

Градска управа за урбанизам, грађевинске, комуналне, стамбене и имовинско правне послове града Јагодина - Одсек за урбанизам, решавајући по захтеву "ЈУХОП" АД Јагодина, ул. Кабловска бб, 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 и 145/2014), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр. 35/2015) и чл. 6. – чл. 14. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС" бр. 22/2015), Правилника о измени и допуни Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС" број 77/15) и Правилника о класификацији објеката ("Службени гласник РС" број 22/15) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу пословног објекта – супермаркета спратности П+1 на кп бр. 2589/3 КО Јагодина

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. 2589/3 КО Јагодина налази у делу урбанистичког блока 1 у зони 4 који припада зонском реду "Б" – зони изградње средњих густина – комерцијалне и централне функције и објекти.

Подаци о парцели:

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене и врсте објекта, износи минимално 300 м² у зонама породичне стамбене изградње а минимално 600 м² у зонама вишепородичне стамбене изградње.

На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине или до 10% већа од највеће површине, може се дозволити изградња објекта тако што ће се прописани урбанистички параметри повећати, односно смањити за 10% (коефицијент изграђености и степен искоришћености).

Кп бр. 2589/3 КО Јагодина је површине 11496 м², ширине фронта око 78,0 м према улици Кнеза Милете, а око 125 м према улици Доситејевој. Предметна локација има директан прилаз на површину јавне намене.

Кп бр. 2589/3 КО Јагодина представља грађевинску парцелу за новопланирану изградњу – пословни објекат трговине – супермаркет.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

На предметној локацији према подацима из копије плана налазе се:

- објекат означен бројем 1, стамбена зграда за породично становање, површине у основи 53,0 м², спратности П+1, са статусом објекта изграђеног пре доношења прописа о изградњи објеката

- објекат означен бројем 2, зграда прехранбене индустрије и производње пића, површине у основи 161,0 м², спратности П, са статусом објекта изграђеног пре доношења прописа о изградњи објеката

- објекат означен бројем 3, зграда прехранбене индустрије и производње пића, површине у основи 46,0 м², спратности П, са статусом објекта изграђеног без одобрења за изградњу

- објекат означен бројем 4, зграда прехранбене индустрије и производње пића, површине у основи 38,0 м², спратности П, са статусом објекта изграђеног без одобрења за изградњу

- објекат означен бројем 5, зграда прехранбене индустрије и производње пића, површине у основи 3,0 м², спратности П, са статусом објекта изграђеног без одобрења за изградњу

- објекат означен бројем 6, зграда прехранбене индустрије и производње пића, површине у основи 48,0 м², спратности П, са статусом објекта изграђеног без одобрења за изградњу

- објекат означен бројем 7, зграда прехранбене индустрије и производње пића, површине у основи $63,0 \text{ м}^2$, спратности П, са статусом објекта изграђеног без одобрења за изградњу

- објекат означен бројем 8, зграда прехранбене индустрије и производње пића, површине у основи $73,0 \text{ м}^2$, спратности П, са статусом објекта изграђеног без одобрења за изградњу

- објекат означен бројем 9, остале зграде - кафилерија, површине у основи $297,0 \text{ м}^2$, спратности П, са статусом објекта изграђеног са одобрењем за изградњу

- објекат означен бројем 10, остале зграде - котларница, површине у основи $464,0 \text{ м}^2$, спратности По+П, са статусом објекта са употребном дозволом

- објекат означен бројем 11, остале зграде – гаража са радионицом и магацином, површине у основи $398,0 \text{ м}^2$, спратности П+1, са статусом објекта са одобрењем за градњу

- објекат означен бројем 12, остале зграде – депо за стоку, површине у основи $734,0 \text{ м}^2$, спратности П, са статусом објекта са одобрењем за изградњу

- објекат означен бројем 13, зграда прехранбене индустрије и производње пића, површине у основи $58,0 \text{ м}^2$, спратности П, са статусом објекта изграђеног без одобрења за

- објекат означен бројем 14, остале зграде – део - гаража са радионицом и магацином, површине у основи $825,0 \text{ м}^2$, спратности П+1, са статусом објекта са употребном дозволом

Сви објекти на предметној локацији се уклањају.

Врста грађења: - изградња објекта високоградње

Класа објекта: В -

Класификација: 123002 – зграде за трговину на велико и мало (преко 400 м^2)

Дозвољени урбанистички параметри:

- индекс или степен изграђености је максимално 3,2.

- индекс или степен искоришћености земљишта је 60%.

- максимална висина објекта П+4+Пк

Намена: пословни објекат - трговина

Планирана спратност: П+1

Габаритне димензије објекта:

- бруто површина приземља: $2328,01 \text{ м}^2$

- укупна бруто изграђена површина: $2528,41 \text{ м}^2$

Планирани индекс заузетости: 20,25 %

Планирани индекс изграђености: $0,22 < 3,2$

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађ. парцеле:

Грађевинска линија је дефинисана на 5,0 м од регулације околних саобраћајница.

Планира се постављање објекта на око 37,0 м од регулације улице Кнеза Милете, на око 35,0 м од регулације улице Доситејево, на око 15,0 м од парцеле Железничке пруге Београд – Ниш и на око 5,0 м од југоисточне међе.

Прилаз предметној парцели, паркирање и гаражирање возила:

Колски и пешачки приступ парцели је на површину јавне намене је са градских саобраћајница Кнеза Милете и Доситејево.

Паркирање возила планирано је на парцели према површини јавне намене, а укупан планирани број паркинг места је 167.

Услови заштите суседних објеката:

Новопланираном интервенцијом на терену не смеју се јавити оштећења на суседним објектима и објектима инфраструктуре.

Све евентуалне штете сносиће инвеститор.

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

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

- услови РС МУП-а Сектора за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Јагодини број 217-11829/15 од 07.10.2015. године

- услови ЈП Дирекција за изградњу, Јагодина број 353-24/2015 од 09.10.2015. године, за прикључење на кишну канализацију, на постојећу уличну кишну канализацију Ø500 у улици Кнеза Милете

Пре почетка радова на име гаранције за повраћај у првобитно стање инвеститор је обавезан да уплати депозит у износу од 30.000,00 динара на рачун ЈП Дирекције за урбанизам и изградњу града Јагодина, текући рачун бр. 840-29877845-25 по моделу 97 и позиву на број – број профактуре.

- услови "Телеком Србија" а.д. Београд, РЈ Јагодина број 323578/5-2015 од 12.10.2015. године по којима у улици Кнеза Милете у непосредном окружењу предметне парцеле постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура – примарни и секундарни телекомуникациони каблови.

Услови за телекомуникациону инсталацију:

За израду телекомуникационе инсталације у новопланираном објекту користити инсталације DSL каблове према IEC 62255 стандарду категорије 2 и 3 (минимум 60MHz), које треба завршити на прикључним реглетама типа KRONE 10x2 у изводним и разводним орманима (ИТО) који треба уземљити. Инсталационе DSL каблове планирати са HFFR омотачем.

Полагање инсталационих каблова планирати у цев у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом предвиђени. На страни корисника DSL кабл треба завршити на одговарајућој утичници. Свуда уз телекомуникациону инсталацију условити резервну цев (за ФТТХ решење оптичке приступне мреже xPON). За хоризонтални развод користити нпр. Ø16, док за вертикални развод користити цев већег пречника (нпр. Ø32). За сваку пословну јединицу предвидети три телефонске парице које се морају завршити на телефонским утичницама са стране претплатника, на прикључним реглетама у изводном ИТО орману, са стране мреже, тако да редослед парица одговара редоследу нумерације пословних јединица.

Услови за увођење ТК кабла у објекат:

1. Како даваоц ових услова тренутно располаже са телекомуникационом инфраструктуром потребног капацитета у непосредном окружењу предметног пословног објекта неопходно је да се од концентрационог ормана у објекту до и преко улице Доситејеве изради кабловска канализација кроз коју се провлачи телекомуникациони кабл ТК-DSL(30)-59 10x2x0,4, даље да се од раскрснице ул. Кнеза Милете и Доситејеве до окна број 154 у телекомуникациони ров положити исти телефонски кабл (ТК-DSL(30)-59 10x2x0,4), као и да се од окна број 154 до кабловског окна број 153 изгради кабловска канализација кроз коју се провлачи ТК-DSL(30)-59 10x2x0,4, као што је приказано на графичком прилогу који је саставни део ових услова.

2. Да се у самом објекту телефонски кабл уредно заврши на реглете изводног концентрационог телефонског ормана.

3. Да се дуж целе телекомуникационе трасе положи ПВЦ цев пречника 40 мм за прихват захтеваних 8 оптичких влакана.

- услови ЈП Стандарда Јагодина број 6607/2 од 13.10.2015. године по којима је место прикључка на градски водовод предвиђено са градске водоводне мреже ПЕ НД 160 у тачки "А", а место прикључка на градску канализацију предвиђен са градске мреже у тачки "Б" у улици Кнеза Милете испред парцела на којима се планира изградња. Водомер мора бити смештен у шахти водомера која ће бити одговарајућих димензија, а лоцирана на максималној удаљености 1 м од регулационе линије. Водомер за санитарне потребе мора бити комбиновани и мин профила 2"-3/4. За спољну хидрантску мрежу мора се предвидети водомер мин Ø100 мм.

- услови АД "Инфраструктура железнице Србије" Сектор за развој из Београда, број 29/2015-168 од 09.10.2015. године

- услови "Електродистрибуција" Јагодина број 173723/2/2015 од 16.10.2015. године.

Условима је превиђена одобрена инсталисана снага објекта 420,00 kW, одобрена вршна објекта 280,00 kW, гранична дозвољена вредност фактора снаге $\cos \varphi = 0,95$, годишња потрошња електричне енергије 220620 kWh.

Условима је предвиђено:

- изградња ТС 20-10/0,4kV "ЈЗХОП - СУПЕРМАРКЕТ"
 - изградња средњенапонског кабловског вода 20kV, за прикључење ТС 20-10/0,4kV "ЈЗХОП - СУПЕРМАРКЕТ" на средњенапонску мрежу ОДС – огранак ЕД Јагодина у дужини од око 155 м
 - напон прикључења објекта 10 kV
 - врста прикључка: трофазни
 - начин прикључења: подземни
- Условима су назначени трошкови прикључења у укупном износу од 3.947.413,50 динара.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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

Странка је у обавези да до издавања локацијских услова:

- изврши уплату РГЗ Служби за катастар непокретности Јагодина за копију плана и катастар плана водова у аналогном облику:
 - износ од 1.424,00 динара на текући рачун број 840-742323843-92 са позивом на број по моделу 97 04096, на име РГЗ Служби за катастар непокретности Јагодина
 - износ од 300,00 динара на текући рачун број 840-742221843-57 са позивом на број по моделу 97 04096, прималац Република Србија, сврха Републичка административна такса
 - изврши уплату административне таксе РС МУП-у Сектору за ванредне ситуације у износу од 1590,00 динара на жиро рачун број 840-742221843-57, са позивом на број 04-096
 - изврши уплату за издавање услова ЈП Дирекције за изградњу Јагодина у висини од 5.000,00 динара на рачун број 840-29877845-25 по моделу 97 и позиву на број – број профактуре: 930967415.
 - изврши уплату примаоцу "Телеком Србија" ад, Београд, Извршна јединица Јагодина у износу од 9.134,96 динара на текући рачун бр. 355-1500004-43, позив на број 4050/0709/2015
 - изврши уплату примаоцу ЈП "Стандарду" у износу од 180.00,00 динара на благајни ЈП "Стандарда" Јагодина или на жиро рачун бр. 160-6947-90 код Делта банке
 - изврши уплату примаоцу АД "Инфраструктура железнице Србије" Сектор за развој из Београда, у износу од 20.400,00 динара на жиро рачун бр. 205-222959-26, позив на број 11-46019-248-501526
 - изврши уплату за издавање услова на благајни или на рачун ЕД Јагодина број 205-16223-16 (Комерцијална банка), 155-29225-23 (Чачанска банка), 355-3200441109-59 (Војвођанска банка) или 160-91234-11 (BANKA INTESA), сврха уплате: трошкови издавања услова за прикључење, износ од 6.588,00 динара

Странка је доставила:

- идејно решење Пројектног бироа "Модулар" из Београда, број 1103/2015 од 17.09.2015. године, одговорни пројектант Небојша Глишић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 777704

У поступку обједињене процедуре прибављени су:

- копија плана и катастар подземних инсталација Р = 1 : 1000, број 953-1/2015-1039 од 05.10.2015. године
- уверење Службе за катастар непокретности Јагодина број 953-1/2015-1039 од 05.10.2015. године о статусу евидентираних водова

Не постоји обавеза инвеститора у погледу изградње склоништа нити обавеза плаћања доприноса за изградњу склоништа ЈП за склоништа Београд, а у смислу Закона о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС" бр. 93/2012).

Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи достављају се:

- копија плана
- 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)
- главни пројекат и извод из пројекта који је Законом и одговарајућим подзаконским прописима прописан као техничка документација за издавање грађевинске дозволе
- елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ), који чини саставни део техничке документације, а у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС" бр. 61/2011)
- остали поднесци предвиђени чланом 135. Законом 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)

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

ПРАВНА ПОУКА: На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Градском већу града Јагодина, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ, КОМУНАЛНЕ, СТАМБЕНЕ И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ ГРАДА ЈАГОДИНА, бр. 353-399/2015-04, дана 20.10.2015. године.

Локацијске услове доставити:

- инвеститору
- архиви

УРБАНИСТА,
Љиљана Стојановић, ди



НАЧЕЛНИК,
Ведрана Љубанић, дипл.правник


