



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЈАГОДИНА
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ФИНАНСИЈЕ, ПРИВРЕДУ,
КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ И УРБАНИЗАМ
Одељење за урбанизам, грађевинске, стамбене
и имовинско-правне послове
БРОЈ: РОР-ЈАГ-7789-ЛОСА-4/2023
Заводни број: 353-8/LU/2023-03
22.02.2023. године
ЈАГОДИНА
Краља Петра I бр. 6

Градска управа за финансије, привреду, комуналне делатности и урбанизам, Одељење за урбан грађевинске, стамбене и имовинско-правне послове, Одсек за урбанизам и грађевинске послове решавајући по захтеву Кулић Томислава из Кончарева код Јагодине, [REDACTED] поднетом преко пуномоћника Лазаревић Стевана из Јагодине, за издавање локацијских услова на основу чл. 53а. - чл. 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 3 др.закон, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр. 115/2020), чл. 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 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 с обједињеном процедуром ("Службени гласник РС" број 113/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу радионице за израду металних конструкција спратности II

на кп бр. 131/40 и 131/41 обе КО Јагодина

Правила грађења утврђују се на основу Плана детаљне регулације блока 20 у зони 25 у Јагодини ("Службени гласник града Јагодина" бр. 9/09) кп бр. 131/40 и 131/41 КО Јагодина се налази у урбанистичком блоку 20 зоне 25 који је намењен за комплексе индустрије и мале привреде.

Делови кп бр. 131/40 и 131/41 обе КО Јагодина намењени су за изградњу комплекса намењени индустрију или комплексе мале привреде, а такође се даје могућност реализације различитих садржаја компатибилних индустрија (пословање, трговина итд.).

Делови кп бр. 131/40 и кп бр. 131/41 обе КО Јагодина планом су предвиђени за површину јавне намене регулацију улице Филипа Станковића.

За кп бр. 131/40 и кп бр. 131/41 обе КО Јагодина усвојен је урбанистички пројекат број 350-285/2012 дана 21.01.2022. године, а на основу закључка комисије од 19.11.2021. године.

Подаци о парцели:

Грађевинска парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним стран: постављена управно на основу саобраћајнице. Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта.

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу преко ин: саобраћајнице чији ће се профил дефинисати кроз урбанистички пројекат детаљне разраде.

Планом парцелације формиране су парцеле величине од 20 ари до 2 хектара.

Овим планом дат је само предлог могуће и пожељне парцелације али не и коначне, тако да се при реализацији плана дозвољавају промене граница и величина парцела у складу са условима и одобр: надлежног органа.

Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом или транспарентном оградом до висине од 1, 4 саобраћајници или оградом висине од макс. 2,20 м према суседу.

Кп бр. 131/40 КО Јагодина је површине 2291 м², а кп бр. 131/41 КО Јагодина је површине 3616 м², излаз на улицу Филипа Станковића, а део парцела је намењен за јавну површину - регулацију улице

Обавезна је израда пројекта препарцелације како би се издвојила површина јавне намене и форм: грађевинска парцела за планирану изградњу до подношења захтева за грађевинску дозволу. Стра: покренула поступак за формирање грађевинске парцеле.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

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

На кп бр. 131/40 и 131/41 КО Јагодина нема изграђених објеката.

Врста грађења: изградња објекта високоградње

Класа објекта: објекат класе В

Класификациони број: 125102

- Учешће у укупној површини објекта: 100%

Намена: вишепородични стамбени објекат

Новопланирана спратност објекта: П

Укупна БРГП објекта надземно: 453 м²

Укупна бруто изграђена површина: 453 м²

Укупна нето површина објекта: 431 м²

Површина земљишта под објектом: 453 м²

Апсолутна висинска кота: 7,20 м¹ /119,90 м¹

Број паркинг места: 3 паркинг места

Урбанистички параметри по плану:

Максимални индекс или степен изграђености за веће индустријске комплексе износи 1,2 , површински ситније садржаје, зоне мале привреде и мешовите садржаје (трговина и посло: компатибилне индустрији коефицијент изграђености је 1,6.

Максимални индекс или степен искоришћености земљишта износи:

- 50% под објектима;
- 25% под саобраћајним површинама (приступни путеви, манипулативне површине, паркинзи);
- минимално 25% под зеленилом.

Максимална спратност производног дела објекта је П+1+Пк, а максимална спратност праг пословних функција је П+2+Пк.

Изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена, осим ако не постоје сметње геотехничке хидротехничке природе.

Број објеката на парцели није ограничен, под условом:

- да су испоштовани максимални степен изграђености и степен заузетости земљишта;
- да су испуњени услови међусобне удаљености, тако да су испоштовани услови противпож заштите.

Производни комплекс у индустриској зони треба да има ободно зеленило према површинама , намене, ширине 5-10 м, у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

Планирани урбанистички параметри:

- индекс (степен) изграђености: 0,076
- индекс (степен) искоришћености земљишта мах 7,66 %
- планирана спратност П

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

Међусобна удаљеност објеката одређује се детаљном резрадом у урбанистичком пројекту у завис од техничко технолошке шеме која се обавља.

Грађевинска линија дефинисана је на 10,0 м од планом дефинисане саобраћајнице.

Планирано је постављање новопланираног објекта на планом дефинисаним грађевинским линијама око мин 2,50 м од међе према кп бр. 131/39 КО Јагодина, на око мин 11 м од међе према кп бр. 1 КО Јагодина, 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 условима надлежних имаоца јавних овлашћења:

- решење РС Града Јагодина Градске управе за јавне приходе, заштиту животне средине и инспекцијски надзор број 501-20/23-04 од 18.01.2023. године по коме није потребна израда процене утицаја на животну средину за предметну изградњу

- услови у погледу мера заштите од пожара РС МУП-а Сектора за ванредне ситуације Одељења ванредне ситуације у Јагодини 9.13.1 број 217-8222/22-1 од 29.06.2022. године;

- услови ЈП "Стандард" Јагодина број 2381 од 25.03.2022. године; условима је предвиђено прикључења на градску водоводну мрежу у тачки "А" на водоводну мрежу ХДПЕØ200мм (у Филипа Станковића), а не постоји изграђена фекална канализација у непосредној близини локације,

- услови Оператера дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд – Огј Електродистрибуције Јагодина број 8F.1.1.0.-D-09.05-131678-22 од 28.03.2022. године;

Условима је прописана накнада за прикључења: фиксни трошкови прикључка 1.481.210,50 РСД и трошкова система насталих због прикључења објекта 16.097,87 РСД, што чини укупно 1.191.308,37 (без ПДВ-а).

Уз услове за пројектовање и прикључење ЕД Јагодина је доставила уговор о пружању услу прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије бр. 8F.1.1.0.-D-09.05-131678-22-UGP од 29.03. године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

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

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

Странка је била у обавези да за обраду локацијских услова број ROP-JAG-7789-LOC-3/2022 инт. 353-94/LU/2022-04 од 12.07.2022. године изврши уплате:

- примаоцу Републичком геодетском заводу – ОКВ Крагујевац у износу од 1.270,00 динара на те рачун број 840-742221843 – 57 са позивом на број по моделу 97 960494060018703799, прим Републички Геодетски Завод – ОКВ Крагујевац, сврха Републичка административна такса у предмет 956-304-6307/2022

- примаоцу РГЗ Служби за катастар непокретности Јагодина за копију плана у износу од 1.4 динара на текући рачун број 840-742221843-57 са позивом на број по моделу 97 46096406001870 прималац Република Србија, сврха Републичка административна такса

- изврши уплату примаоцу МУП Сектору за ванредне ситуације Одељењу за ванредне ситуације Јагодина 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 24.000,00 динара на текући рачун бр. 160-69 код Intesa banke, позив на број 885029-R2200547

- изврши уплату за издавање услова на рачун ОДС "ЕПС Дистрибуција" доо Београд Огранак Јаг број 160-91234-11 модел 97 позив на број 97-211000301403, сврха уплате: трошкови издавања у износу од 16.772,40 динара

- изврши уплату за обраду услова на жиро рачун буџета Града Јагодина према ценовнику ства трошкова ("Општински службени гласник" бр. 11/03) у износу од 8.000,00 динара на жиро рачун бр. 742241843-03 са позивом на број 97 04-096.

Странка је доставила:

- идејно решење пројектанта "PRO BUILDING BIRO" Mile Milojević PR из Јагодина, број 021/21 од 2022. године:

0 - главна свеска, овлашћени пројектант Никола Кузмановић, дипл.инг.грађ., број лиценц 7492 04

1 - пројекат архитектуре, главни пројектант Никола Кузмановић, дипл.инг.грађ., број лиценц 7492 04

- катастарско-топографски план
- потврђен урбанистички пројекат број 350-285/2021-04 дана 21.01.2022. године
- услове у погледу мера заштите од пожара РС МУП-а Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације у Јагодини 9.13.1 број 217-8222/22-1 од 29.06.2022. године
- решење РС Града Јагодина Градске управе за јавне приходе, заштиту животне средине и инспекцијски надзор број 501-20/23-04 од 18.01.2023. године
- потврђен пројекат препарцелације за кп бр. 131/40 и 131/41 обе КО Јагодина, број 350-190 од 09.09.2022. године
- решење РГЗ Службе за катастар непокретности Јагодина број 952-02-3-023-4888/2022 од 10.11.2022. године
- историјат РГЗ Службе за катастар непокретности Јагодина број 952-023-2991/2023 од 19.01.2023. године за кп бр. 131/40 и 131/41 обе КО Јагодина
- локацијски услови број ROP-JAG-7789-LOC-3/2022 инт. број 353-94/LU/2022-04 од 12.07.2022. године

У поступку обједињене процедуре у обради локацијских услова број ROP-JAG-7789-LOC-3/2022 број 353-94/LU/2022-04 од 12.07.2022. године прибављени су:

- копија плана број 952-04-023-5588/2022 од 22.03.2022. године
- копија катастарског плана водова број 956-304-6307/2022 од 21.03.2022. године

Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи достављају се:

- одговарајуће право на земљишту, односно објекту (одговарајућим правом на земљишту сматра се и својине, право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана законом)
- пројекат који је Законом и одговарајућим подзаконским прописима прописан као техничка документација за издавање грађевинске дозволе
- потписан уговор са "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд – Огранак Електродистрибуција Јагодина
- решење о промени намене пољопривредног земљишта и доказ о уплати таксе по издатој решењу уколико је предвиђено плаћање по решењу

У члану 88 тачка 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/1 испр. и 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-др.закон. и 52/21) прописано је:

"Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршеном основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта; обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, лимена пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште."

У приложеном историјату РГЗ Службе за катастар непокретности Јагодина број 952-023-2991/2023 од 19.01.2023. године за кп бр. 131/40 и 131/41 обе КО Јагодина наведено је да је Општинским службеним гласником бр. 1/1992 од 05.03.1992. године - Одлуком о изменама и допунама одлуке о одређивању градског грађевинског земљишта кп бр. 131/40 и кп бр. 131/41 проглашене за градско грађевинско земљиште.

- пројекат препарцелације и решење РГЗ-а о формирању грађевинске парцеле
- сагласност на локацију "PWW JAGODINA" доо из Јагодине (захтев 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), упутити привредном друштву "PWW Jagodina" доо следећим путем: поштом или лично на ад "PWW JAGODINA" доо, Краља Петра I број 4, 35000 Јагодиона; електронском по 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 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и Правилником о поступку спровођења обједињене проц електронским путем ("Службени гласник РС" бр. 68/2019)

- административне таксе

Ови локацијски услови замењују локацијске услове број ROP-JAG-7789-LOC-3/2022 инт. број 94/LU/2022-04 од 12.07.2022. године.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе и 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 електро документа, у pdf-у, надлежном Градском већу града Јагодине, преко првостепеног органа, Централни информациони систем за електронско поступање, у року од 3 дана од дана пријема исто

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.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Љиљана Стојановић, дипл.инж.арх.