојева уколико их има.

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

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде урађен у свему према чл. 118а. Закона о планирању и изградњи („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, 31/19, 37/2019-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 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 и 9/2052/21, 62/23 и 91/25).

IV Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је: Идејно решење, које је саставни део локацијских услова (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), бр. техн. документације 64/2026, Ћуприја, август, 2026. године, које је израдио Самостални архитектонски биро за пројектовање "DS design", Ћуприја, МБ 56235051, ПИБ 103494310, одговорни пројектант Ристић Драгана, дипл.инж.архитектуре, лиценцеа број 300 3956 03.

Остала документа приложена уз захтев су: Геодетски снимак постојећег стања: Скица одржавања катастра непокретности за к.п.бр. 4064, 4065/1, 4065/2 и 4065/3, све у К.О.Ћуприја град, број предмета 952-019-60502/2026, израдио 09.07.2025.год. "Гео М&Б" доо Ћуприја; Пуномоћје бр. УОП-I:5502-2026 од 03.09.2026; Захтев за издавање услова за прикључење на дистрибутивни систем (широка потрошња – групни прикључак) "Електродистрибуција" доо Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина; Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинсу парцелу (парцела 4604 и 4065 на К.О. Ћуприја-град) Ћуприја Кнеза Милоша 101, издати од стране "Електродистрибуција Србије" Огранак Јагодина, број услова 8F.1.1.0-D-09.05-278341-25/2 од 10.07.2025; Услови за пројектовање и прикључење на постојећу градску водоводну и канализациону мрежу за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу Вишепородичне стамбене зграде спратности Под+Пр+4+Пс која се налази на к.п.бр. 4064 и 4065 обе у КО Ћуприја-град у улици Кнеза Милоша бр. 101 у Ћуприји, издати од стране ЈКП "Равно 2014" Ћуприја, број услова 1721 од 10.04.2023.године; Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичне стамбене зграде спратности Под+Пр+4+Пс, на к.п.бр. 4064 и 4065 у КО Ћуприја-град, у улици Кнеза Милоша бр. 101, издати од стране ЈКП "Равно 2014" Ћуприја, број услова 2732 (2740) од 07.07.2025.године; Обавештење и Потврда УП, издата од стране Одељења за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине, Општинске управе општине Ћуприја, број 000918217-

2026 од 27.04.2026.године; Доказ о уплати прописане општинске, републичке административне таксе и накнаде за Централну евиденцију обједињене процедуре.

V Графички прилози из Измена и допуна "Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја" („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 9/18 и 23/18-исправ., 46/20, 11/22 и 20/24) и Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичне стамбене зграде на к.п.бр. 4064 и 4065 обе у КО Ћуприја (град), бр.техн.док. 11/2026 од 24.02.2026.године (Потврда УП број 000918217-2026 од 27.04.2026. године), доступни су на званичном сајту Општине Ћуприја и могу се преузети путем линка https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/ и https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-projekti/

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 5470,00 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. и 109/2025); општинска накнада у износу од 6100,00 дин. на основу Одлуке о локалним административним таксама и накнадама за услуге које врше општински органи ("Сл.гласник општине Ћуприја", бр. 26/2018, 45/2019, 46/2020, 46/21 и 42/2025) и накнада за ЦЕОП у износу од 2500 дин. на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", бр. 95/2025).

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-20504-LOC-1/2026 од 12.10.2026.године

Урбаниста
Божица Стојковић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Младен Младеновић, дипл. правник