



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЈАГОДИНА
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,
ГРАЂЕВИНСКЕ, СТАМБЕНЕ И
ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

Број: ROP-JAG-34769-LOCA-2/2022

Интерни број: 353-166I/LU/2022-04

05.12.2022. године

Ј А Г О Д И Н А

Краља Петра Првог бр. 6

Градска управа за урбанизам, грађевинске, стамбене и имовинско правне послове града Јагодина - Одсек за урбанизам, решавајући по захтеву Стаменковић Милана из Трнаве код Јагодине, [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Цокић Иване из Свилајнца, за издавање локацијских услова на основу чл. 53а. - чл. 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр. 115/2020), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр. 68/2019), Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС" број 73/2019), Правилника о класификацији објеката ("Службени гласник РС" број 22/15) и Правилника о начину размене докумената и поднесака електронским путем и форми у којој се достављају акта у вези са обједињеном процедуром ("Службени гласник РС" број 113/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног пословно-стамбеног објекта спратности 2По+П+4+Пс

на кп бр. 3809/1, 3809/2, 3809/3, 3810/1, 3810/2 и 4693 све КО Јагодина,

групни гасни прикључак и РС Г-40 дуж кп бр. 3810/1 и 3780 обе КО Јагодина

Правила грађења утврђују се на основу Измена Плана детаљне регулације централне зоне Јагодине у делу блока 22 у зони 1 ("Службени гласник Града Јагодина" бр. 1/2011) по коме се кп бр. 3809/1, 3809/2, 3809/3, 3810/1, 3810/2 и 4693 све КО Јагодина налазе у делу урбанистичког блока 22 у зони 1 који припада зонском реду "Б" намењеном за изградњу средњих густина мах спратности П+4+Пк.

Подаци о парцели:

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта је 600 м².

Најмања ширина грађевинске парцеле је 20 м за слободностојећи објекат.

Кп бр. 3809/1 КО Јагодина је површине 76 м², нема директан приступ на површину јавне намене, и самостално не задовољава урбанистичке параметре за грађевинску парцелу за изградњу по плану.

Кп бр. 3809/2 КО Јагодина је површине 90 м², има директан приступ на површину јавне намене, и самостално не задовољава урбанистичке параметре за грађевинску парцелу за изградњу по плану.

Кп бр. 3809/3 КО Јагодина је површине 10 м², и представља површину јавне намене, према плану се налази у регулацији улице Браће Милосављевић.

Кп бр. 3810/1 КО Јагодина је површине 256 м², има директан приступ на површину јавне намене, део парцеле је планом предвиђен за површину јавне намене - регулацију улице Браће Милосављевић.

Кп бр. 3810/2 КО Јагодина је површине 157 м², има директан приступ на планом дефинисану регулацију улице Браће Милосављевић, и самостално не задовољава урбанистичке параметре за грађевинску парцелу за изградњу по плану.

Кп бр. 4693 КО Јагодина је површине 397 м², има директан приступ на планом дефинисану регулацију улице Браће Милосављевић, и самостално не задовољава урбанистичке параметре за грађевинску парцелу за изградњу по плану.

Потребно је пре подношења захтева за грађевинску дозволу спровести пројекат препарцелације и формирати грађевинску парцелу, а уз захтев за грађевинску дозволу приложити пројекат препарцелације.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, осим према улици за вишепородичне стамбене објекте.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Према званичним подацима РГЗ-а, прибављеној копији плана и осталим достављеним документима:

На кп бр. 3810/1 КО Јагодина се налази:

- објекат број 1 – породични стамбени објекат, бруто површине у основи 36 м², спратности приземне, са статусом објекта изграђеног пре доношења прописа о изградњи објеката

На кп бр. 3810/2 КО Јагодина се налази:

- објекат број 1 – породични стамбени објекат, бруто површине у основи 83 м², спратности П, са статусом објекта изграђеног пре доношења прописа о изградњи објеката

На кп бр. 4693 КО Јагодина се налазе:

- објекат број 1 – породични стамбени објекат, бруто површине у основи 67 м², спратности П+Пк, са статусом објекта уписаног по закону о озаконењу објеката

- објекат број 2 – породични стамбени објекат, бруто површине у основи 76 м², спратности П+Пк, са статусом објекта изграђеног пре доношења прописа о изградњи објеката

- објекат број 3 – породични стамбени објекат, бруто површине у основи 38 м², спратности П+Пк, са статусом објекта изграђеног пре доношења прописа о изградњи објеката

Сви постојећи објекти се уклањају ради нове изградње.

1/ Врста грађења: изградња објекта високоградње

Категорија објекта: објекат класе В

Класификациони број: 112222

- Учешће у укупној површини објекта: 90,30%

Класификациони број: 122011

- Учешће у укупној површини објекта: 9,70%

Намена: вишепородични пословно-стамбени објекат

Новопланирана спратност објекта: 2По+П+4+Пс

Укупна БРГП објекта надземно: 2075,65 м²

Укупна бруто изграђена површина: 2638,38 м²

Укупна нето површина објекта: 2295,80 м²

Бруто површина приземља: 312,93 м²

Површина земљишта под објектом: 312,93 м²

Апсолутна висинска кота:

- Повучени спрат: 18,94 м¹/138,30 м¹
- Венац: 20,19 м¹ /138,84 м¹

Број функционалних јединица - станова: 32 + 1 пословни простор

Број паркинг места: 18 гаражних места у подруму, 13 паркинг места и 4 паркинг места у објекту објекта на кп бр. 4664 КО Јагодина

2/ Регулациони сет G-40 (Q_{max}=65 м³/h)

- категорија објекта: Г

- класификациони број: **222100** - локална мрежа гасовода, локални надземни или подземни цевоводи за дистрибуцију гаса (ван зграде)

- врста грађења: постављање два регулациона сета G-40 (Q_{max}=65 м³/h)

- намена: гасна инсталација за снабдевање вишепородичног стамбеног објекта гасом,

3/ Групни гасни прикључак на изграђену дистрибутивну мрежу:

- категорија објекта: Г

- **класификациони број: 222100** - прикључак вишепородичног стамбеног објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу – локални подземни цевоводи за дистрибуцију гаса
- **врста грађења:** изградња гасног прикључка на изграђену дистрибутивну мрежу
- **намена:** снабдевање новопланираног објекта природним гасом
- **дужина трасе:** око 8,0 м

Урбанистички параметри по плану:

- индекс (степен) изграђености мах 3,20
- индекс (степен) искоришћености земљишта мах 60%
- Највећа дозвољена спратност за предметну локацију је П+4+Пк
- објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
- грађевинска линија поклапа се са регулацијом улице Браће Милосављевић

Планирани урбанистички параметри:

- индекс (степен) изграђености мах 2,18
- индекс (степен) искоришћености земљишта мах 33%
- планирана спратност је 2По+П+4+Пс

Положај објекта у односу на регулацију, у односу на границе грађевинске парцеле и међусобна удаљеност објеката:

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. Вертикална регулација објеката одређује се према околностима на парцели, ширини уличне регулације, одстојањима према постојећим објектима.

Планирано је постављање новопланираног објекта на планом дефинисаној регулацији улице Браће Милосављевић – на 1,35 м од међе према кп бр. 3780 КО Јагодина (приватни пролаз) и на 5,95 м од објекта на кп бр. 3812/3 КО Јагодина, на око мин 4,0 м од међе према кп бр. 3816/3 КО Јагодина и 8,0 м од објекта на истој, на око 8,32 м од вишепородичног стамбеног објекта на кп бр. 4664 КО Јагодина, на мин 8,09 м од међе према кп бр. 4693 КО Јагодина, у свему према ситуацији приложеног идејног решења.

Потребно је приложити је анализу осунчања суседних објекта уз захтев за грађевинску дозволу.

Планирано место прикључка на дистрибутивну гасоводну мрежу је на кп бр. 3780 КО Јагодина (улица Браће Милосављевић), одатле наставља дуж кп бр. 3780 и 3810/1 обе КО Јагодина и продужава до регулационог сета RS G-40 уз фасаду новопланираног објекта, у свему према ситуацији приложеног идејног решења.

Посебни услови локације и услови прикључка на комуналну и осталу инфраструктуру:

Пројектовати планирану изградњу у складу са важећим законима, прописима и стандардима у складу са условима надлежних имаоца јавних овлашћења:

- услови "Телеком Србија" а.д. Београд, РЈ Јагодина број 453746/3-2022 од 07.11.2022. године; условима је наведено: "Услов за прикључење објекта на инфраструктуру је изградња недостајуће инфраструктуре "Телекома Србије" полагање 2 РЕ цеви Ø40mm од постојећег кабловског окна МО ПО 2-1 до објекта. Закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре између инвеститора и "Телеком Србија" а.д. и изградња недостајуће инфраструктуре је претходни услов за прикључење објекта (испуњење додатних услова).

- услови ЈП "Србијагас" Нови Сад, РЈ Јагодина број 05-03-3/676-22 од 04.11.2022. године;

- услови ЈП Уређење и јавно осветљење Јагодина број ROP-JAG-34769-LOC-1/2022 од 10.11.2022. године

- услови у погледу мера заштите од пожара РС МУП-а Сектора за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Јагодина 9.13.1 број 217-18556/22 од 16.11.2022. године;

- услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара РС МУП-а Сектора за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Јагодина 9.13 број 217-18555/22 од 16.11.2022. године

- услови ЈП "Стандард" Јагодина број 8786 од 16.11.2022. године; условима је предвиђено место прикључења на градску водоводну мрежу у тачки "А" на водоводну мрежу ПЕ110мм (улица Браће Милосављевић), место прикључења на градску канализациону мрежу у тачки "Б" (АЦØ200), место прикључења на градску атмосферску мрежу у тачки "Ц" на колектор Ø300,

- услови Оператера дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд – Огранак Електродистрибуције Јагодина број 8F.1.1.0.-D-09.05-492894-22 од 18.11.2022. године;

Условима је прописана накнада за прикључења: фиксни трошкови прикључка 2.088.848,80 РСД и део трошкова система насталих због прикључења објекта 303.344,15 РСД, што чини укупно 2.392.192,95 РСД (без ПДВ-а).

Уз услове за пројектовање и прикључење ЕД Јагодина је доставила уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије бр. 8F.1.1.0.-D-09.05-492894-22-UGP од 18.11.2022. године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Инвеститори, извођачи су обавезни да приликом извођења земљаних радова пријаве Завичајном музеју у Јагодина, појаву археолошких слојева уколико их има.

У моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом, а закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са Оператера дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд – Огранак Електродистрибуције Јагодина је претходни услов за издавање решења о изградњи објекта.

Странка је у поступку обраде локацијских услова број ROP-JAG-34769-LOC-1/2022 били у обавези да изврше уплате:

- примаоцу Републичком геодетском заводу – ОКВ Крагујевац у износу од 1.110,00 динара на текући рачун број 840-742221843 – 57 са позивом на број по моделу 97 740494060019429043,

прималац Републички Геодетски Завод – ОКВ Крагујевац, сврха Републичка административна такса у предмету бр. 956-304-25731/2022

- примаоцу РГЗ Служби за катастар непокретности Јагодина за копију плана у износу од 2.430,00 динара на текући рачун број 840-742221843-57 са позивом на број по моделу 97 680964060019431929, прималац Република Србија, сврха Републичка административна такса

- изврши уплату примаоцу "Телеком Србија" ад Београд у износу од 13.194,95 динара на текући рачун бр. 325-9500700044182-54, позив на број 90041509

- изврши уплату примаоцу ЈП "Србијагас" у износу од 4.194,74 динара на текући рачун бр. 105-505063-77 позив на број 609294/22

- изврши уплату примаоцу МУП Сектору за ванредне ситуације Одељењу за ванредне ситуације у Јагодини у износу 34.470,00 на жиро рачун број 840-742221843-57 позив на број 04-096

- изврши уплату примаоцу МУП Сектору за ванредне ситуације Одељењу за ванредне ситуације у Јагодини у износу 17.860,00 на жиро рачун број 840-742221843-57 позив на број 04-096

- изврши уплату примаоцу ЈП "Стандард" у износу од 163.200,00 динара на текући рачун бр. 160-6947-90 код Intesa banke, позив на број 072363-R2202545

- изврши уплату за издавање услова на рачун ОДС "ЕПС Дистрибуција" доо Београд Огранак Јагодина број 160-91234-11 модел 97 позив на број 97-591000355193, сврха уплате: трошкови издавања услова, износ од 16.772,40 динара

- изврши уплату за издавање услова на рачун ЈП "Уређење и јавно осветљење" број 160-11969-59 модел 97 позив на број 528422, сврха уплате: трошкови издавања услова, износ од 5.400,00 динара

- изврши уплату за обраду услова на жиро рачун буџета Града Јагодина према ценовнику стварних трошкова ("Општински службени гласник" бр. 11/03) у износу од 68.510,00 динара на жиро рачун бр. 840-742241843-03 са позивом на број 97 04-096.

Странка је доставила:

- идејно решење пројектанта "Project Support & Partners" доо из Београда, број ИДР-01/22 од октобра 2022. године:

0 - главна свеска, овлашћени пројектант Ивана Цокић, дипл.инг.арх., број лиценце 300 О839 16

1 - пројекат архитектуре, главни пројектант Ивана Цокић, дипл.инг.арх., број лиценце 300 О839 16

6 - идејно решење за безбедно постављање гасног прикључка, два регулациона сета и унутрашње гасне инсталације пројектанта "ALFA пројект" Биљана Тодоровић ПР из Мијатовца, број ИДР МТ-4/22 од октобра 2022. године, главни пројектант Милош Тодоровић, дипл.инг.маш., број лиценце 330 О323 15

- Катастарско-топографски план

У поступку обједињене процедуре у обради захтева прибављени су:

- копија плана број 952-04-023-22735/2022 од 02.11.2022. године

- копија катастарског плана водова број 956-304-25731/2022 од 01.11.2022. године

Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи достављају се:

- одговарајуће право на земљишту, односно објекту (одговарајућим правом на земљишту сматра се право својине, право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана овим законом)
- пројекат који је Законом и одговарајућим подзаконским прописима прописан као техничка документација за издавање грађевинске дозволе
- пројекат препарцелације
- решење РГЗ Службе за катастар непокретности Јагодина уколико је спроведено спајање катастарских парцела
- потписан уговор са "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд – Огранак Електродистрибуције Јагодина
- сагласност на локацију "PWW JAGODINA" доо из Јагодине (захтеве за издавање локацијских услова за постављање посуда за комунални отпад, у складу са чл. 11 Одлуке о управљању комуналним отпадом и одржавању чистоће на површинама јавне намене ("Службени гласник града Јагодине" број 11/19), могу упутити привредном друштву "PWW Jagodina" доо следећим путем: поштом или лично на адресу: "PWW JAGODINA" доо, Краља Петра I број 4, 35000 Јагодиона; електронском поштом: office.jagodina@pww.rs , тел. број 035/251 555 или 035/252 838
- остали поднесци предвиђени чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр. 68/2019)
- административне таксе

Уз захтев за издавање решења за које се не издаје грађевинска дозвола (гасни прикључак и РС Г-40) доставити:

- поднеске предвиђене чланом 69. и 145. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон, 9/2020)
- доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објекту у складу са чланом 69. Закона о планирању и изградњи
- идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта
- доказ о уплати административних такси

Ови локацијски услови мењају локацијске услове број ROP-JAG-34769-LOC-1/2022 интерни број 353-166H/LU/2021-04 од 22.11.2022. године.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

ПРАВНА ПОУКА: На издате локацијске услове може се изјавити приговор у форми електронског документа, у pdf-у, надлежном Градском већу града Јагодине, преко првостепеног органа, кроз Централни информациони систем за електронско поступање, у року од 3 дана од дана пријема истог.

Локацијске услове доставити:

- инвеститору преко овлашћеног лица
- имаоцима јавних овлашћења надлежним за прикључење објекта на инфраструктурну мрежу
- архиви

Поступак води

Љиљана Стојановић, дипл.инж.арх.

В Д Н А Ч Е Л Н И К А

Љиљана Стојановић, дипл.инж.арх.