



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-5964-ЛОС-1/2022
Интерни број: 353-179/LU/2022-04
30.01.2023. 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 инвеститора Петровић Бранислава из Јагодине, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Динић Мирољуба 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, 9/2020 и 52/2021), 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 објекта пољопривреде – објекта за узгој и тов пилића,
спратности II, на кп бр. 327 КО Шантаровац**

Правила грађења утврђују се на основу Просторног плана града Јагодине ("Службени гласник града Јагодина" бр. 4/2013).

Према Просторном плану града Јагодине предметне парцеле се налазе ван грађевинског подручја насеља - села Шантаровац, које према категоризацији насеља представља примарно сеоско насеље и налази се у оквиру зоне директне примене Просторног плана.

Предметна парцела намењена је за пољопривредно земљиште.

Могућност изградње објеката који нису у границама постојећег и планираног грађевинског подручја, утврђује се на основу правила која се односе на пољопривредно земљиште, за

делове пољопривредног земљишта који имају услове да се пренамене у грађевинско.

Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС" бр. 62/06, 65/08-др.Закон, 41/09, 112/2015, 80/2017 и 95/2018-др.закон).

На пољопривредном земљишту је начелно забрањена изградња. Дозвољена је изузетно изградња објеката компатибилних основној намени, који не угрожавају изворишта водоснабдевања где спадају и:

- пословни објекти у функцији пољопривреде - објекти складиштења и прераде пољопривредних производа, магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа, објекти намењени за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице.) и сл., на пољопривредном земљишту ниже бонитетне класе.

За изградњу објекта привређивања, на парцелама већим од 0,5 ха ради се урбанистички пројекат.

За планирану интервенцију у простору усвојен је урбанистички пројекат детаљне разраде број 350-141/2022-04 од 07.10.2022. године.

Подаци о парцели:

Подаци о парцели:

Величина парцеле (комплекса) на којој је могућа изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње утврђује се зависно од врсте и интензитета производње.

Кп бр. 327 КО Шантаровац је површине 5832 м², ширине према површини јавне намене око 28,60 м², има директан прилаз на локални некатегорисани пут (кп бр. 2372 КО Шантаровац) и представља грађевинско парцелу за планирану изградњу.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

На кп бр. 327 КО Шантаровац нема изграђених објеката.

Врста грађења: изградња објекта пољопривреде

Категорија објекта: Б

Класификациони број: 127112

Учешће у укупној површини објекта: 100 %

Намена: објекта за узгој и тов пилића

Спратност: П

- Укупна БРГП планираног објекта надземно: 1.012,08 м²

- Укупна БРГП планираног објекта: 1.012,08 м²
- Нето површина објекта: 984,29 м²
- Новопланирана површина под објектом: 1.012,08 м²
- Висина објекта (од нулте коте терена): 4,38 м1 / 175,98 м1
- Површина за паркирање: - 4 ПМ на парцели

Урбанистички параметри по плану:

На пољопривредном земљишту је начелно забрањена изградња. Дозвољена је изузетно изградња објеката компатибилних основној намени, који не угрожавају изворишта водоснабдевања где спадају и:

- пословни објекти у функцији пољопривреде - објекти складиштења и прераде пољопривредних производа, магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду

пољопривредних производа, објекти намењени за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице.) и сл., на пољопривредном земљишту ниже бонитетне класе.

За изградњу објекта привређивања, на парцелама већим од 0,5ха ради се урбанистички пројекат

За позиционирање производних објеката који су у функцији пољопривреде примењују се минимална заштитна одстојања у складу са наменом.

- заштитно одстојање између култура које се интензивно третирају
 - за зоне становања 500 м,
 - за зоне водотокова 50 м.
 - од изворишта водоснабдевања 510м
- заштитна зона за сточне фарме
 - 200 м од зона становања, магистралних путева и водотокова
 - 510 м од изворишта водоснабдевања

Правила за изградњу објеката у функцији пољопривреде

- могућа је изградња поред пословних објеката у функцији пољопривреде и пратећих објеката који су у њиховој функцији;
- могућа је изградња стамбеног/смештајног простора у оквиру горе наведених пословних објеката, и то максималне површине до 100,0 м²;
- минимална површина парцеле за пословне објекте у функцији пољопривреде или је 0,5 ха; изузетно, ове објекте је могуће градити и на постојећој парцели мање површине, али

не мање од 0,25 ха;

- максимални индекс заузетости парцеле је 40%,
- минимална заступљеност уређених зелених површина на парцели је 25%;
- спратност објеката – максимално П (приземље), изузетно П+Пк (приземље и поткровље) за управне објекте / делове објекта у оквиру комплекса;
- минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама);
- у оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за приступ и паркирање возила за сопствене потребе;
- у оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада, у складу са прописима и планираном наменом

Прилаз парцели и услови за паркирање:

Прилаз предметној парцели је са некатегорисаног пута (кп бр. 2372 КО Шантаровац).

На парели је планирано 4 паркинг места, а постоје услови за дефинисање још парлинг места по потреби.

Планирани урбанистички параметри:

- Индекс заузетости: 11,50%
- Индекс изграђености 0,114

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

Планирана је изградња објекта у дну парцеле – I фаза према усвојеном урбанистичком пројекту, на мин 5,0 м од кп бр. 328 КО Шантаровац, на мин у свему према ситуацији приложеног идејног решења и усвојеног урбанистичког пројекта.

Изградња других објеката: постоје услови за изградњу других објеката, који не угрожавају животну средину до максималних правилником прописаних параметара.

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:

- водни услови ЈВП "Србијаводе" Београд Водопривредни центар "Морава" Ниш број 11501/1 од 22.12.2022. године; водни услови су уписани у Уписник водних услова у смислу члана 130. Закона о водама, под бројем 483 од 22.12.2022. године,

- услови за пројектовање и прикључење Оператера дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд – Огранак Електродистрибуције Јагодина број 8F.1.1.0.-D.09.05-541906-22 од 20.12.2022. године,

Условима је прописана накнада за прикључења: фиксни трошкови прикључка 3.438.028,40 РСД и део трошкова система насталих због прикључења објекта 0 РСД, што чини укупно 3.438.028,40 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.- 541906-22-UGP од 21.12.2022. године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

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

Странка је у обавези да за поступак издавања локацијских услова изврши следеће уплате:

- изврши уплату за издавање услова ОДС "ЕПС Дистрибуција" доо Београд Огранак Јагодина у износу од 16.772,40 динара на рачун број 160-91234-11 (Banka Intesa филијала Јагодина), позив на број 97-901000363751, сврха уплате: трошкови издавања услова

- примаоцу ЈВП "Србијаводе" Београд Водопривредни центар "Морава" Ниш у износу од 19.800,00 динара на рачун број 200-2402180103002-46, позив на број 6 100 00333 220096 код банке Поштанска штедионица
- изврши уплату за обраду услова на жиро рачун буџета Града Јагодина према ценовнику стварних трошкова ("Општински службени гласник" бр. 11/03) у износу од 26.880,00 динара на жиро рачун бр. 840-742241843-03 са позивом на број 97 04-096.

Странка је доставила:

- идејно решење пројектанта "ПРИМА ПРОЈЕКТ" доо из Јагодине, број 06-02/2022 ИДР Г од фебруара 2022. године, главни пројектант Војкан Коцић, дипл.инж.грађ., лиценца број 317 Ф756 08,

- катастарко-топографски план

- копију плана копију број 952-04-023-4570/2022 од 09.03.2022. године

- копију подземних инсталација број 956-304-5252/2022 од 09.03.2022. године

- урбанистички пројекат детаљне разраде број 350-141/2022-04 од 07.10.2022. године

- услове за израду урбанистичког пројекта Оператера дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд – Огранак Електродистрибуције Јагодина број 8F.1.1.0.-D.09.05-353798-22/2 од 29.09.2022. године

- обавештење ЈВП "Србијаводе" Београд Водопривредни центар "Морава" Ниш број 7586/1 од 24.08.2022. године

- допис ЈП "Стандард" Јагодина број 6639 од 06.09.2022. године

Уз захтев за издавање решења за које се не издаје грађевинска дозвола доставити:

- поднеске предвиђене чланом 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, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021)

- 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 решења

- решење надлежне градске управе о потреби израде процене утицаја на животну средину

- решење о промени намене пољопривредног уемљишта и доказ о уплати по издатом решењу

- остали поднесци предвиђени чланом 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр. 68/2019)

- административне таксе

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за решење о одобрењу за изградњу 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 решења издатог 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.