РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЋУПРИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: ROP-CUP-8316-LOC-1/2026
Датум: 08.04.2026. 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 Општине Ћуприја, ПИБ 101375417, матични број 07183968, ул. 13. октобар бр. 7, поднетог преко пуномоћника Симић Игора [redacted], за издавање локацијских услова за реконструкцију крова, унутрашњу адаптацију зграде и израду термоизолације и нове столарије у циљу повећања енергетске ефикасности зграде дечјег вртића „Лептирић“, на к.п.бр. 2365/1 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, 62/23 и 91/25), 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 општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), 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 крова, унутрашњу адаптацију зграде и израду термоизолације и нове столарије у циљу повећања енергетске ефикасности објекта јавне намене зграде дечјег вртића „Лептирић“ (у копији плана објекат бр. 1), спратности Пр+1, категорија објекта В и класификациони број 126310 – 100%, на к.п.бр. 2365/1 К.О. Ћуприја – град.

● **Положај парцеле у планској регулативи:** Предметна парцела бр. 2365/1 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 зона и целина:** Зона насељског центра - 1, у просторној целини 1.2 – Шири центар.

● **Планирана намена површине:** површина и објекти јавне намене – Предшколско образовање и васпитање (Вртић „Лептирић“) и део парцеле за тротоаре.

● **К а т а с т а р с к а п а р ц е л а:** По службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-019-5961/2026 од 24.03.2026. године (достављена кроз ЦЕОП 30.03.2026. године) од Службе за катастар непокретности Ћуприја. На катастарској парцели бр. 2365/1 К.О. Ћуприја-град евидентиран је објекат бр. 1 (Дечји вртић) и предмет је ових локацијских услова.

Увидом у Јавни приступ РГЗ-а, у Извод из базе података катастра непокретности број 5856 К.О. Ћуприја (град) површина к.п.бр. 2365/1 К.О. Ћуприја-град је 3247 m^2, а бруто површина у основи објекта бр. 1 – Дечји вртић је 969 m^2. Објекат бр. 1 има одобрење за употребу.

На катастарској парцели бр. 2365/1 К.О. Ћуприја-град евидентирана је телекомуникациона, водоводна и канализациона мрежа водова, а на основу Копије катастарског плана водова број 956-304-8446/2026 од 24.03.2026. године издата од стране Одељења за катастар инфраструктуре Крагујевац.

● **Г р а ђ е в и н с к а п а р ц е л а:** 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, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

● **Положај постојећег објекта и планиране интервенције на истом:** Идејним решењем се планира реконструкција крова, унутрашња адаптација зграде и израда термоизолације и нове столарије у циљу повећања енергетске ефикасности зграде предшколског образовања и васпитања - дечјег вртића „Лептирић“ (у копији плана објекат бр. 1), спратности Пр+1, на к.п.бр. 2365/1 К.О. Ћуприја – град.

Пешачки приступ парцели је остварен преко саобраћајнице Цетињска на северном делу парцеле, са те стране је прилаз за кориснике ове установе док је са западне стране економски прилаз кухињи. Како се саобраћајница креће око парцеле у виду кружног пута, ватрогасна возила имају могућност да приступе свакој фасади предметног објекта.

Терен је релативно раван.

Парцела је ограђена жичаном оградом висине 1,4 m.

Површина катастарске парцеле бр. 2365/1 К.О. Ћуприја-град: 3247 m²

БРГП (надземно) за објекат бр. 1: 1397,20 m²

Бруто површина објекта бр. 1: 1397,20 m²

Нето површина објекта бр. 1: 1174,77 m²

Бруто површина приземља објекта бр. 1: 1007,90 m²

Проценат зелених површина на нивоу целе парцеле: 30,26 %

Индекс заузетости: 31,04%

Индекс изграђености: 0,43

До промене бруто површине објекта дошло је због предвиђене уградње термоизолације на објекту.

Висина слемена објекта (постојеће): од коте приземља је 8.45 m, а од коте терена 8.55 m.

Висина слемена објекта (пројектовано): од коте приземља је 8.62 m, а од коте терена 8.72 m.

Грађевинска линија: Грађевинска линија поклапа се са регулационом линијом (графички прилог „Регулација, грађевинске линије“ у ПГР-у). Предметни објекат задржава постојећу грађевинску линију.

1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКАТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	Могуће је грађење јавних објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана *Графичким прилогом "Планирана претежна намена земљишта"*, а према потреби и на локацијама у оквиру осталих намена земљишта, под условом да ни по једном аспекту не угрожавају претежну намену у оквиру које се развијају. Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку јавну намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте јавне намене.
Пратеће и компатибилне намене	Могуће је грађење објеката компатибилних намена уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну јавну намену у табели *Претежне и компатибилне намене*. Могућа је изградња вишенаменских објеката јавних намена, односно јавних и пратећих компатибилних намена.
Забрањена намена	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Типологија објекта	Могуће је грађење објеката према типологији, која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: - слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; - објекат у прекинутом низу, двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; - објекти у континуалном низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.
Услови за формирање грађ. парцеле за изградњу објеката јавне намене	Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих услова и правила овог плана. Минимална површина за формирање грађевинске парцеле одређује се према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену, као и према конкретним условима локације. Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно, или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Положај објекта (хоризонтална регулација)	Положај објекта на парцели дефинисан је: - положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију (дефинисан Графичким прилогом *"План регулације и грађевинских линија "*); Грађевинска линија је линија до које је дозвољена: • изградња нових објеката • доградња делова објеката • минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (минимална удаљеност слободностојећег објеката од границе суседне парцеле је 3,5 m), уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите; • минималним одстојањем од других објеката на парцели (минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је ½ висине вишег објекта), уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите. Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уколико не омета површину јавне намене (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, уз могућу реконструкцију, надградњу једне етаже, адаптацију и санацију, а све интервенције у смислу доградње, надградње до пуне планиране висине или нове изградње могуће су само иза планом дефинисане грађевинске линије. Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката. За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује израдом урбанистичког пројекта, према правилима за планирану претежну намену. За објекте у обухвату постојећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија се дефинише тим плановима.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Спратност објекта	Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену и мора бити прилагођен условима локације- Мах спратност објеката је П+6. Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова. Могућа је изградња поткровља (Пк) са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода Пк до преломне линије баце је 3,0 m). Могућа је изградња подрумске (По) или сутеренске етаже (Су) уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Индекс заузетости произилази из прописаних норматива за површине објеката и простора јавних намена (садржано у Посебним правилима). Мах индекс заузетости: Iz=70%. Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле.
Други објекат на истој грађевинској парцели	Могућа је изградња више објеката на грађевинској парцели (у оквиру претежне и компатибилне намене), као и фазна реализација.
Помоћни објекти	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, летњиковци, стазе, платои, дечја игралишта и сл.). Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели. Објекте комуналне инфраструктуре (трафостаница, мерно регулациона станица...) могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Кота приземља објекта	Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине. Кота приземља објеката може да буде максимум 1,20m, а минимум 0,30m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта). Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум 1,20 m нижа од коте приступне саобраћајне површине.
Минимални степен комуналне опремљености	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката јавне намене подразумева: - обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину. - прикључење на телекомуникациону, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу (уколико постоје техничке могућности) и систем водовода и канализације. - уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада. - уређење партера (минималног зеленила).
Прикључење објеката на инфраструктуру	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Зелене површине у оквиру парцеле, **Изградња објеката и уређење комплекса**	Изградња објеката и уређење комплекса врши се на основу прописа и техничких услова и норматива за одговарајућу намену. Комплекс (парцела) мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији. Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле. Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m). У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака. Минимална површина под зеленилом је 20% површине парцеле.
Одводњавање атмосферских вода	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде, према улици, односно сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%. Уколико постоје услови за прикључење на систем кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.
Ограђивање грађевинске парцеле	Грађевинске парцеле јавних простора и објеката се по правилу не ограђују. Изузетно могуће је ограђивање транспарентном оградом, оних јавних објекта у којима начин и организација рада то захтевају (обданиште,школа...). Елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) морају да буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Паркирање	Обавезно је обезбеђивање минималног броја паркинг места (ПМ) у оквиру парцеле објекта, или јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице и одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ. Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште. Број обавезних ПМ је одређен на основу намене и врсте делатности, и то на следећи начин: • за објекте образовања и васпитања, здравства, управе, администрације, културе и др. јавне намене - 1ПМ на 70 m² корисног простора. - за објекте спорта - 1ПМ на 40 гледалаца.
Архитектонско обликовање, материјализациј, завршна обрада и колорит	Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да дају препознатљив изглед насељу. Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста амбијента и претежног архитектонског стила. Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма" и "псеудо-постмодернизма", али и "нападног фолклоризма" и сл. Обрада треба да буде високог квалитета и савременим материјалима, у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера и стандарда. На објекту могу да се формирају испади типа еркера. Испади на уличној фасади не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m (уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0 m), односно више од 0,6 m (уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m), под условом да су на делу објекта вишем од 4,0 m. За задњу и бочне фасаде обавезно је да буду задовољена правила минималне удаљености еркера од границе суседне парцеле и суседних објеката. Могуће је формирање равних (класичних и зелених) кровова, косих кровова (двоводних и вишеводних, различитог нагиба), или мансардних кровова, са одговарајућим кровним покривачем и уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда. Могуће је и формирање стрехе, али тако да не прелази границу суседне парцеле.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	Основни услови заштите животне средине остварују се реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру и уређењем локације и парцеле; односно уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина. Такође, потребно је да одговарајуће службе контролишу изградњу, уређење јавних површина, комунални отпад, снабдевање водом, каналисање и пречишћавање отпадних вода и др. Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге, за зоне ограничења изградње у оквиру техничких прописа у коридорима инфраструктуре. Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера заштите из поглавља 3.0: • Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); • Мере заштита природних добара; • Мере заштите непокретних културних добара; • Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода,заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара, заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса); • Мере енергетске ефикасности; • Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.
Санитарни услови	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС, бр. 125/2004).

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне, железничке и друге инфраструктуре. Изузетно, уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора, грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре, у складу са прописаним техничким условима заштите инфраструктурних коридора.
Услови грађења у зони МО	У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса обавезно је прибављање и примена услова и правила према условима Министарства одбране (у Анексу плана);

2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ОБРАЗОВАЊЕ И ВАСПИТАЊЕ

- **Предшколско образовање и васпитање**

У односу на очекивани број корисника ових услуга из гравитационог подручја (око 660 деце), потребно је повећање капацитета у оквиру постојећег раположивог земљишта за ову намену, у површини од око 600m², који ће се обезбедити проширењем постојећег комплекса вртића „Невен“. Укупна планирана потребна површина земљишта за ову намену износи 2,0ha. Планира се изградња новог вртића у оквиру подручја које ће се разрађивати ПДР-ом у МЗ II у новом реонском центру.

Објекти предшколског образовања и васпитања могу бити и на земљишту које није дефинисано као земљиште јавне намене. И за ове објекте и садржаје важе правила уређења, грађења и сви критеријуми као за објекте на земљишту јавне намене.

Нормативи за објекте предшколског образовања и васпитања:

– капацитет оптимум 150 деце, оптимално у групама по 15-20

– потребна изграђена површина (БРГП) ..... 8-10 m²/по детету

– потребна површина комплекса ..... 25-30 m²/по детету

– степен заузетости 40%

– максимална висина (кота венца)..... 8 m

– уређена зелена површина минимално 50%

– Паркирање ..... 1ПМ/100 m² БРГП

Планом се подстиче могућност учешћа приватног сектора у овој области, према истим нормативима као и за јавне објекте.

Дозвољава се претварање стамбених, или нестамбених простора у просторе за дневни боровак деце, у приземљима и са приземљима повезаним просторима, који чине јединствену целину, под условом да: постоји или је могуће формирати посебан улаз, постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја чији је број у складу са бројем деце, постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене. Препоручују се могућност формирања јединица за дневни боравак деце са мањим бројем деце, у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном. У новим, односно адаптираним просторима намењеним дечјим установама, препоручују се мањи капацитети, максимално до 25 деце по објекту.

Није могуће организовати објекте предшколског васпитања уколико се у склопу преовлађујуће намене становања планирају и следеће намене: производња, производно занатство, складишта и други садржаји који загађују животну средину.

Саставни део функције и ликовности објеката је озлењавање комплкса и уређење простора за игру на отвореном. За све објекте предшколског васпитања обезбедити максималну комуналну опремљеност (вода, канализација, струја, телефон, грејање).

Измена и допуна Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја („Службени гласник општине Ћуприја“, бр. 11/22) под тачком 4 дефинише следеће:
„Графичка измена: Комплекс дечје установе „Лептирић“ дефинисан је са свих страна оградом комплекса, према затеченом стању. На западу се налази трафо станица (к.п.бр. 2361/2) К.О.Ћуприја-град, која је у претходном плану смештена на површини становања, а у текућим ИД ПГР Ћуприја предметна трафо станица се налази у склопу уличне регулације. Текстуална измена / Правила уређења и грађења: За комплекс дечје установе „Лептирић“ је извршено усклађивање површине и границе комплекса са факстичким стањем, па је комплекс дефинисан са свих страна оградом комплекса, према затеченом стању. На западној страни комплекса се према затеченом стању налази трафо станица и она остаје у у склопу уличне регулације. У случају неслагања између граница комплекса у текстуалном делу, меродавна је граница комплекса утврђена графичким прилогом „Планирана претежна намена површина“.“

3. МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

надградњу нових етажа	до дозвољене максималне висине;

	до преовлађујуће висине блока, амбијента;
доградњу објекта	надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом
надградњу крова изнад равне терасе објекта	ради санације равног крова; без нарушавања венца; са скривеним олуцима; макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,5 m мерено од коте пода до прелома косине крова могућа су два нивоа под условима као за нове објекте баџе - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнобразно
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 80cm.
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор	дозвољава се

реконструкција објеката (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 објеката;
- 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.

4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ И ЈАВНО ЗЕМЉИШТЕ

Регулација и грађевинске линије: Регулациону матрицу чине делови граница постојећих парцела саобраћајница и карактеристични профили саобраћајница са њиховим осовинама.

Регулација у деловима где карактеристични профил излази ван постојеће катастарске парцеле пута поклапа се са ивицом профила.

Регулација у деловима где карактеристични профил не излази ван постојеће катастарске парцеле пута поклапа се са границом парцеле.

Осовине профила одређене су пројектованим координатама осовинских тачака саобраћајница. Полупречници заобљења профила саобраћајница у раскрсницама дати су на графичком прилогу као и полупречници хоризонталних кривина по осовини док се списак координата свих осовинских тачака, њихове ознаке и карактеристични профили налазе у посебном графичком прилогу – АНАЛИТИЧКИ ЕЛЕМЕНТИ.

Наведени елементи који су садржани на графичком прилогу чине јединствену регулациону базу.

Графички дефинисане грађевинске линије одређене су у односу на дефинисане ивице карактеристичних профила саобраћајница на приказаним растојањима. Графички представљене грађевинске линије представљају границу до које могу да буду изграђени објекти или делови објеката.

Континуитет грађевинске линије, који је приказан на графичком прилогу, прекида се у зонама пресецања постојећих приватних прилаза катастарским или грађевинским парцелама.

Нивелација: Генерална нивелација у захвату Плана генералне регулације због недостатка вертикалне представе терена у достављеним подлогама није дефинисана у графичком прилогу, али се генерално задржава нивелета постојећих саобраћајница док нивелета новопланираних саобраћајница максимално прати постојећу конфигурацију терена.

Јавно земљиште: Објекти и површине јавне намене дефинисане су катастарским међама и координатама датим на графичком прилогу. У недефинисаним деловима ових линија примењује се графички прилог.

5. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

● **Мере заштите:** Техничку документацију израдити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на стабилност објекта, трајност материјала, противпожарну заштиту, термичку, звучну, хидрозаштиту и заштиту од сеизм. потреса, као и темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

● **Процена утицаја пројекта на животну средину:** Није потребно прибављање мишљења о потреби покретања поступка процене утицаја на животну средину сходно чл. 6. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024). Ова врста објекта се не налази на Листи 1 и Листи 2, Уредбе о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 106/2025).

● **Мере заштите од ратних разарања:** Приликом пројектовања и изградње применити техничке мере према правилима струке и у складу са важећом законском регулативом из ове области, посебно Законом о одбрани („Сл. гласник РС“, бр. 116/07, 88/2009, 88/2009-др.закон, 104/2009-др.закон, 10/2015 и 36/2018) и Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 87/2018).

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

● **Заштита од пожара:** Пожар је честа техничка непогода, а настаје свакодневним коришћењем објеката, али и као последица других елементарних непогода и несрећа (земљотрес, експлозија и сл.). Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/18 и 87/2018 – др. закони).

● **Заштита од земљотреса – сеизмичност и сеизмички параметри:** Према карти сеизмичке рејонизације територије Србије, урађеној у Сеизмолошком Заводу Србије, 1974.

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

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

Оваква могућа појава земљотреса обавезује на:

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

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

-примену важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката.

Приликом изграње објеката обавезна је примена одговарајућих правилника о сеизмичним дејствима на конструкције:

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

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

● Мере енергетске ефикасности:

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

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

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

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

• Сертификати о енергетским војствимазграда (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање

грађевинске дозволе. Енергетски пасош морају имати све нове зграде, осим зграда које су наведеним правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

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

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

3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:

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

- енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе,

- соларних колектора,

- ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.

4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката.

● **Заштита непокретних културних добара:** Ако се у току извођења радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је дужан да одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима „Сл. гласник РС“, бр. 71/1994, 52/2011 – др. закони, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон, 35/2021 – др. закон, 129/2021 – др. закон и 76/2023 - др. закон).

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

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

- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.14.1 број 217-4-564/2026 од 07.04.2026. године (достављено кроз ЦЕОП 08.04.2026. године) издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија.

● **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 решења о одобрењу за извођење радова.

- Уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова доставља се решење о сагласности на План управљања отпадом, сходно чл. 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“, бр. 93/2023 и 94/2023 – испр.).
- „Пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део Главни пројекат заштите од пожара“, а према издатим условима Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија.
- 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 главна свеска идејног пројекта и идејни пројекат за потребе прибављања решења о одобрењу за извођење радова.

Идејни пројекат треба да буде урађен у свему према чл. 118. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25), Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“ бр. 96/23) и осталим важећим техничким прописима и стандардима којим се уређује израда техничке документације.

Одговорни пројектант је одговоран да идејни пројекат 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 („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

IV Саставни део ових локацијских услова су графички прилози из Измене и допуне Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 46/20, 11/22 и 20/24), доступни на званичном сајту Општине Ћуприја и могу 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) број техничке документације ИДР0826 од марта 2026. 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, које је саставни део локацијских услова.

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

За ове локацијске услове се не плаћа републичка такса на основу Закона о републичким административним таксама („ Сл.гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/2005-др.закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин. изн., 55/2012-усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин. изн., 65/2013-др. закон, 57/2014-усклађени дин. изн., 45/2015-усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени дин. изн., 61/2017-усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019-усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020- усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021-усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023- усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн., 63/2024 – измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024, 55/2025 - усклађени дин. изн. и 109/2025), као ни општинска накнада у складу са Одлуком о локалним административним таксама и накнадама које врше општински органи („Сл. гласник општине Ћуприја“, бр. 26/18, 45/19, 46/20, 46/21 и 42/25), али се плаћа накнада у износу од 2.500,00 дин. за ЦЕОП, на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 95/2025).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева, имаоцу јавних овлашћења које је издао услове за пројектовање и архиви.

РЕШЕНО У ОДЕЉЕЊУ ЗА УРБАНИЗАМ, ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА
Број предмета: ROP-CUP-8316-LOC-1/2026 од 08.04.2026. год.

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Младен Младеновић, дипл. правник