



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-70-ЛОС-1/2023
Интерни број: 353-1/LU/2023-03
14.02.2023. године
Ј А Г О Д И Н А
Краља Петра Првог бр. 6

Градска управа за финансије, привреду, комуналне делатности и урбанизам, Одељење за урбанизам, грађевинске, стамбене и имовинско-правне послове, Одсек за урбанизам и грађевинске послове, решавајући по захтеву "X - TRADE" д.о.о. из Јагодине, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Маринковић Драгане 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 вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+6,
на кп. бр. 3857/6 КО Јагодина, ул. Краља Петра I

Правила грађења утврђују се на основу Плана детаљне регулације централне зоне Јагодине ("Општински службени гласник општине Јагодина" бр. 2/2005) по коме се кп бр. 3857/6 КО Јагодина КО Јагодина налази у делу урбанистичког блока 14 у зони 1 који припада зонском реду "А" – зона изградње високих густина са мах спратношћу П+6+Пк.

Подаци о парцели:

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене и врсте објекта износи минимално 600 м² за вишепородичне стамбене објекте.

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле, у зависности од намене и врсте објекта износи:

- 20 м за изградњу слободностојећег стамбеног објекта
- 16 м за изградњу двојних објеката
- 5 м за изградњу објеката у непрекинутом низу

Кп бр. кп бр. 3857/6 КО Јагодина је површине 688 м², ширине фронта према површини јавне намене око 22 м, има директан прилаз на улицу Краља Петра I и представља грађевинску парцелу за изградњу планираног објекта по плану.

Прилаз предметној парцели, паркирање и гаражирање возила:

Кп бр. 3857/6 КО Јагодина има директан прилаз са улице Краља Петра I.

Паркирање и гаражирање возила је обавезно на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то 1 паркинг место за једну стамбену јединицу и за пословне објекте 70 м² корисног простора.

Планирано је паркирање возила делом у гаражи новопланираног објекта, а делом на кп бр. 3855/2 КО Јагодина која је граничи са кп бр. 3857/6 КО Јагодина, која је у власништву инвеститора.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

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

На парцели је евидентиран објекат - улица површине 13 м² - објекат изграђен без грађевинске дозволе, а која представља површину остале намене, тако да ће објекат бити уклоњен пре изградње објекта по плану.

На парцели је уписан објекат у поступку препарцелације када је формирана грађевинска парцела по плану.

Врста грађења: изградња објекта високоградње у низу

Класа објекта: објекат класе В

Класификациони број: 112222 - стамбена зграда са три и више станова

- Учешће у укупној површини објекта: 75,00%

Класификациони број: 123001 - зграде за трговину на велико и мало

- Учешће у укупној површини објекта: 25,00%

Новопланирана спратност објекта: По+П+6

Укупна БРГП објекта надземно: 2.328,51 м²

Укупна бруто изграђена површина: 2.992,04 м²

Укупна нето површина објекта: 2.456,21 м²

Површина приземља: 324,53 м²

Површина земљишта под објектом: 368,18 м²

Апсолутна висинска кота: 23,82 м¹ /142,62 м¹

Број функционалних јединица - станова: 29 + пословни простор

Број паркинг места: 38 паркинг места и 8 паркинг места у гаражи новопланираног објекта

Урбанистички параметри по плану:

- намена: становање и пословне делатности које не угрожавају становање

- индекс или степен изграђености је максимално 4,2

- индекс или степен заузетости је максимал 80%

- максимална висина објекта П+6+Пк

- максимална висина назитка је 1,6 м

У оквиру неизграђеног дела грађевинске парцеле, неопходно је минимално 20% зелених површина.

Грађевинска линија дефинисана је на 5,0 м од регулације улице Краља Петра I.

Планирани урбанистички параметри:

- индекс (степен) изграђености: 3,74

- индекс (степен) искоришћености земљишта 54,54 %

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

- као слободностојећи објекат, не додирује ни једну линију грађевинске парцеле

- објекти у прекинутом низу, објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Објекат у прекинутом низу се може градити уз писмену сагласност суседа да се објекат може поставити на границу парцеле.

Тип изграђености објеката може бити:

Тип изграђености према постојећој ситуацији на парцели и суседним парцелама може бити: објекти у прекинутом низу, двојни објекти и самостални (слободностојећи) објекти на парцели.

Могућа је изградња пословног простора или пословног објекта намене која не угрожава становање и планом задате урбанистичке параметре.

Објекти у прекинутом низу могу се градити и на грађевинским парцелама предвиђеним за изградњу слободностојећих објеката уколико су власници – корисници сагласни са наведеном изградњом и уз сагласност суседа да се објекат може поставити на међу.

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.

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

Планирано је постављање новопланираног објекта као објекта у низу иза задате грађевинске линије која је на 5,0 м од регулације улице Краља Петра I, на међи са кп бр. 3857/8 и 3859/2 КО Јагодина, које су у власништву инвеститора, а представља прву фазу објекта у низу са планираним објектом на кп бр. 38597/2 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 са условима надлежних имаоца јавних овлашћења:

- услови ЈП "Стандард" Јагодина број 727 од 26.01.2023. године (достављени 19.07.2022. године); условима је место прикључка дато у тачки "А" на водоводну мрежу АЦ150 мм (улица Краља Петра I), место прикључка на градску канализациону мрежу дато у тачки "Б" (ПВЦ Ø200), а место прикључка на градску атмосферску канализациону мрежу дато у тачки "Ц" (АЦ Ø200),
- услови ЈП "Србијагас" Нови Сад, РЈ Јагодина број 05-03-3/20-23 од 24.01.2023. године;
- услови "Телеком Србија" а.д. Београд, РЈ Јагодина број из ЛКРМ: 91 од 24.01.2023. године;
- услови у погледу мера заштите од пожара РС МУП-а Сектора за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Јагодини 9.13 број 217-3-47/2023 од 07.02.2023. године;
- услови Оператера дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд – Огранак Електродистрибуције Јагодина број 8F.1.1.0.-D-09.05-53121-23 од 06.02.2023. године;

Условима је прописана накнада за трошкове прикључења у износу: трошкови прикључка: 2.043.454,00 РСД и део трошкова система насталих због прикључења објекта: 313.405,32 РСД, што чини укупно: 2.356.859,32 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-09.05-53121-23-УГП од 07.02.2023. 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 грађевинској дозволи за изградњу 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 810494060019665462, прималац Републички Геодетски Завод – ОКВ Крагујевац, сврха Републичка административна такса у предмету бр. 956-304-337/2023

- 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 430964060019666257, прималац Република Србија, сврха Републичка административна такса

- изврши уплату примаоцу ЈП "Стандард" у износу од 145.200,00 динара на текући рачун бр. 160-6947-90 код Intesa banke, позив на број 20402476-R2300124

- изврши уплату примаоцу ЈП "Србијагас" у износу од 4.194,74 динара на текући рачун бр. 105-2170016-39 позив на број 600203/23

- изврши уплату примаоцу "Телеком Србија" ад, Београд у износу од 9.134,96 динара на текући рачун бр. 325-9500700044182-54, позив на број 90043711

- изврши уплату за издавање услова на рачун ОДС "ЕПС Дистрибуција" доо Београд Огранак Јагодина број 160-91234-11 модел 97 позив на број 97-141000373735, сврха уплате: трошкови издавања услова, износ од 16.772,40 динара

- 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 за обраду услова на жиро рачун буџета Града Јагодина према ценовнику стварних трошкова ("Општински службени гласник" бр. 11/03) у износу од 78.023,80 динара на жиро рачун бр. 840-742241843-03 са позивом на број 97 04-096.

Странка је доставила:

- идејно решење пројектанта Архитектонског бироа "ДМ Пројект 035" из Јагодине, број ИДР 01/23 од јануара 2023. године:

0 - главна свеска, овлашћени пројектант Драгана Маринковић, дипл.инг.арх., број лиценце 300 М553 13

1 - пројекат архитектуре, главни пројектант Драгана Маринковић, дипл.инг.арх., број лиценце 300 М553 13

- технички опис машинских инсталација, главни пројектант Милош Тодоровић, дипл.инг.маш., број лиценце 330 О323 15

- геодетски снимак постојећег стања

- решење МУП Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације у Јагодини 07/16 број 217-1134/12 од 06.12.2012. године којим се одобрава локација за изградњу МРС Г-65 на кп бр. 3857/8 КО Јагодина

- решење ЈП "Србијагас" о одобрењу прикључења, број 02-06-4/01-2-12 од 19.01.2012. године

У поступку обједињене процедуре у обради захтева прибављени су:

- копија плана број 952-04-023-311/2023 од 11.01.2023. године

- копија катастарског плана водова број 956-304-337/2023 од 10.01.2023. 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

- 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)

- сагласност суседа међаша за изградњу на међи

- административне таксе

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, 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.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Љиљана Стојановић, дипл.инж.арх.