

Градска управа за урбанизам, грађевинске, комуналне, стамбене и имовинско правне послове града Јагодина - Одсек за урбанизам, решавајући по захтеву Стамбено пословног центра "Чардак" доо, Јагодина, Максима Горког бр. 1, 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) I чл. 6. – чл.14. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС" бр. 22/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изграђени вишепородични стамбено-пословни објекат,
као I фаза изградње објеката у низу, спратности П+2+Пк
на кп бр. 3921 КО Јагодина, улица Књегиње Милице

Правила грађења утврђују се на основу Измене Плана детаљне регулације централне зоне Јагодине у делу блока 13 у зони I ("Службени гласник града Јагодина" бр. 11/2011) по којој се кп бр. 3921 КО Јагодина налази у делу урбанистичког блока 13 у зони I који припада целини А (коју чини потес ширине 30 м дуж улице Књегиње Милице) – зона изградње средњих густина - комерцијалне и централне функције са становањем на вишим етажама, спратности до мах П+2+Пк. На парцелама које излазе на ул. Књегиње Милице и Краља Петра I условљава се изградња у низу у циљу формирања чврстог уличног фронта.

Важећом планском документацијом предвиђено је да је у поступку израде пројектне документације и прибављања потребних дозвола обавезна израда идејног решења или урбанистичког пројекта, који ће се разматрати на комисији за планове.

Подаци о парцели:

Предметним планом предвиђено је: минимална парцела за новопланирану колективну изградњу у овој зони (појас од 30 м уз улицу Књегиње Милице) је 250 м².

Кп бр. 3921 КО Јагодина је површине 17 ари 67 м² и задовољава површину планом дефинисану за планирани вишепородични стамбено-пословни објекат.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

На предметној парцели

На предметној парцели налазе се:

- објекат број 1, стамбени објекат површине у основи 277 м², спратности П, који има статус објекта изграђеног пре доношења прописа – планиран је за рушење при реализацији II фазе

- објекат број 8, стамбено-пословни објекат површине у основи 188 м², спратности П+2+Пк, који је предмет ових локацијских услова и за који је издато Решење о издавању грађевинске дозволе број 351-218/2012-04 од 22.05.2012. године.

У том поступку прибављени су:

- сагласност градског јавног правобраниоца, у име града Јагодина, као сувласника 11/12 на кп бр. 3921 КО Јагодина, за новопланирану изградњу, број Пр-114/11 од 29.12.2011. године

- идејно решење урађено од "BUILD PROJECT" доо Јагодина, усвојено на седници Комисије за урбанистичке планове града Јагодина од 27.12.2011. године

Код предметног објекта је дошло до прекорачења у изградњи – изграђено је поткровље изнад друге стамбене етаже и идејни пројекат за новопланирано (изведено) стање усвојен је на Комисији за планове одржане дана 28.11.2014. године.

Врста грађења: - изградња објекта високоградње

Класа објекта: Б

Класификација: 112221 – стамбени објекат са три и више станова до 2.000,00 м² и до П+4+Пк – 75 %

123002 – објекат са пословним простором (продавницама)
спратности преко П+1 – 25 %

Урбанистички параметри по плану:

- Индекс заузетости износи максимално 90%
- Мах спратност по плану: П+2+Пк

Објекте постављати на регулацији улица, на бочним међама (градња у низу).

Објекат не сме да има прозоре ка суседу на зиду који лежи на међи између парцела (бочним и задњој међи парцела).

Испади на новим објектима на главној улици не могу прелазити грађевинску тј. регулациону линију више 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м.

Пад кровних равни код објеката у низу не сме бити ка суседу већ ка улици и унутрашњости блока. Висина надзетка максимално 1,60 м.

Грађевинска линија се поклапа са регулацијом улице Књегиње Милице.

Намена: вишепородични стамбено-пословни објекат као део низа:

- приземље: пословни простор
- спратне етаже: становање
- поткровље: становање

Габаритне димензије објекта: - бруто површина у основи око 190,46 м²
- бруто површина типске етаже око 194,81 м²

Планирани индекс заузетости: 50,50%

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

Објекат представља I фазу изградње на предметној парцели, постављен је на регулацији према улици Књегиње Милице, на бочној међи према кп бр. 3954 КО Јагодина.

Прилаз предметној парцели, паркирање и гаражирање возила:

Колски и пешачки приступ парцели је са улице Књегиње Милице.

Паркирање возила за сопствене потребе морају се обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног земљишта.

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.

У поступку приликом издавања грађевинске дозволе број 351-218/2012-04 од 22.05.2012. године прибављени су услови имаоца јавних овлашћења.

У приложеном идејном решењу наведено је да издати услови и изведени прикључци задовољавају потребе изведеног стања.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Инвеститори, извођачи су обавезни да приликом извођења земљаних радова изврше пријаву Завичајном музеју у Јагодини, 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 1424,00 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

Странка је доставила:

- идејно решење архитектонско-грађевински биро "ROJAL FAMILY" из Јагодине, ул. Вихорска бр. 4, број 10/15 од јуна 2015. године, одговорни пројектант Драгана Маринковић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 М553 13

У поступку обједињене процедуре прибављени су:

- копија плана Р = 1 : 500, број 953-1/2015-558 од 01.06.2015. године
- копија катастарског плана водова Р = 1 : 500, број 953-01/2015-558 од 01.06.2015. године

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
- препис листа непокретности са одговарајућим правом 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
- 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. 353-213/2015-04, дана 02.06.2015. године.

Локацијске услове доставити:

- инвеститору
- архиви

УРБАНИСТА,
Љиљана Стојановић, диа




НАЧЕЛНИК,
Ведрана Љубанић, дипл.правник

