РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број предмета: ROP-CUP-33879-LOC-1/2026
Датум: 03.11.2026. године
Ћуприја, ул. 13. октобар бр. 7

Република Србија, Општинска управа општине Ћуприја – Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове и заштиту животне средине, решавајући по захтеву Марија Здравковић [redacted] поднетог преко пуномоћника Бранислава Перић [redacted] испред Предузећа за пројектовање и инжењеринг "ЕНЦИ"'доо Параћин, ПИБ 100877532, за издавање локацијских услова за реконструкцију и хоризонталну доградњу породичне стамбене зграде (објекат бр. 1 у копији плана), спратности Пр на к.п.бр. 967 у КО Мијатовац, 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) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), на основу "Плана генералне регулације за насеље Мијатовац у Ћуприји" („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 34/14), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I Издају се локацијски услови за реконструкцију и хоризонталну доградњу стамбене зграде са једним станом (објекат означен бр. 1 у копији плана), спратности Пр+0, на к.п.бр. 967 КО Мијатовац; површина парцеле 793 м2; укупна БРГП надземно 114.77м2; укупна бруто изграђена површина 114.77м2; укупна нето површина 93.99м2; бруто површина приземља 114.77м2; површина земљишта под објектима/заузетост 114.77м2 / 18,01%; висина објекта (слеме/streha, од коте приземља) +6.20 / +3.18м/3.48м (категорија објекта А, класификациона ознака 111011).

● Положај парцеле у планској регулативи: Предметна парцела налази се на простору који је дефинисан "Планом генералне регулације за насеље Мијатовац у Ћуприји" ("Сл. гласник општине Ћуприја", бр. 34/14). **Урбанистичка целина**: ЗОНА II-1, ЗОНА РУРАЛНОГ СТАНОВАЊА.

● Планирана намена површине: **рурално становање** и део катастарске парцеле предвиђен је за површину јавне намене (попречни профил са ознаком 4-4 у Плану генералне регулације).

● К а т а с т а р с к а п а р ц е л а: према **Копији катастарског плана**, број 952-04-019-22210/2026 од 12.10.2026 године, достављеној од Службе за катастар непокретности Ћуприја, кроз ЦЕОП у подпроцесу бр. ROP-CUP-33879-LOC-1-CDS-1/2026 од 13.10.2026.год. и увидом у податке Извода из базе података катастра непокретности број: 2085 од 03.11.2026.год., површина к.п.бр. 967 К.О. Мијатовац износи 793 м2; евидентиран је објекат бр. 1-породична стамбена зграда површине 88 м2 (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката); врста земљишта и начин коришћења: земљиште у грађевинском подручју, део парцеле површине 502 м2 је земљиште уз зграду и други објекат, део парцеле површине 201 м2 је воћњак 4. класе и део парцеле површине 2 м2 је врт 4. класе; имаоци права и врста права на парцели/објекту: Марија (Томислава) Здравковић, својина приватна 1/1.

Према **Копији катастарског плана водова**, бр. 956-304-29810/2026 од 12.10.2026.године, достављеној од стране РГЗ-Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Крагујевац, кроз ЦЕОП у подпроцесу бр. ROP-CUP-33879-LOC-1-CDS-2/2026 од 12.10.2026.год., евидентиране су инсталације: гасне и водоводне и мреже.

● Г р а ђ е в и н с к а п а р ц е л а: Грађевинска парцела није идентичне са катастарском парцелом. Мали део катастарске парцеле предвиђен је за површину јавне намене – саобраћајницу (попречни профил са ознаком "4-4" у Плану генералне регулације). Тачна линија разграничења површине јавне намене према предметној парцели дефинисана је координатама граничних тачака, што је приказано у графичком прилогу планског документа "План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима".
Планом је дефинисана грађевинска линија на 5,0 м од новопланиране регулационе линије.
Правила и параметри наведени у тексту односе се на грађевинску парцелу.
Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а. став 2. и чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

● **Опис планиране изградње и положај објекта на парцели**: према техничком опису из Идејног решења број IDR 08/26-1 које је саставни део ових локацијских услова, на к.п.бр. 967 КО Мијатовац планирана је реконструкција и хоризонтална доградња породичне стамбене куће (објекат означен бр. 1 у копији плана) спратности Пр+0. **Опис постојећег стања:** Постојећи објекат је слободностојећи, спратности је Пр+0. Колски и пешачки приступ парцели је са постојеће изграђене саобраћајнице, ул. Крстивоја Ивковића (к.п.бр. 957). Терен је релативно раван. Просечна надморска висина на парцели је око коте +116,80. На суседним парцелама су изграђени породични стамбени објекти. Постојећи објекат поседује прикључак на водоводну мрежу, као и прикључак на електроенергетске инсталације. Доградња предметног објекта је предвиђена у западном делу постојећег објекта, према унутрашњем дворишту. **Архитектонско решење:** Пројектом је предвиђена доградња приземља у зони улаза у објекат, као улазног трема са терасом и реконструкција међуспратне таванице са реконструкцијом кровне конструкције. Доградња у приземљу се састоји од проширења улазне партије са тремом-терасаом. Планирани објекат је слободностојећи, спратности П+0. Улаз у приземље реконструисаног и дограђеног објекта је са западне стране. У приземљу објекта пројектоване су следеће просторије: улазни трем са терасом, дневна соба са трпезаријоми кухињом, остава, купатило, спаваћа дечија соба и степениште којим се из спаваће собе приступа дворишту. Објекат је од тротоара око куће издигнут 64 цм. Спратна висина приземља је 290 цм. Кров објекта је двоводан. Кровне

стрехе су завршно ширине 50 цм. Кровни покривач је фалцовани цреп. Приступне пешачке стазе и паркинг места поплочавају се бехатон плочама. Паркинг место је димензија 250 х 550 цм. Унутар парцеле зелене површине се уређују пејзажно, озелењавају ниским и средњим растињем. Грађевинска линија дефинисана планским документом је удаљена 5 м од регулационе линије, па се у складу са тим и позиционира планирани објекат.

Анализа урбанистичких параметара:

Површина парцеле (РГЗ): 793 м2

Постојећи објекат:

Нето површина: 72,91 м2
Бруто површина: 88,25 м2

Новопланирани објекат са доградњом:

БРГП објекта: 114,77 м2
Нето површина објекта: 93,99 м2
Бруто површина приземља: 114,77м2
Спратност: Пр+0
Висина слемена: +6,20м / 123,45
Висина стрехе: +3,18м / 120,73 односно +3,48 / 121,03
Проценат зеленила: 66,83%
Индекс заузетости објектом: 18,01%
Број паркинг места: 1ПМ на парцели
Кота приземља објекта: ±0,00 / 117,55м.

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРЕМА ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Зона II: Породично становање - Рурално становање

Ова зона подељена је на две просторне целине:

II-1 Просторна целина са претежним становањем у северном делу насеља.

II-2 Просторна целина у јужном делу насеља

У просторној целини II-1, преовлађује породично становања руралног типа, ко и у просторној целини II-2 где су прцеле са већим површинама зеленила.

Планирањем саобраћајница, ствара се услов за проширење и регулацију становања. У постојећим зонама становања планира се и погушћавање кроз доградњу до спратности П+1+Пк и нову изградњу на неизграђеним парцелама. На принципима "унутршњег ширења насеља" вршиће се унапређивање амбијенталне целине, кроз доградњу, замену и изградњу нових објеката.

Становање је претежна функција, а могуће су све остале функције које су комплементарне становању.

Рурално становање карактерише могућност да се уз стамбени део парцеле формира и економско двориште за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката је П+1+Пк.

Економски објекти су:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта и др;

- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;

-пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Дозвољена је изградња јавних намена, спорта и рекреације, пословних објеката: трговина прехрамбеним производима, угоститељство, услуге и делатности, мешовито пословање под условом да компатибилне намене не угрожавају и не загађују животну средину.

- **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ II - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (Рурално становање)**

Основна намена објеката

Породично становање са компатибилним наменама.

Породично становање руралног типа карактерише могућност да се уз стамбени део парцеле формира и економско двориште за потребе властитог домаћинства. Парцела може бити уређивана за непољопривредно и мешовито домаћинство.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање, и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Оптимални однос становања и пословања (комерцијалних делатности) на нивоу целине износи - 60%:40%.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње

- као слободностојећи, двојни објекти, прекинут низ и непрекинути низ.

Ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта породичног становања и пословања износи:

- слободностојећи објекат .....10 m

- двојни објекат..... (2x8) 16 m

- непрекинути низ (није дата минимална ширина фронта).

Најмања **ширина фронта комерцијалних садржаја** грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат ..... 20 m

Слободностојећи објекти се могу спровести на основу ПГР. Једнострано узидани захтевају израду урбанистичког пројекта за две везане парцеле, а двострано узидан три.

Уколико се објекат поставља на грађевинској парцели тако да додирује међне линије суседних парцела или је удаљеност мања од дате за слободностојеће објекте потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта.

Табела 10. Величина грађевинских парцела:

Простор за становање:		60% површине
Простор за пратеће функције		40% површине
Величина грађевинске парцеле породичног становања		
за слободностојеће стамбене објекте без економског дворишта	Мин. оптимално	300 m² 400 m²
за слободностојеће стамбене објекте са помоћним објектима	Мин.	600 m²
за слободностојеће стамбене објекте са економским двориштем	Мин.	800 m² - 1500m2
за двојне објекте	Мин.	(2x250m²) 500 m²
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.		

Дозвољени индекси земљишта породичног становања (на парцели):

Индекс заузетости	макс.	40%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%

- До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта.

Спратност и висина објеката:

Максимална спратност породичног објеката може бити до П+1+Пк.

Максимална **висина надзитка** стамбене подкровне етаже износи 1,60 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спратност породичног објекта		максимално	П+1+Пк
Висина објекта			метара
	до коте слемена	максимално	12.0 м
	до коте венца	максимално	8.6 м

Изградња подумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Табела 10. Положај објекта на парцели:

	Положај објекта у односу на регулациону линију	-Грађевинске линије	
	За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 6	
	Удаљење од суседних објеката		
	слободностојећи	минимум	½ висине вишег објекта
	Прекинути низ	минимум	4 м

Одстојања из табеле су обавезујућа осим у случају да услови из табеле прелазе следеће минималне вредности:

- удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50 м
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50 м
3.	двојне објекте на бочном делу дворишта	4,00 м

- **Ограђивање**

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4 m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

- **Услови за изградњу других објеката на парцели**

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

- **Паркирање**

Паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно једно место на 70 m2 корисне површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Паркирање и гаражирање возила пословања је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70 m² корисне површине.

- **Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине 3,5 m.

За теретна возила уколико не постоји могућност другог прилаза парцели против пожарног возила (објекат се налази даље од 25,0 m од коловоза) приступ парцели мора бити обезбеђен

пролазом и пасажом минимилне ширине 3.5 m и минималне висине 4.5 m. На парцелама са не стамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

- **УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА**

Општа правила изградње објеката, основ су за реализацију у оквиру просторних целина "за иста правила грађења", односно грађевинске парцеле. Услови који се разликују по просторним целинама су посебно обрађени.

Испади

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30 cm, и балкони до 80 cm и то на висини преко 4 m. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

Спољне степенице

Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

Стрехе и забати

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

Спољни изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се идејним архитектонским пројектом. Спољни изглед објекта који представља културну вредност или се налази у зони заштите, усклађује се са конзерваторским условима.

Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор.

Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре – кровне баџе. На једном објекту може бити само један ред кровних баџа на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баџе је 260cm од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баџа је 30% површине основе крова. Облик и ширина баџе морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

Мансардни кров пројектовати као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг.

Мансардни кров обавезно је решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240cm.

Висина надзитка поткровне етаже

Висина надзитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта својим решењима треба да обезбеде хармоничност урбане целине и корекције објеката у односу на локалне особине места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.).

Кота приземља у односу на ниво јавног пута

одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 m, савладава се унутар објекта.

Ограда

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4 m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

- **МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА**

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, се не могу дограђивати или надграђивати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу у складу са дозвољеним параметрима.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња објеката;

- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката;

- интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

Табела 13. На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције

доградњу нових етажа	- до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
доградњу крова изнад равне терасе објекта	- ради санације равног крова; - без нарушавања венца; - макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	- без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри - реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 m мерено од коте пода до прелома косине крова - баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	- дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	- дозвољено је код породичних обј. - код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнобразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	- дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	- дозвољава се

Број објеката на грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену намену.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и помоћни објекти у зависности од целине у којој се налазе (летња кухиња, остава, гаража и сл.).

Економски објекти су дозвољени искључиво код становања ниске густине.

У случју изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

2. **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, 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.

● Услови заштите од ратних дејстава

У циљу збрињавања и заштите становништва веома је битно:

– утврдити локације и капацитете подрумских и других просторија, рововских склоништа, природних и вештачких објеката који могу пружити сигурну заштиту становништва у случају ратних разарања;

– утврдити локације извора, чесми и постојећих бунара са питком водом за које треба сачинити план редовног одржавања и чувања од загађивања, ради употребе у случају ратних разарања и елементарних непогода;

– организовати систем осматрања, откривања опасности и правовременог обавештавања становништва о њима.

– Дугорочном концепцијом уређења и организације простора и грађења насеља Мијатовац обухваћени су и испоштовани захтеви Министарства одбране послова цивилне заштите на подручју општине Ћуприја, и уграђени у предложена решења:

– комплекси специјалне намене у границама плана

– обезбедити несметано функционисање наведених комплекса;

– око комплекса специјалне намене планирани су компатибилни садржаји (зонски парк, проширење гробља)

– код издавања одобрења за градњу поштовати све законске прописе везане за планирање и изградњу склоништа

– планиране регулационе ширине основних саобраћајних праваца омогућавају несметано функционисање цивилне заштите у случају опасности од ратних разарања.

● Заштита од земљотреса

Подручје Плана се налази у сеизмичкој зони од 7° МКС. Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обавезна примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката;
- обезбедити довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, водећи рачуна да се поштују планирани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре треба водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине, кроз за то планиране коридоре и на одговарајућем одстојању од грађевина.

● Општи услови за целокупан простор Плана

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошко налазиште или археолошкее 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. гласник2бр 71/49).

●Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних система (максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта - оријентација зграде према јужној, односно источној страни света, заштита од сунца, природна вентилација и сл.);

- формирање ефикасног омотача зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и сл.);

- изградња објеката са рационалним односом запремине и површине омотача зграде;

- систем грејања за припрему санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);

- коришћење ефикасних система за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);

- ефикасно унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености);

- доследна примена СРПС У Ј5.600 и других релевантних стандарда;

- увођење прибављања сертификата ЕЕ за зграде.

● 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, који су у овом поступку прибављени од имаоца јавног овлашћења, **а који су саставни део локацијских услова:**

3. ROP-CUP-33879-LOC-1-HPAP-3/2026 (датум почетка 14.10.2026.год., датум завршетка 28.10.2026.год.): "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ" д.о.о. Београд, Огранак Електро дистрибуција Јагодина - **Услови за пројектовање,** за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта, класе 111011, Мијатовац, Крстивоја Ивковића бр. 3 парцела број 967 К.О. Мијатовац, број услова 8Ф.1.1.0-Д-09.05-447333-26/2 од 23.10.2026 (услови кроз ЦЕОП достављени 28.10.2026. године).

4. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

- Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011), саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

- 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 („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, 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 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, 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).

IV Инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова поднео: Идејно решење, које је саставни део локацијских услова (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре) број тех. документације IDR 08/26-GS и IDR 08/26-1, Параћин септембар 2026.год., израђено од стране У.П.П."Енџи" доо, Параћин, ул. Чика Љубина бр. 5, ПИБ 100877532, одговорни пројектант је Наталија М. Перић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 4555 03; Катастарско топографски план к.п.бр. 967 КО Мијатовац, број предмета 952-09-660048/2026 од 06.08.2026, израдио Геодетски биро "Гео Дарко" Јагодина; Пуномоћје - Овлашћење, овера јавног бележника у Јагодини, број УОП-III:31-2026 од 08.01.2026; Информација о локацији, број 005114799 од 08.01.2026. год., Одељења за урбанизам и имовинско-правне послове и заштиту животне средине, Општинског органа општине Ћуприја и доказ о уплати накнаде за централну евиденцију обједињене процедуре.

V Графички прилози из "Плана генералне регулације за насеље Мијатовац у Ћуприји" ("Сл. гласник општине Ћуприја" број 34/14), доступни су на званичном сајту Општине Ћуприја и могу се преузети путем линка https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/.

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

Такса за ове локацијске услове плаћена је у износу од 2940,00 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., 109/2025 и 54/2026); општинска накнада у износу од 1100,00 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 1500,00 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, имаоцима јавних овлашћења који су издали услове за пројектовање и прикључење и архиви техничке документације.

РЕШЕНО У ОДЕЉЕЊУ ЗА УРБАНИЗАМ, ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА
Број предмета: ROP-CUP-33879-LOC-1/2026 од 03.11.2026. године

Урбаниста	**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**
Божица Стојковић, дипл.инж.арх.	Младен Младеновић, дипл. правник