



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

Број: ROP-JAG-36606-LOC-1/2022

Интерни број: 353-171/LU/2021-04

06.12.2022. 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 инвеститора "ВОО" доо из Јагодине, [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Аранђеловић Марије из Јагодине, 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 пословног објекта – трговину са магацином спратности П

на кп бр. 322/107 КО Јагодина

Правила грађења утврђују се на основу Измене и допуне плана детаљне регулације у делу блока 4 у зони 5 у Јагодини ("Службени гласник града Јагодина" бр. 14/2009) по коме се кп бр. 322/107 КО Јагодина налази у делу урбанистичког блока 4 у зони 5 у подделини 3 намењеној за изградњу пословно-стамбених објеката до спратности П+6. Могућа изградња централних садржаја и у посебним објектима.

Подаци о парцели:

Најмања грађевинска парцела за изградњу објекта по плану је 600 м².

Облик парцеле је правоугаони.

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле је:

- за слободностојеће вишепородичне стамбене и пословне објекте 20,00 м,
- двојне објекте износи 16 м,
- објекте у непрекинутом низу износи 5 м.

Кп бр. 322/107 КО Јагодина је површине 1.825 м², ширине фронта према улици Крагујевачког октобра је око 21,0 м, има директан прилаз на улицу Крагујевачког октобра, неправилног је облика и задовољава урбанистичке параметре за изградњу објекта по плану.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Према званичним подацима и ситуацији на терену:

На кп бр. 322/107 КО Јагодина нема изграђених објеката.

Врста грађења: изградња објекта високоградње

Категорија објекта: В

Класификациони број: 123002

- Учешће у укупној површини објекта: 76,48%

Категорија објекта: Б

Класификациони број: 125221

- Учешће у укупној површини објекта: 23,51%

Намена: вишепородични пословно-стамбени објекат

Новопланирана спратност објекта: П

Укупна БРГП објекта надземно: 810,30 м²

Укупна бруто изграђена површина: 810,30 м²

Укупна нето површина објекта: 770,74 м²

Бруто површина приземља: 791,24 м²

Површина земљишта под објектом: 810,30 м²

Апсолутна висинска кота: 7,00 м¹/122,0 м¹

Број функционалних јединица: 1 пословни простор

Број паркинг места: 20

Урбанистички параметри по плану:

- Индекс или степен заузетости је максимално 0,7 – 1,0
- Максимална висина објекта је П+6

- максималан назидак може бити 1,6 м

Грађевинска линија новопланираних објеката је дефинисана према улици Крагујевачког октобра у правцу пословног објекта на суседној парцели – око 3,80 м, на 12,0 м од регулације вишепородичног објекта на кп бр. 322/121 и 322/126 обе КО Јагодина.

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 објеката садржи отворе за дневно осветљење.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Колски и пешачки прилаз предметним парцелама је из улице Крагујевачког октобра.

Паркирање и гаражирање возила је обавезно на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то 1 паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно за пословне објекте 70 м² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.

Кроз све четири подцелине уз помоћ грађевинских линија дефинишу се пешачке комуникације. Уколико се постигне сагласност инвеститора могуће је наткрити, односно надзидати ове комуникације, тако да се формирају пасажи кроз новопланиране објекте. Минимална чиста висина пасажа је 3,00 м.

Планирани урбанистички параметри:

- Индекс или степен заузетости: 44,48

- Индекс или степен изграђености: 0,4

- Планирана висина објекта је П

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 објеката садржи отворе за дневно осветљење.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Планирано је постављање новопланираног објекта на грађевинску линију (на 3,81 м од постојеће регулације кп бр. 322/169 КО Јагодина – улице Крагујевачког октобра), на мин 4,0 м од бочне међе према кп бр. 322/181 КО Јагодина (на којој се налази приземни пословни објекат уз међу), на мин 4,0 м од задње међе према кп бр. 322/122 КО Јагодина (на којој се налази пословно-стамбени објекат спратности П+Пк непосредно уз међу), на 9,48 м од међе према кп бр. 322/126 КО Јагодина и на 12,01 м од вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пк на истој, на 3,51 м од међе према кп бр. 322/123 КО Јагодина на којој нема изграђених наспрамних објеката, 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 472350/3-2022 од 18.11.2022. године; уколико предметна изградња условљава размештање постојећих ТК објеката/каблова неопходно је урадити техничко решење/пројекат размештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова у сарадњи са надлежном Службом Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија". Такво техничко решење, мора бити саставни део пројекта за грађевинску дозволу или идејног пројекта уколико се објекат реализује по члану 145, а свакако део пројекта за извођење радова за наведени објекат;

- услови ЈП "Србијагас" Нови Сад, РЈ Јагодина број 05-03-3/703-22 од 17.11.2022. године;

- услови ЈП Уређење и јавно осветљење Јагодина број 352-369/2022- од 05.12.2022. године

- услови у погледу мера заштите од пожара РС МУП-а Сектора за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Јагодини 9.13 број 217-19204/22 од 23.11.2022. године;

- услови ЈП "Стандард" Јагодина број 9266 од 05.12.2022. године; условима је предвиђено место прикључења у тачки "А" на градску водоводну мрежу АЦ150мм (улица Крагујевачког Октобра), место прикључења на градску канализациону мрежу у тачки "Б" (АЦØ200), место прикључења на градску атмосферску мрежу у тачки "Ц" на колектор БЕТØ300; у условима је наведено: **"Идејном решењем планира се изградња објекта преко постојеће инсталације градског водовода која пролази кроз парцелу кп бр. 322/107 КО Јагодина. Инвеститор је у обавези да изврши размештање постојеће инсталације о свом трошку."**

- услови Оператера дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд – Огранак Електродистрибуције Јагодина број 8F.1.1.0.-D-09.05-523542-22 од 02.12.2022. године;

Условима је прописана накнада за прикључења: фиксни трошкови прикључка 1.158.167,00 РСД и део трошкова система насталих због прикључења објекта 243.022,00 РСД, што чини укупно 1.401.189,00 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-09.05-523542-22-UGP од 02.12.2022. године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Инвеститори, извођачи су обавезни да приликом извођења земљаних радова пријаве Завичајном музеју у Јагодини, 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 обавези да за обраду локацијских услова изврши 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 520494060019482756, прималац Републички Геодетски Завод – ОКВ Крагујевац, сврха Републичка административна такса у предмету бр. 956-304-26924/2022

- примаоцу РГЗ Служби за катастар непокретности Јагодина за копију плана у износу од 1.110,00 динара на текући рачун број 840-742221843-57 са позивом на број по моделу 97 380964060019485677, прималац Република Србија, сврха Републичка административна такса
- изврши уплату примаоцу "Телеком Србија" ад Београд у износу од 14.209,94 динара на текући рачун бр. 325-9500700044182-54, позив на број 90041911
- изврши уплату примаоцу ЈП "Србијагас" у износу од 4.194,74 динара на текући рачун бр. 105-505063-77 позив на број 609585/22
- 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 120.000,00 динара на текући рачун бр. 160-6947-90 код Intesa banke, позив на број 20401581-R2202718
- изврши уплату за издавање услова на рачун ОДС "ЕПС Дистрибуција" доо Београд Огранак Јагодина број 160-91234-11 модел 97 позив на број 97-951000360613, сврха уплате: трошкови издавања услова, износ од 38.134,40 динара
- изврши уплату за издавање услова на рачун ЈП "Уређење и јавно осветљење" број 160-11969-59 модел 97 позив на број 779222, сврха уплате: трошкови издавања услова, износ од 39.374,00 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 13.500,00 динара на жиро рачун бр. 840-742241843-03 са позивом на број 97 04-096.

Странка је доставила:

- идејно решење пројектанта Бироа за пројектовање " S-Logic" из Ћуприје, број ИДР 01-11/22 од новембра 2022. године:

0 - главна свеска, овлашћени пројектант Марија Аранђеловић, дипл.инг.арх., број лиценце 300 N033 14

1 - пројекат архитектуре, главни пројектант Марија Аранђеловић, дипл.инг.арх., број лиценце 300 N033 14

- катастарско-топографски план

У поступку обједињене процедуре у обради захтева прибављени су:

- копија плана број 952-04-023-23807/2022 од 17.11.2022. године

- копија катастарског плана водова број 956-304-26924/2022 од 16.11.2022. 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

- решење о промени намене земљишта

Према ставу 6. члана 88. 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):

"Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објект 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, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште."

Одлуком о одређивању градског грађевинског земљишта у Светозареву ("Општински службени гласник општине Светозарево" број 2/1989) кп бр. 322/107 КО Светозарево се налазила у попису парцела у оквиру градског грађевинског земљишта.

- потписан уговор са "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд – Огранак Електродистрибуције Јагодина

- потписан уговор са имаоцем јавних овлашћења о измештању инфраструктуре

- 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

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

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.