



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: ROP-CUP-32586-LOC-1/2025
Датум: 28.10.2025. год.
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 „Duo-Pro inženjering“ д.о.о. Ћуприја, ул. Браће Нешића бр. 68, ПИБ 104784504, МБ 20231050, поднетог кроз ЦИС, а лице које је електронским потписом оверило захтев је Јовица Бранковић [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1471/2, 1472 и 1473 све у К.О. Ћуприја-град и паркинга за потребе паркирања планираног објекта на к.п.бр. 1490 К.О. 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 и 62/23), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 9/18, 23/18-испр., 46/20, 11/22 и 20/24), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023) и **потврђеног Урбанистичког пројекта бр. 003723462 2025 од 07.10.2025. године**, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбено – пословне зграде, спратности По+Пр+5+Пс, укупне БРГП (свих надземних етажа) 3872.15 m², укупне БРУТО изграђене површине 4456.67 m², на к.п.бр. 1471/2, 1472 и 1473 све у К.О. Ћуприја-град и паркинга за недостајућа паркинг места на к.п.бр. 1490 К.О. Ћуприја-град за потребе паркирања планираног објекта.

Категорија објекта и класификациони број:

- категорија објекта В и класификациони број 112222 – 82.98% - Стамбене зграде са три или више станова;
- категорија објекта В и класификациони број 124210 – 13.11% - Гараже,
- категорија објекта Б и класификациони број 123001 – 3.91% - Зграде за трговину на велико и мало.

● **Положај парцела у планској регулативи:** Предметне парцеле се налазе на простору који је дефинисан Планом генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 2/12, 9/18, 23/18-испр., 46/20, 11/22 и 20/24), у границама грађевинског подручја. **Урбанистичка целина:** 1. зона насељског центра, просторна целина 1.2 – „Шири центар“.

● **Планирана намена површине:**

- к.п.бр. 1471/2, 1472 и 1473 све у К.О. Ћуприја-град: становање високих густина А2;

- к.п.бр. 1490 у К.О. Ћуприја – град: становање средњих густина Б2.

Од стране овог Одељења дана 07.10.2025. године потврђен је Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности По + Пр + 5 + Пс, на к.п.бр. 1471/2, 1472 и 1473 све у К.О. Ћуприја-град заведен под бр. 003723462 2025, а на основу Закључка са предлогом Комисије за планове бр. 003723462 2025 од 03.10.2025. године, на основу кога се издају ови локацијски услови.

● **Катастарска парцела:** По службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-019-20909/2025 од 14.10.2025. године од Службе за катастар непокретности Ћуприја. На к.п.бр. 1471/2 и 1472 обе у К.О. Ћуприја-град евидентиран је по један објекат на обе парцеле, а на к.п.бр. 1473 К.О. Ћуприја-град евидентирана су 5 објеката. Сви постојећи објекти се руше ради нове изградње.

На к.п.бр. 1490 К.О. Ћуприја-град евидентирана су два објекта (објекат бр. 3 и 4).

Сви објекти су уклоњени у складу са Решењима о уклањању објекта бр. 001851399 2025 04764 004 005 351 147 од 15.04.2025. године и бр. 001851294 2025 04764 004 005 351 147 од 15.04.2025. године донети од стране овог Одељења, наведено у Главној свесци.

Укупна надземна бруто површина објеката за рушење, на к.п.бр. 1471/2, 1472 и 1473 све у К.О. Ћуприја-град, према решењу о уклањању, износи: 176 m².

Укупна надземна бруто површина објеката за рушење, бр. 3 и 4 на к.п.бр. 1490 К.О. Ћуприја-град, према решењу о уклањању, износи: 122 m².

На катастарским парцелама бр. 1471/2, 1472 и 1473 све у К.О. Ћуприја-град евидентирана је водоводна и канализациона мрежа, а на к.п.бр. 1490 К.О. Ћуприја-град евидентирана је водоводна мрежа, све на основу Копије катастарског плана водова број 956-304-27552/2025 од 15.10.2025. године и бр. 956-304-27119/2025 од 14.10.2025. године, прибављене по службеној дужности од стране Одељења за катастар водова Крагујевац.

● **Грађевинска парцела:** 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 и 52/21).

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.

Урбанистички пројекат катастарске парцеле бр. 1471/2, 1472 и 1473 све у К.О. Ћуприја-град, које чине комплекс, третита као грађевинску парцелу и као таква испуњава услов за грађевинску парцелу у складу са планским документом.

● **Положај планираних објеката на парцелама и интервенције:** Према Идејном решењу (1-Пројекат архитектуре са 0-Главном свеском) планира се изградња стамбено – пословне зграде, спратности По+Пр+5+Пс, на к.п.бр. 1471/2, 1472 и 1473 све у К.О. Ћуприја-град и паркинга за недостајућа паркинг места за потребе паркирања планираног објекта на к.п.бр. 1490 К.О. Ћуприја-град. Објекат је пројектован као слободностојећи, а у свом саставу садржи: подрум са оставама и гаражама, приземље (стамбено-пословно) и 6 спратова намењених становању.

Површина катастарске парцеле бр. 1471/2 К.О. Ћуприја-град износи 294 m², површина катастарске парцеле бр. 1472 К.О. Ћуприја-град износи 324 m², површина катастарске парцеле бр. 1473 К.О. Ћуприја-град износи 678 m², а грађевинска парцела биће формирана спајањем предметних катастарских парцела укупне површине 1296 m².

Површина катастарске парцеле бр. 1490 К.О. Ћуприја-град износи 727 m².

Стамбено-пословна зграда, спратности По+Пр+5+Пс

Стамбене јединице: 53 (сви станови мањи од 80m²)

Пословни простор: 1

Подрум

Нето површина подземне гараже бр. 1: 24.28 m² (Г1, Г2 - 2 паркинг места)

Нето површина подземне гараже бр. 2: 166.72 m² (Г3-Г8, 6 паркинг места)

Нето површина подземне гараже бр. 3: 250.72 m² (Г9-Г24, 16 паркинг места)

Укупна нето корисна површина заједничких просторија: 42.48 m²

Укупна нето површина: 525.95 m²

Укупна бруто површина: 584.52 m²

Укупан број гаражних места у подруму: 24.

Приземље

Нето површина станова: 230.51 m²

Нето површина пословног простора (локала): 154.63 m²

Нето површина гаража: 46.74 m² (Г25-Г28 – 4 паркинг места)

Нето површина заједничких просторија: 85.50 m²

Укупна нето површина: 517.38 m²

Укупна бруто површина: 594.99 m²

Укупан број гаражних места у подруму и приземљу објекта: 24+4=28 ПМ.

Први спрат

Нето површина станова: 431.69 m²

Нето површина заједничких просторија: 48.71 m²

Укупна нето површина: 480.40 m²

Укупна бруто површина: 579.07 m²

Други спрат

Нето површина станова: 431.69 m²

Нето површина заједничких просторија: 48.71 m²

Укупна нето површина: 480.40 m²

Укупна бруто површина: 577.57 m²

Трећи спрат

Нето површина станова: 431.74 m²

Нето површина заједничких просторија: 48.71 m²

Укупна нето површина: 480.45 m²

Укупна бруто површина: 579.07 m²

Четврти спрат

Нето површина станова: 431.74 m²

Нето површина заједничких просторија: 48.71 m²

Укупна нето површина: 480.45 m²

Укупна бруто површина: 579.07 m²

Пети спрат

Нето површина станова: 431.85 m²

Нето површина заједничких просторија: 48.71 m²

Укупна нето површина: 480.56 m²

Укупна бруто површина: 577.57 m²

Повучени спрат

Нето површина станова: 291.10 m²

Нето површина заједничких просторија: 29.85 m²

Укупна нето површина: 320.95 m²

Укупна бруто површина: 384.81 m²

Укупна НЕТО КОРИСНА површина новопројектованог објекта: 3766.54 m²

Укупна БРГП новопројектованог објекта (површина свих надземних етажа): 3872.15 m²

Укупна БРУТО изграђена површина: 4456.67 m²

Потребан број паркинг места: укупно 55

- за сваки стан по једно паркинг место – 53 места (нису пројектовани станови већи од 80m²); и 2 паркинг места за пословни простор (услуге трговине 1пм/100 m²).
- Од укупног броја 3 паркинг места прилагођена су за особе са инвалидитетом.

Број гаражних паркинг места: 28 (14 гаражних места + 7 гаражних клацкалица x 2 места=14)

Број паркинг места на парцелама: 8 + 19 (8 ПМ на к.п.бр. 1471/2, 1472 и 1473 све у К.О. Ћуприја-град и 19 ПМ на к.п.бр. 1490 К.О. Ћуприја-град у непосредној близини, у кругу од 150 m) = 27 ПМ

Кота приземља објекта: Кота пода приземља пословних простора је +0.53m од нулте коте, а кота пода приземља стамбених простора је +0.60 m од нулте коте.

Висина коте слемена од коте приземља је 21.33 m од коте приземља, а од коте терена је 21.93 m.

Излаз на јавну саобраћајницу и приступ парцели: Катастарске парцеле. 1471/2, 1472 и 1473 све у К.О. Ћуприја-град имају излаз на улицу Цара Лазара на к.п.бр. 5010/1 К.О. Ћуприја-град, а парцела к.п.бр. 1490 К.О. Ћуприја-град на улицу Иво Лоле Рибара к.п.бр. 5022 КО Ћуприја-град.

Колски и пешачки приступи су омогућени са јужне стране са улице Цара Лазара. Пројектована је пешачка стаза ширине 2.05m за приступ улазу у пословни део објекта директно са тротоара до локала, приступ улазу у стамбени део зграде је омогућен пешачком стазом 1.50m ширине, колски приступ парцелама је омогућен двосмерним прилазом ширине 5.50m. Приступ објекту особама са инвалидитетом, старијим особама и деци је омогућен платформом, док је такође приступ омогућен и степеницама.

Грађевинска линија: Према Плану генералне регулације градског насеља Ћуприја грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, према улици Цара Лазара.

Објекат је углавном правилне форме позициониран централно у односу на парцеле, а својом „предњом“ страном односно ка улици Цара Лазара скоро на самој грађевинској линији. Од регулационе линије са јужне стране у приземљу је удаљен од 0.47-2.25m односно 0.25-1.86m од грађевинске, а на вишим етажама од регулационе 0.42-0.58m односно 0.07-0.31m од грађевинске линије. Са западне стране од граница парцела к.п.бр. 1471/1 и 1471/3 обе у К.О. Ћуприја-град објекат је удаљен од 5.5-11.86 m у приземљу и на вишим етажама с обзиром да нема испуст еркера. Са северне стране од граница парцела к.п.бр. 1471/1 и к.п.бр. 1471/3 објекат је удаљен од 5.5-5.94m, такође и са ове стране без испуста еркера, док је са источне стране од границе са парцелом к.п.бр. 1475 К.О. Ћуприја-град удаљен од 5.5-6.15m без пројектованих еркера.

Препуст еркера спратова, са јужне стране до ул. Цара Лазара, не прелази грађевинску линију и у односу на приземље је од 0.80-1.75 m. Са осталих страна нису пројектовани еркери.

Проценат зеленила на парцели на к.п.бр. 1471/2, 1472 и 1473 све у К.О. Ћуприја-град: 10.09% (130.81 m²), а мин. је 10%.

Проценат зеленила на парцели на к.п.бр. 1490 К.О. Ћуприја-град: 34.07% (247.72 m²), а мин. је 10%.

Индекс заузетости: 45.91 %

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА НА ОСНОВУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Постојећа површина предметних парцела износи: $294+324 + 678 = 1.296 \text{ m}^2$

Површина приземља новопланираног стамбено-пословног објекта: $\Pi = 594.99 \text{ m}^2$

Индекс заузетости: $\Sigma \Pi = 569.99 \text{ m}^2$, Из=45.91 %

Ширина уличног фронта ка улици Цара Лазара износи 24,40 m, што задовољава Планом дефинисане ширине уличних фронтава за објекте у прекинутом низу.

Спратности објекта је :

- Вишепородична стамбено-пословна зграда, спратности Под+Пр+5+Пс

ПАРКИНГ

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

За стамбене објекте је предвиђено 1ПМ за сваки стан до $P=80 \text{ m}^2$ и 2ПМ за сваки стан површине веће од $P=80 \text{ m}^2$.

За локале са услугом трговине предвиђено је 1ПМ на сваких 100 m^2 корисне површине пословног простора.

Пројектом су предвиђене 53 стамбене јединице, и сви станови су површине мање од 80 m^2 што значи да потребан број паркинг места за стамбени простор износи: $53 \times 1 = 53\text{ПМ}$

У приземљу се налази један локал-пословни простор (услуге, трговине), површине $P=154.63 \text{ m}^2$, што значи да је потребан број паркинг места: $154.63 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 1,54 = 2\text{ПМ}$

Укупан број потребних паркинг места износи: $53 + 2 = 55 \text{ ПМ}$

Паркинг места су распоређена на следећи начин:

Гаража у подруму и приземљу објекта: 28 ПМ (14 гаражних места и 7 гаражних клацкалица);

Надземно на партеру локације предвиђено је 8 ПМ и на издвојеној локацији к.п.бр.1490 К.О. Ђуприја-град, у радијусу од 150 m још 19 ПМ.

За стамбено-пословну зграду обезбеђен је простор за паркирање: 55 путничких аутомобила, од којих 3 ПМ за особе са инвалидитетом, што представља 5% (1,45) од броја паркинг места за путничке аутомобиле (Према члану 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник“, број 22/15)).

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, што за површину предметне локације износи:

$$P=1.296 \text{ m}^2 \times 10\% = 129.60 \text{ m}^2$$

Остварен проценат зеленила у директном контакту са тлом је: $P=130,81 \text{ m}^2 = 10.09 \% > 10\%$

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Постојећа површина свих парцела је: $294+324 + 678 = 1.296 \text{ m}^2$

Укупна БРГП (надземно): $= 3.872,15 \text{ m}^2$

Укупна бруто изграђена површина (заједно са подземном етажом): $P=4.456,67 \text{ m}^2$

Укупна нето корисна изграђена површина са подрумом: $P_{\text{нето}}= 3.766,28 \text{ m}^2$

Бруто површина приземља: $P_{\text{бруто Пр}} = 594,99 \text{ m}^2$

Спратност објекта: Под+Пр+5+Пс (подрум, приземље, пет спратова и повучени спрат)

Урбанистички параметри за грађевинске парцеле, укупне површине 1.296 m^2 износе:

Индекс искоришћености парцеле: $597,99 / 1,296 = 45,91\% < 70\%$

Индекс изграђености: $3.766,28 / 1,296 = 2.91$

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Није планирана фазна изградња објекта.

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови имаоца јавних овлашћења:

- Технички услови са изменом, за пројектовање – приступ паркингу бр. 3454 од 27.08.2025. године издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја;
- Услови за пројектовање и прикључење бр. 3053/1 (заводни број одговора на захтев) од 27.08.2025. године (бр. овере 3457 од 27.08.2025. године) издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја;
- Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта бр. 8F.1.1.0-D-09.05-145589-25/2 од 14.04.2025. године издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина.

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

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

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана <i>Графичким прилогом Планирана претежна намена земљишта и подела на целине</i>. Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене.
Компатибилна намена	Могуће је грађење објеката компатибилне намене. Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у делу посебна правила уређења и грађења површина и објеката остале намене. Компатибилне намене могу се градити само под условом да парцела, својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за функционисање свих намена. Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.
Забрањена намена	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.
Типологија објекта	Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: • слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; • објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; • објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Услови за формирање грађевинске парцеле	Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене. Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај и 5,5m за двосмерни саобраћај. Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Положај објекта (хоризонтална регулација)	Положај објекта на парцели дефинисан је: • предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом); • минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима); • у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима). За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену. Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уколико не омета површину јавне намене (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, уз могућу реконструкцију, надградњу једне етаже, адаптацију и санацију, а све интервенције у смислу доградње, надградње до пуне планиране висине или нове изградње могуће су само иза планом дефинисане грађевинске линије. Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката. Постављање објеката, унутар грађевинске линије, врши се на следеће начине: • објекат треба да се постави тако да не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама. • објекат се поставља дужом страном паралелно изохипсама, • објекат треба да буде постављен правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање) и правилно према странама света (инсолацији), • балкони, терасе и отворена степеништа не смеју да прелазе прописану грађевинску линију, • при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију. • грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели. За објекте у обухвату постојећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Спратност објекта Висинска регулација	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења. У постојећим претежно изграђеним грађевинским блоковима спратност објекта се одређује према постојећој висинској регулацији, изједначавањем висине венаца или слемена са суседним и претежно успостављеном висинском регулацијом уличног низа. Код појединачних постојећих објекта више спратности од планиране могућа је реконструкција у оквиру волумена објекта. Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта. Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова. Могућа је изградња поткровља (Пк) са надзитком висине до 1,6m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода Пк до преломне линије баце је 3,0m). Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг). Могуће је грађење подрумске (По) или сутеренске (Су) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана.
Индекс заузетости парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења. Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле. У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Други објекти на грађ. парцели	Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења. Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена.
Помоћни објекти	На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, децја игралишта, и други слични објекти). Спратност је приземље. Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама. На обликовање се примењују исти услови као за основни објекат. Помоћни објекат гради се иза основног објекта. Удаљеност од суседне парцеле је мин. 1,0 m. Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат са наменом - гаража може се градити између регулационе и грађевинске линије уз услов да не омета саобраћајну прегледност. Спратност је приземље са могућношћу коришћења подземне етаже за помоћни простор, односно надземне за непокривену терасу. На овај објекат, обзиром на експонираност, примењују се услови обликовања као за основни објекат. У центрима свих нивоа није дозвољена изградња помоћних објеката, помоћни простор се реализује искључиво у оквиру основних објеката на парцели Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења.
Кота приземља објекта	Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине. Кота приземља објеката може да буде максимум 1,20m, а минимум 0,30m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта). Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум 1,20m нижа од коте приступне саобраћајне површине.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Минимални степен комуналне опремљености	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле и дефинисан је за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења.
Прикључење објекта на инфраструктуру	Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.
Уређење парцеле Зелене површине у оквиру парцеле	Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле. Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80m). У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака. Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.
Одводњавање површинских вода	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%. Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Ограђивање	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије. Могућа врста и висина оградe дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа). Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником. Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Паркирање	Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице <i>Обавезан минимални број паркинг места је за:</i> - стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан; (за стамбену јединицу површине веће од 80m^2 : 2 ПМ - угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета; - угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица; - објекти трговине: 1 ПМ за сваких $100,0\text{m}^2$; - пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких $70,0\text{m}^2$; - складишта: 1 ПМ за сваких $200,0\text{m}^2$; - индустријски објекти: 1 ПМ за сваких $200,0\text{m}^2$; - верски објекти: 1 ПМ за сваких $70,0\text{m}^2$; За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља: • Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); • Мере заштите природних добара; • Мере заштите непокретних културних добара; • Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара); • Мере енергетске ефикасности; • Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама, Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине. Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања. Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	Забрањена је изградња објекта у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре. Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.
Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра	У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.
Услови за грађење стамбених зграда и станова	Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Услови за објекта за обављање одређене делатности	Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила. Искључена је примена неаутентичних стилских редова и мотива у обради фасадне пластике, стубова, ограда и других архитектонско грађевинских елемената објекта и партера. Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда. Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,2m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0m. За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница и кровних равни без стубова, максимално 1,2m испред грађевинске линије објекта.
Кровне равни и венац крова	Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда. Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m. Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Санитарни услови	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).
Услови грађења у зони МО	У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса обавезно је прибављање и примена услова и правила према условима Министарства одбране (у Анексу плана);

3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА - Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

Просторна целина 1 – центар – подцелина 1.2

Дозвољене су намене: становање високих густина, услуге, пословање, јавне службе, зеленило, спорт и рекреација.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објеката и њихових делова у оквиру дозвољених намена.

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

Планирана је ревитализација заштићених објеката, доградња и надградња квалитетних и замена некавалитетних постојећих објеката и изградња нових објеката на слободним парцелама.

Могућа је блоковска изградња, са објектима на регулацији, уз промену урбане структуре (породично у вишепородично) укрупњавањем перцела, зависно од карактеристика околних објеката и претежне регулације.

Стамбени објекти могу да буду: породични или вишепородични. Тип објеката (слободностојећи, а пожељно је формирање низа - прекинути или непрекинути) прилагођава се претежном типу постојећих објеката у блоку - уличном потезу блока. При изградњи максималних капацитета препоручује се анализа организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте, уз обезбеђење услова становања у просторном и функционалном контакту објеката.

А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

Претежна намена земљишта	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: • породични стамбени објекти • вишепородични стамбени објекти
Пратећа (компатибилна) намена објеката	Могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: • пословни и административни објекти; • угоститељски објекти; • објекти трговине и др. комерцијалне и услужне намене • објекти јавних намена. • објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; • верски објекти.
Забрањена намена	• сервисне станице за моторна возила • станице за снабдевање горивом моторних возила • тржни центри • резервоари, силоси и складишта
Типологија објеката	Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу, и прилагођава се претежном типу постојећих објеката у блоку-уличном потезу блока.

А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

Услови за
парцелацију,
препарцелацију и
формирање
грађевинске
парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу:

-породичног објекта.

- за слободностојећи објекат.....400,0m²;

- за објекат у прекинутом низу (двојни).....350,0m²;

- за објекат у непрекинутом низу..... 250,0m².

-вишепородичног објекта

- за слободностојећи објекта..... 700,0m²;

- за објекат у прекинутом низу (двојни)..... 500,0m²;

- за објекат у непрекинутом низу..... 400,0m².

На постојећим катастарским парцелама површине мање од 250,0 m² на којима су легално изграђени породични стамбени објекти, дозвољава се изградња (уважавајући физичку структуру контактеног окружења) максималне спратности П+1, индекса заузетости до 60%, под условом да паркирање возила и остали параметри буду задовољени. Уколико су парцеле пре успостављања нове регулације имале површину $\geq 250\text{m}^2$, а сада имају површину 200-250m², на парцели ће се примењивати правила грађења дефинисана за минималну парцелу 250m², а под условом да парцела обликом и геометријом омогућава изградњу уз примену свих осталих правила.

За реализацију програма на парцелама површине веће од 2000,0m² обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

	<u>Минимална ширина фронта парцеле:</u> <u>-породичног објекта.</u> - за слободностојећи објекат10m; - за објекат у прекинутом низу (двојни) 8m; - за објекат у непрекинутом низу 6m. <u>-вишепородичног објекта</u> - за слободностојећи објекат16m; - за објекат у прекинутом низу (двојни)12m; - за објекат у непрекинутом низу8m;
Хоризонтална регулација	Положај објекта на парцели дефинисан је: <u>-породични објекти:</u> • предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију • минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је: 1) 2.5m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,6m; 2) 1.0m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом ≥ 1.6m; 3) код изградње објеката на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора. - у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 3,0m. <u>- вишепородични објекти:</u> • предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију • минимално одстојање објекта од граница грађевинске парцеле је 1/4 висине објекта али не мање од 4,0m за објекте у низу, а 2,5m за слободностојеће објекте • у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,0m и под условом да се задовоље минимална удаљења фасадних отвора појединих стамбених просторија оријентисаних ка истом дворишту који су прописани одговарајућим Правилником о условима и нормативима за

А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)	
	пројектовање стамбених зграда и станова и обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите. <i>-објекти других намена</i> • предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију • минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је: 1) 3.5m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,6m; 2) 1.0m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом ≥ 1.6m; 3) код изградње објеката на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора. - у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,0m. Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се, избором начина и коте фундаирања новог објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката.

А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

Максимална спратност и висина

Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,25 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

-породични објекти:

-мах П+2 (три надземне етаже)

- вишепородични и објекти других намена:

-мах П+5 (шест надземних етажа)

- За потез грађевинских парцела уз Улицу Кнеза Милоша, од Соколског дома до раскрснице Славија мах спратност је П+4

Приземље вишепородичних стамбених објекта уколико је нестамбено не може да има чисту спратну висину мању од 3 m.

Код максималне спратности, ако услови везани за максималну висину објекта то дозвољавају, могућа је изградња, додатне последње етаже, уз примену општих урбанистичких норматива везаних за инсолацију (тако да се осигура довољна осунчаност околних објеката преко целе године) и под условом да се користи раван кров или кос кров малог нагиба (без надзетка, скривен 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 објекта, осим ако структура окружења суседних објеката не условљава другачије.

Код формирања високог приземља у висини која омогућава формирање галерије, у делу галерије који није оријентисан ка јавној површини могућа је стамбена намена.

А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)

Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: <u>-породични објекти</u>мах 50% под објектима;мин 30% уређене зелене површине <u>- вишепородични и објекти других намена :</u> - мах 70% под објектима (мах 80% за подрумску етажу); - мин 10% уређене, претежно компактне, зелене површине; - остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности саобраћајних површина на мин 10% површине Највећи дозвољени индекси за угаони објекат износе мах 80% (мах 80% за подрумску етажу).
Паркирање	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, а према Општим правилима уређења и грађења површина и објекта остале наме. Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле. На парцелама које су намењене за вишепородично становање и комерцијално-пословне објекте за паркинг простор додаје се следеће: „На парцели у оквиру вишепородичног становања и комерцијално-пословних објеката могуће је дозволити изградњу објекта уколико је на парцели (или у оквиру објекта на парцели) обезбеђено 50% потребног броја паркинг места уколико власник парцеле докаже да је остатак до потребног броја трајно решио на локацији у оквиру блока односно у кругу до 150 м од локације. За породичне објекте потребно је обезбедити 100% потребних паркинг места на парцели (или у објекту на парцели).“

А 2. ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА Гс=36-50 станова/ха (105-150 становника/ха)	
Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели	Код породичног становања могућа је изградња другог објекта на парцели уз задовољење свих осталих прописаних параметара. За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 2,5m. Код вишепородичних и објеката друге намене могућа је изградња другог објекта на парцели уз задовољење свих осталих прописаних параметара. За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3.5m уз обезбеђење противпожарних услова
Помоћни објекти	Сви помоћни објекти и гараже за смештај возила налазе се у склопу основног објекта;.
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.
Ограђивање и уређење парцеле	Основно уређење 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 1,4m; Парцеле породичних објеката се могу оградити нетранспарентном оградом до висине 1,0m и/или транспарентном или зеленом оградом до висине од 1,4m рачунајући од коте терена.

4. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

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

● **Процена утицаја пројекта на животну средину:** Није потребно прибављање мишљења о потреби покретања поступка процене утицаја на животну средину сходно чл. 6. Закона о

процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024). Ова врста објекта се не налази на Листи 1 и Листи 2, Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 114/2008).

- **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).

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

- **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, 87/18 и 87/2018-др. закони).

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

Према карти сеизмичке рејонизације територије Србије, урађеној у Сеизмолошком Заводу Србије, 1974. године, подручје ГП-а Ћуприје се налази у зони основног степена сеизмичког интензитета од 8° МЦС скале. Ћуприја је такође под утицајем друге, треће и четврте групе епицентара, који леже у одређеним подручјима. Друга група обухвата потез Параћин-Ћуприја, у коме се јављају земљотреси магнитуде 4,1-4,8° МЦС. Трећа група "јагодинских земљотреса" показује да је сеизмогеност блокова развијених у том појасу велика и да они генеришу снажне земљотресе и до магнитуде од 6,4° МЦС. Четврта група је "свилајначки епицентар" који генерише земљотресе магнитуде веће од 6,4° МЦС.

При планирању даље организације насеља у простору, поштовани су резултати геолошке карте, рађене за потребе ГП-а, са упутствима о степену повољности, односно неповољности терена за градњу, што чини један од предуслова за део заштите од земљотреса.

Оваква могућа појава земљотреса обавезује на:

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

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

–примену важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката. Приликом изградње објеката обавезна је примена одговарајућих правилника о сеизмичним дејствима на конструкције:

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

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

- **Мере енергетске ефикасности:**

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

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

- Захтеване вредности коефицијента пролажења топлоте и топлотне отпорности простора дефинисане су у Правилнику о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011;

- Минимални захтеви енергетске ефикасности (енергетског учинка) за стамбене зграде, по методи поређења са најбољим праксама (Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011);

- Сертификати о енергетским војствима зграда (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Енергетски пасош морају имати све нове зграде, осим зграда које су наведеним правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

- Редовна инспекција и одржавање котлова, система грејања и климатизације.

2. Смањење потрошње топлотне енергије обезбеђивањем појединачног мерења потрошње топлотне енергије уз могућу регулацију потрошње топлотне енергије.

3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:

- опреме за грејање веће енергетске ефикасности (топлотне пумпе),

- енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе,

- соларних колектора,

- ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.

4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката.

- **Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама:** Приликом пројектовања и реализације нових и реконструкције постојећих објеката и површина јавне намене, стамбених и стамбено пословних објеката са десет и више станова и објеката услуга, обавезна је примена техничких стандарда Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

- **Мере заштите археолошких налазишта:** 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 културним добрима „Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/2011-др. закон, 99/2011-др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 – др. закон и 129/2021 - др. закон).

• Услови за пројектовање и прикључење, који су саставни део ових локацијских услова:

- Технички услови са изменом, за пројектовање – приступ паркингу бр. 3454 од 27.08.2025. године издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја за потребе израде Урбанистичког пројекта;
- Верификација постојећих напред наведених техничких услова за пројектовање – приступ паркингу, бр. верификације 4265 од 17.10.2025. године издата од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја;
- Услови за пројектовање и прикључење бр. 3053/1 (заводни број одговора на захтев) од 27.08.2025. године (бр. овере 3457 од 27.08.2025. године) издати од стране ЈКП „Равно 2014“ Ћуприја за потребе израде Урбанистичког пројекта (исти добијени и у одговору достављеном кроз ЦЕОП 21.10.2025. године);
- Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта бр. 8F.1.1.0-D-09.05-145589-25/2 од 14.04.2025. године издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина за потребе израде Урбанистичког пројекта;
- Услови за пројектовање и прикључење бр. 8F.1.1.0-D-09.05-427528-25/2 од 23.10.2025. године (достављени кроз ЦЕОП 24.10.2025. године) издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8F.1.1.0-D-09.05-427528-25-UGP од 23.10.2025. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.14.1 број 217-4-2009/2025 од 16.10.2025. године издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија;
- Технички услови бр. 466725/3-2025 од 20.10.2025. године издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац;
- Услови за пројектовање и прикључење бр. 05-03-3/429-25 од 22.10.2025. године издати од стране Јавног предузећа „Србијагас“ Нови Сад, Оператор дистрибутивног система, Радна јединица Јагодина.

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи доставља се решење о сагласности на План управљања отпадом, сходно чл. 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“, бр. 93/2023 и 94/2023 – испр.).
- „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“, а према издатим условима Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија;
- 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 напред наведеним.
- Од стране овог Одељења донета су решења о уклањању објекта бр. 001851399 2025 04764 004 005 351 147 од 15.04.2025. године и бр. 001851294 2025 04764 004 005 351 147 од 15.04.2025. године.

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

II На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може израдити пројекат за грађевинску дозволу, 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 – 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 и 62/23) и важећим техничким прописима и стандардима којим се уређује израда техничке документације.

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

III Локацијски услови важе 2 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 („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 и 62/23).

IV Саставни део ових локацијских услова су графички прилози из напред наведеног планског документа, директан линк <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/> и директан линк за урбанистички пројекат <https://cuprija.rs/sr/wp-content/uploads/2019/05/Potvrdjeni-UP-Duo-pro-inzenjering.pdf>.

V Инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова поднео Идејно решење (1-Пројекат архитектуре са 0-Главном свеском) бр. тех. документације 06-10/2025 од октобра 2025. године, израђено од стране „Duo-Pro inženjering“ д.о.о. Ћуприја, ул. Браће Нешића бр. 68, ПИБ 104784504, МБ 20231050, а одговорни и главни пројектант је Невена Ђокић, маст. инж. арх. број лиценце 321 A229 22, које је саставни део локацијских услова.

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.

За ове локацијске услове плаћена је републичка такса у износу од 5.300,00 дин. на основу Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/2005-др.закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин. изн., 55/2012-усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин. изн., 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 6.100,00 дин. у складу са Одлуком о локалним административним таксама и накнадама које врше општински органи („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 26/18, 45/19 и 46/20) и накнада у износу од 2.090,00 дин. за ЦЕОП, 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: подносиоцу захтева, имаоцима јавних овлашћења који су издали услове за пројектовање и прикључење и архиви.

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

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА

Број предмета: ROP-CUP-32586-LOC-1/2025 од 28.10.2025. године

Шеф Одсека за урбанизам и
заштиту животне средине
Валентина Томић, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Младен Младеновић, дипл. правник