



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ОПШТИНА ЋУПРИЈА**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,**  
**ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И**  
**ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**  
**Број: ROP-CUP-6657-LOC-1/2025**  
**Датум: 04.04.2025. 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 Марковић Александра [REDACTED] и Марковић Диане [REDACTED] поднетог кроз ЦИС, а преко пуномоћника Симић Данијеле [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта на к.п.бр. 3863 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) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**I За реконструкцију и доградњу постојећег породичног стамбеног објекта (у копији плана објекат бр. 9), спратности По+П, категорија објекта Б и класификациони број 111012, на к.п.бр. 3863 К.О. Ћуприја-град.**

• **Положај парцеле у планској регулативи:** Предметна парцела бр. 3863 К.О. Ћуприја-град се налази 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:** 2. општа стамбена зона, просторна целина 2.3 – Жировница.

• **Планирана намена површине:** становање средњих густина Б2.

• **Катастарска парцела:** По службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-019-4763/2025 од 17.03.2025. године од стране Службе за катастар непокретности Ћуприја. На к.п.бр. 3863 К.О. Ћуприја-град евидентирана су седам објеката (објекат бр. 4, 5, 6, 7, 8, 9 и 10). Објекат бр. 9 на к.п.бр. 3863 К.О. Ћуприја-град је

предмет ових локацијских услова. Објекти бр. 4, 5, 6, 7 и 8 су планирани за рушење, како је наведено у Идејном решењу.

На к.п.бр. 3863 К.О. Ћуприја-град евидентирана је водоводна мрежа водова, односно прикључак објекта на исту, а на основу Копије катастарског плана водова број 956-304-4499/2025 од 21.03.2025. године издата од стране Одељења за катастар водова Крагујевац.

Увидом у Јавни приступ РГЗ-а, у Извод из базе података катастра непокретности бр. 1655 К.О. Ћуприја (град), површина к.п.бр. 3863 К.О. Ћуприја-град је 1632 m<sup>2</sup>. Део к.п.бр. 3863 К.О. Ћуприја-град води се са културом земљишта њива 1. класе, у површини од 834 m<sup>2</sup>. Објекат бр. 9 – породична стамбена зграда, бруто површине приземља од 186 m<sup>2</sup>, уписан је по Закону о озакоњењу објеката.

• **Г р а ђ е в и н с к а п а р ц е л а:** Грађевинска парцела није идентична са катастарском парцелом, како је приказано на графичким прилозима који су саставни део ових локацијских услова.

Тачна линија разграничења површине јавне намене према предметној парцели дефинисана је координатама осовина саобраћајница.

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

Катастарска парцела бр. 3863 К.О. Ћуприја-град испуњава услов за грађевинску парцелу у складу са планским документом.

• **П л а н и р а н а и н т е р в е н ц и ј а н а о б ј е к т у:** Идејним решењем предвиђена је реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта (у копији плана објекат бр. 9), спратности По+П (подрум и приземље), на к.п.бр. 3863 К.О. Ћуприја-град. Објекат је слободностојећи, стамбена зграда са једним станом.

**Нето површина** подрума новопроектваног објекта је 24.68 m<sup>2</sup>, **бруто површина** подрума 30.00 m<sup>2</sup>.

**Нето површина** приземља новопроектваног објекта је 348.35 m<sup>2</sup>, **бруто површина** приземља је 430.79 m<sup>2</sup>.

**Укупна нето површина објекта:** 373,03 m<sup>2</sup>

**Укупна бруто површина новоформираног објекта:** 460,79 m<sup>2</sup>

**Бруто развијена грађевинска површина** новоформираног објекта (надземно) је 430.79 m<sup>2</sup>.

**Кота приземља** за дограђени део објекта је на коти +0,00m (апсолутна кота +121,25m). Завршни под приземља је на коти +0,20m (апсолутна кота +121,45m), док је постојећи део објекта на коти +0,40m (апсолутна кота +121,65m), а завршни под тог дела приземља на коти +0,50 (апсолутна кота +121,75m). Терен на парцели је релативно раван.

**Висина коте слемена** објекта је 4.60 m (апсолутна висинска кота +125,85 m) од коте приземља, а висина коте слемена је 5,05 m од коте терена.

**Индекс заузетости:** 28,17% % (максимално дозвољено 50 %)

**Број паркинг места:** 3ПМ (1ПМ на парцели и 2ПМ у гаражи).

**Грађевинска линија:** Положај грађевинске линије дат је графичким прилогом „Регулација, грађевинске линије“ у Плану генералне регулације градског насеља Ћуприја, који је саставни део локацијских услова. Грађевинска линија је на 3 m од регулационе линије.

**Изназ на јавну саобраћајницу:** На Југословенску улицу (к.п.бр. 3879 К.О. Ћуприја-град).

## **1. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

**Б.2. – Становање средњих густина -  $G_c = 23 - 30$  станова/ха, (70-90 становника/ха)**

Просторна целина 2

Дозвољене су намене: породично и вишепородично становање средњих густина, услуге, јавне службе, јавно зеленило, спорт и рекреација.

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

Дозвољена је реверзибилна промена намене објекта у оквиру дозвољених намена, уколико се тиме не угрожава животна средина.

Планиран је процес доградње и надградње квалитетних и замене постојећих некавалитетних објекта, и изградње нових објекта на слободним парцелама и блоковска изградња, са објектима на регулацији или повлачењем унутар блока, уз промену урбане структуре (породично у вишепородично) укрупњавањем перцела, зависно од карактеристика околних објекта и претежне регулације.

| <b>Б.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА</b>             |                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $G_c = 23 - 30$ станова/ха, (70-90 становника/ха) |                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Претежна намена земљишта</b>                   | У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објекта следеће намене: <ul style="list-style-type: none"><li>• породични стамбени објекти;</li><li>• вишепородични стамбени објекти.</li></ul> |

## Б.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

$G_c = 23 - 30$  станова/ха, (70-90 становника/ха)

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Пратећа<br/>(компатибилна)<br/>намена објекта</b> | <p>Могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде Урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена више од 50% површине објекта основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• угоститељски објекти;</li><li>• објекти трговине и др. комерцијалне и услужне намене</li><li>• пословни и административни објекти;</li><li>• мањи производни објекти и радионице</li><li>• објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;</li><li>• објекти јавних намена;</li><li>• објекти социјалног становања.</li><li>• спорт и рекреација</li></ul> |
| <b>Забрањена намена</b>                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• резервоари и силоси</li><li>• складишта преко 1500 m<sup>2</sup></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Типологија<br/>објекта</b>                        | <p>Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- породични објекти: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу (изузетно објекти у низу уколико фронт парцеле не задовољава);</li><li>- вишепородични објекти: слободностојећи објекти</li><li>- објекти пратеће намене (уколико је пратећа намена заступљена више од 50% површине објекта основне намене): слободностојећи објекти.</li></ul>                                                                                                                                          |

**Б.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА**

Гс = 23 -30 станова/ха, (70-90 становника/ха)

**Услови за  
парцелацију,  
препарцелацију и  
формирање  
грађевинске  
парцеле**Минимална површина парцеле за изградњу:-породичног објекта.- за слободностојећи објекат..... 400,0m<sup>2</sup>;- за објекат у прекинутом низу (двојни)..... 350,0m<sup>2</sup>;- за објекат у непрекинутом низу ..... 300,0m<sup>2</sup>.-вишепородичног објекта- за слободностојећи објекта .....900,0m<sup>2</sup>;

На постојећим катастарским парцелама површине мање од 300,0m<sup>2</sup>, 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.

На постојећим неизграђеним катастарским парцелама површине од 300 m<sup>2</sup> до 400 m<sup>2</sup>, могућа је изградња породичног стамбеног објекта (уз уважавање физичке структуре контактеног окружења) максималне спратности П+1, уз испуњеност услова за индекс заузетости грађевинске парцеле и паркирања, за ту намену површине.

Минимална ширина фронта парцеле за изградњу објекта основне намене:

- за вишепородични објекат 20,0 m;

- за слободностојећи породични објекат 12,0 m;

- за породични објекат у прекинутом низу(двојни) 8,0 m;

- за породични објекат у низу 6,0 m;

## Б.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Гс = 23 -30 станова/ха, (70-90 становника/ха)

### Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

#### -породични објекти:

- 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  $\geq 1.6m$ ;

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.

#### - вишепородични објекти:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију
- минимално одстојање објекта од граница грађевинске парцеле је  $1/4$  висине објекта али не мање од 3,0m;
- у односу на друге објекте на парцели  $1/2$  висине вишег објекта, али не мање од 4,0m, 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 пројектовање стамбених зграда и станова и обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.

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.

Положај објеката у односу на објекте на суседним парцелама:

- породични објекти: у односу на друге објекте на суседној парцели  $1/2$  висине вишег објекта али не мање од 3,0m.
- вишепородични објекти: у односу на друге објекте на суседној парцели  $1/2$  висине вишег објекта, али не мање од 4,0m.
- објекти других намена: у односу на друге објекте на суседној парцели  $1/2$  висине вишег објекта, али не мање од 4,0m.

## Б.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Гс = 23 -30 станова/ха, (70-90 становника/ха)

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Максимална спратност</b>                                            | <p>Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,0 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.</p> <p><u>породични објекти:</u></p> <p>-мах П+2 (три надземне етажe)</p> <p><u>вишепородични објекти:</u></p> <p>-мах П+2 (три надземне етажe)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b>                           | <p>Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:</p> <p>- <u>породични објекти</u>.....мах 50% под објектима;</p> <p>- <u>вишепородични објекти</u>..... ....мах 50% под објектима.</p> <p>Остали индекси који се односе на оба типа становања;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- мин 30% уређене, претежно компактне, зелене површине;</li><li>- остало су саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом.</li></ul>                                                                 |
| <b>Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели</b> | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <b>Паркирање</b>                                                       | <p>Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, а према Општим правилима уређења и грађења површина и објеката остале наме.</p> <p>Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле.</p>                                                                                              |

| <b>Б.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА</b><br>Гс = 23 -30 станова/ха, (70-90 становника/ха) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Помоћни објекти</b>                                                                 | <p>Сви помоћни објекти и гараже за смештај возила налазе се у склопу основног објекта.</p> <p>Изузетно, када је од регулационе до грађевинске линије терен у нагибу већем од 12%, помоћни објекат (гаража, летњиковци) може се градити између регулационе и грађевинске линије.</p>                                                                                                                                                    |
| <b>Минимални степен комуналне опремљености</b>                                         | <p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или септичку јаму), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;</p> <p>препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.</p>                                                                          |
| <b>Ограђивање и уређење парцеле</b>                                                    | <p>Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.</p> <p>Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или транспарентном или зеленом оградом до висине од 1,4 m рачунајући од коте терена.</p> <p>Парцеле вишепородичног становања по правилу се не ограђују. Изузетно је могуће ограђивање транспарентном или зеленом оградом до висине 1,4m.</p> |

### • МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

|                             |                                                                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| надградњу нових етажа       | <p>до дозвољене максималне висине;</p> <p>до преовлађујуће висине блока, амбијента;</p>                            |
| доградњу објекта            | <p>надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом</p> |
| надградњу крова изнад равне | <p>ради санације равног крова; без нарушавања венца; са</p>                                                        |

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| терасе објекта                                                                                    | скривеним олуцима; макс. нагиб до 30 степени                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора              | <p>без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри</p> <p>реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,5 m мерено од коте пода до прелома косине крова</p> <p>могућа су два нивоа под условима као за нове објекте</p> <p>баце - под условима као за нове објекте</p> |
| реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације                           | дозвољава се                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа                                   | дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт)                                              | дозвољава се                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| претварање стамбених у пословни простор                                                           | дозвољава се                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор                  | дозвољава се, осим код подземних етажа које немају отвор на фасади висине веће од 80цм.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор                  | дозвољава се                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација) | дозвољава се                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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 или надградња објекта;

- За новоформирани корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- Све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката;
- Није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта, већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја и саставни део објекта;
- За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.
- Могућа је реконструкција или усаглашавање постојећих објеката који у мањој мери одступају од планиране или претежне грађевинске линије потеза, уколико нису на регулационој линији и уколико не постоје сметње техничке или функционалне природе (саобраћајна прегледност, угрожавање суседа на основној грађевинској линији и сл.)
- 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.
- Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

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

|                            | ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Претежна намена</b>     | <p>Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана <i>Графичким прилогом Планирана претежна намена земљишта и подела на целине</i>.</p> <p>Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Компатибилна намена</b> | <p>Могуће је грађење објеката компатибилне намене.</p> <p>Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у делу посебна правила уређења и грађења површина и објеката остале намене. Компатибилне намене могу се градити само под условом да парцела, својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за функционисање свих намена.</p> <p>Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.</p> |

|                                                | <b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Забрањена намена</b>                        | Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Типологија објекта</b>                      | <p>Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;</li> <li>• објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;</li> <li>• објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.</li> </ul>                                              |
| <b>Услови за формирање грађевинске парцеле</b> | <p>Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене.</p> <p>Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај и 5,5m за двосмерни саобраћај.</p> <p>Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта.</p> |

|                                                  | ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Положај објекта (хоризонтална регулација)</b> | <p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом);</li> <li>• минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);</li> <li>• у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима).</li> </ul> <p>За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену.</p> <p>Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уколико не омета површину јавне намене (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, уз могућу реконструкцију, надградњу једне 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.</p> <p>Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката.</p> <p>Постављање објеката, унутар грађевинске линије, врши се на следеће начине:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• објекат треба да се постави тако да не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.</li> <li>• објекат се поставља дужом страном паралелно изохипсама,</li> <li>• 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),</li> <li>• балкони, терасе и отворена степеништа не смеју да прелазе прописану грађевинску линију,</li> <li>• при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.</li> <li>• грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.</li> </ul> <p>За објекте у обухвату постојећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.</p> |

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

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

|                                                                       | <b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Прикључење објеката на инфраструктуру</b>                          | Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Уређење парцеле</b><br><br><b>Зелене површине у оквиру парцеле</b> | <p>Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање.</p> <p>Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле.</p> <p>Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80m).</p> <p>У зелене површине не рачунају се асфалтиране, 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.</p> <p>Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.</p> |
| <b>Одводњавање површинских вода</b>                                   | <p>Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.</p> <p>Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.</p> <p>Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|            | ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ограђивање | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m.</p> <p>Парцеле чија је 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.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).</p> <p>Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.</p> <p>Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p> |

|           | ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Паркирање | <p>Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице</p> <p><i>Обавезан минимални број паркинг места је за:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан;</li> </ul> <p>(за стамбену јединицу површине веће од 80m<sup>2</sup> : 2 ПМ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;</li> <li>угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;</li> <li>објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100,0m<sup>2</sup>;</li> <li>пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0m<sup>2</sup>;</li> <li>складишта: 1 ПМ за сваких 200,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0m<sup>2</sup>;</li> <li>верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника</p> |

|                                                                                                        | <b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови</b> | <p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);</li> <li>• Мере заштита природних добара;</li> <li>• Мере заштите непокретних културних добара;</li> <li>• 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 );</li> <li>• Мере енергетске ефикасности;</li> <li>• Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама,</li> </ul> <p>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.</p> <p>Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања. Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.</p> |
| <b>Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора</b>                                | <p>Забрањена је изградња објекта у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.</p> <p>Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра</b>                                    | <p>У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                             | <b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Услови за грађење стамбених зграда и станова</b>                         | Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Услови за објекта за обављање одређене делатности</b>                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит</b> | <p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила.</p> <p>Искључена је примена неаутентичних стилских редова и мотива у обради фасадне пластике, стубова, ограда и других архитектонско грађевинских елемената објекта и партера.</p> <p>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.</p> <p>Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,2m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0m.</p> <p>За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>Уколико је 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.</p> |
| <b>Кровне равни и венац крова</b>                                           | <p>Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда.</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m.</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                 | <b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Санитарни услови</b>         | 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). |
| <b>Услови грађења у зони МО</b> | 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. 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:** Према Идејном решењу, није потребна студија о процени утицаја пројекта на животну средину, а у складу са одредбама 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 објекта, 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 фундирању објеката у току израде урбанистичке документације;

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

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

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

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

#### ● Мере енергетске ефикасности:

1. Смањење инсталираних 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 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 локацијских услова:**

- Услови за пројектовање и прикључење бр. 8F.1.1.0–D-09.05-121114-25/2 од 03.04.2025. године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 8F.1.1.0–D-09.05-121114-25-UGP од 03.04.2025. године (достављени кроз ЦЕОП 04.04.2025. године) издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина;
- На водоводну и канализациону мрежу: постојећи прикључак.

#### 4. 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.).
- Решење Одељења за друштвене делатности, привреду и локални економски развој Општинске управе општине Ћуприја, Група за привреду и пољопривреду (увидом у Јавни приступ РГЗ-а део к.п.бр. 3863 К.О. Ћуприја-град у површини од 834 m<sup>2</sup> води се са културом земљишта њива 1. класе).
- 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 4. Измене и допуне плана генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 20/24): Планирана претежна намена површина (прилог бр. 1) и Регулација, грађевинске линије (прилог бр. 2).

Плански документ је доступан и на званичном сајту Општине Ћуприја и може се преузети путем директног линка <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/urbanisticki-planovi/>.

**V** Инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова поднео Идејно решење (1-Пројекат архитектуре са 0-Главном свеском) бр. тех. документације ИДР 0425 од марта 2025. године, израђено од стране Пројектног бироа „ТС АРХИТЕКТУРА“ Ћуприја, ул. Кнеза Михајла бр. 84, а одговорни пројектант је Игор Симић, дипл. инж. арх. број лиценце 210А0132219.

**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 3.920,00 динара на основу Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени динар. изн., 55/2012-усклађени динар. изн., 93/2012, 47/2013-усклађени динар. изн., 65/2013-др. закон, 57/2014-усклађени динар. изн., 45/2015-усклађени динар. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени динар. изн., 61/2017-усклађени динар. изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени динар. изн., 95/2018, 38/2019-усклађени динар. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020- усклађени динар. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени динар. изн., 138/2022, 54/2023- усклађени динар. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени динар. изн., 63/2024 – измена и допуна усклађених динар. изн. и 94/2024), општинска накнада у износу од 5.100,00 динара 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 1.040,00 динара 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 динар. износи).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева, имаоцу јавних овлашћења који је издао 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-6657-LOC-1/2025 од 04.04.2025. године**

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

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**  
Младен Младеновић, дипл. правник

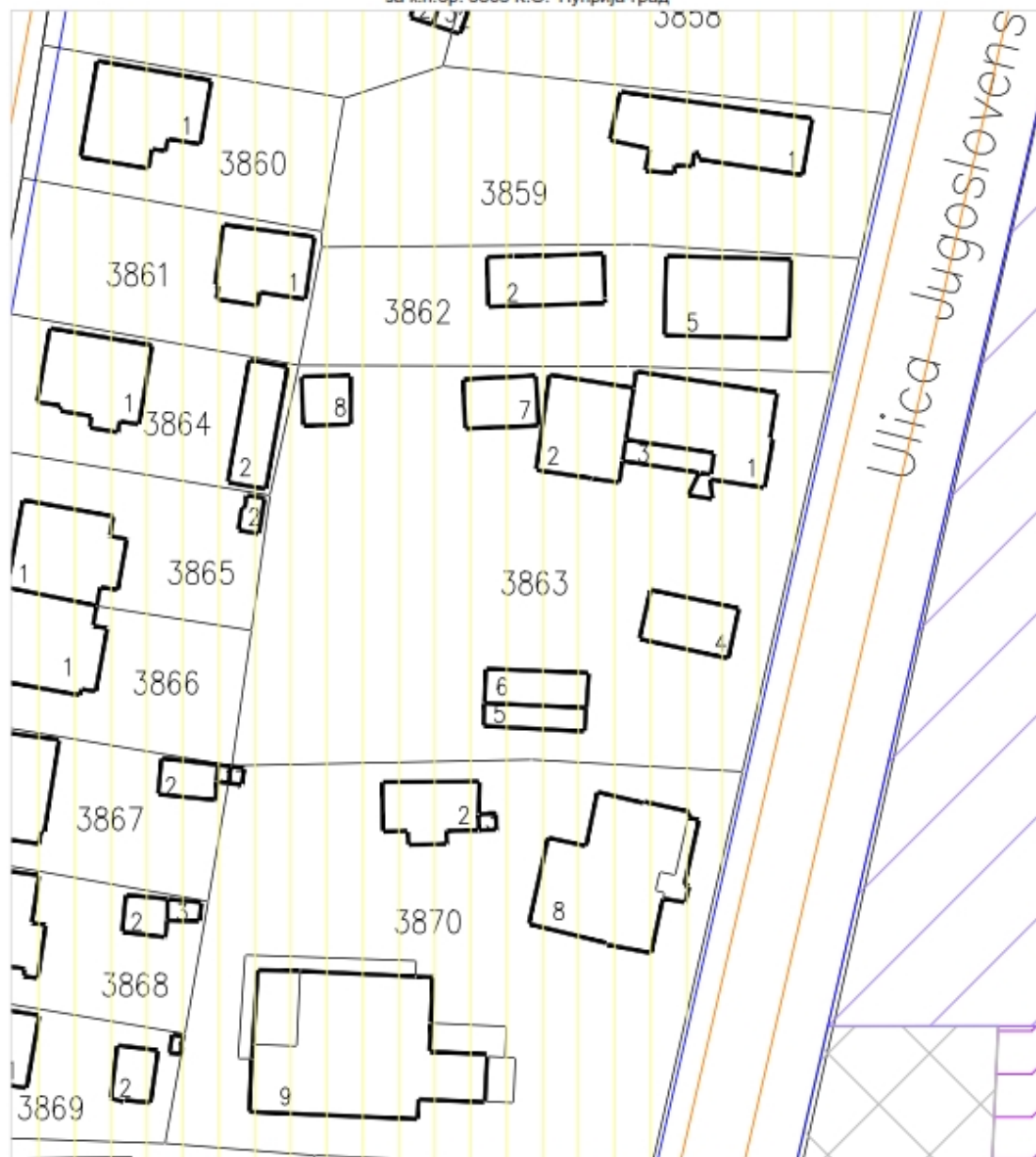
Графички прилог бр. 1 - Саставни део локацијских услова број ROP-CUP-6657-LOC-1/2025

Планирана претежна намена површина

(План генералне регулације градског насеља Ћуприја

"Сл. гласник општине Ћуприја", бр. 2/12, 9/18, 23/18-испр., 46/20, 11/22 и 20/24)

за к.п.бр. 3863 К.О. Ћуприја-град



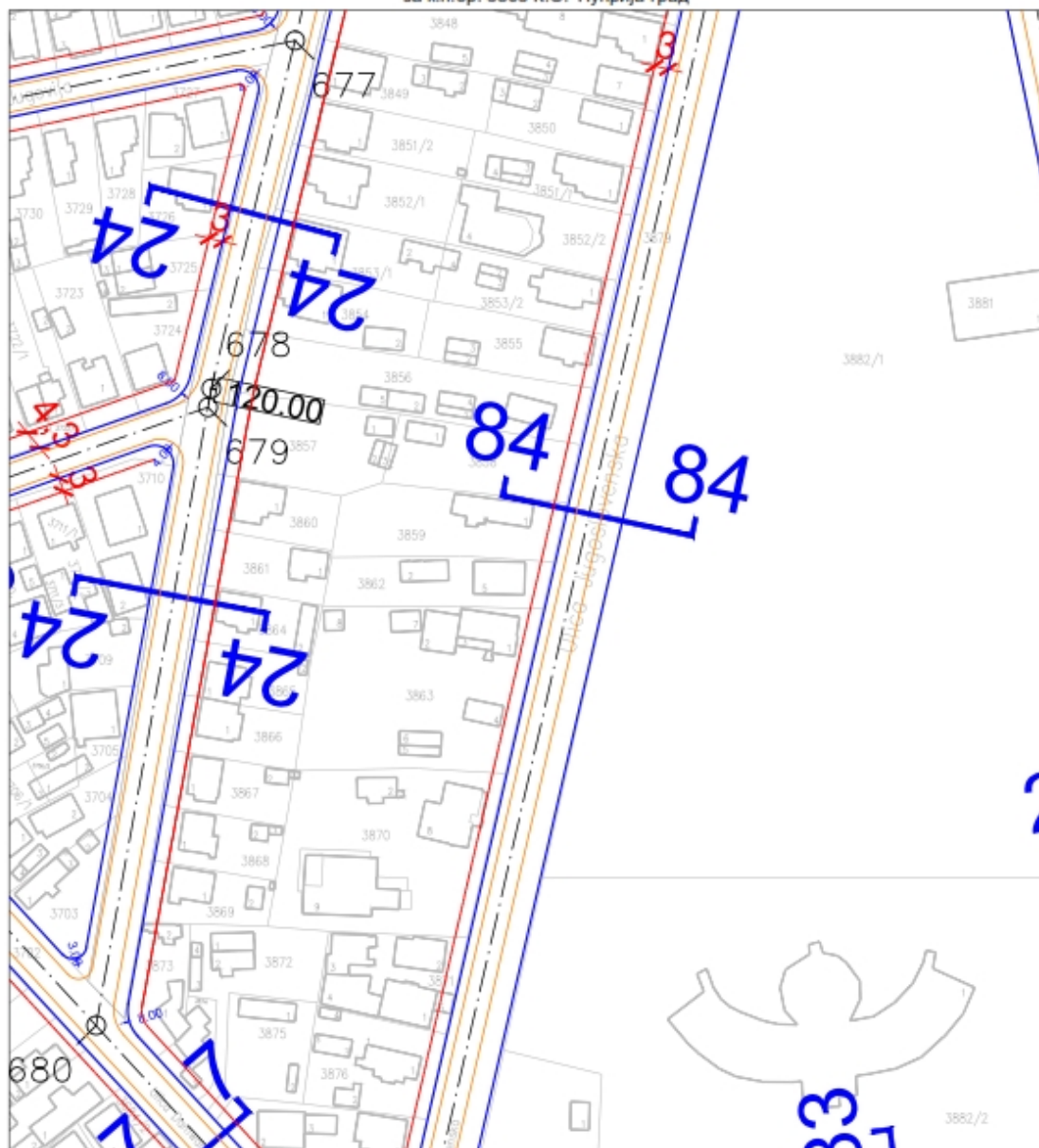
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

СТАНОВАЊЕ

- СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА (до П+6, П+5+Пк)  
(укупна становања 51-70 станова/ха, укупна насељености 151-210 ст./ха)
- СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА (до П+3, П+4+Пк)  
(укупна становања 36-50 станова/ха, укупна насељености 105-150 ст./ха)
- СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА (до П+3, П+2+Пк)  
(укупна становања 31-35 станова/ха, укупна насељености 94-104 ст./ха)
- СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА (до П+2, П+1+Пк)  
(укупна становања 23-30 станова/ха, укупна насељености 70-90 ст./ха)

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

Графички прилог бр. 2 - Саставни део локацијских услова број ROP-CUP-6657-LOC-1/2025  
 Регулација, грађевинске линије  
 (План генералне регулације градског насеља Ћуприја  
 "Сл. гласник општине Ћуприја", бр. 2/12, 9/18, 23/18-испр., 46/20, 11/22 и 20/24)  
 за к.п.бр. 3863 К.О. Ћуприја-град



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

## ЛЕГЕНДА:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



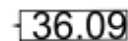
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ИВИЧЊАК



ОСОВИНА ПРОФИЛА



ОСОВИНСКИ РАДИЈУС



ОЗНАКА ПРОФИЛА



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



ГРАНИЦА ЈАВНИХ НАМЕНА



ВОДОТОК



ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА



ГРАНИЦА ЗАШТИТНОГ ПРУЖНОГ ПОЈАСА



ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ АУТОПУТА



КАТАСТАРСКА МЕЂА



КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА



Обухват измена и допуна



Ознака измена и допуна