

Градска управа за урбанизам, грађевинске, комуналне, стамбене и имовинско правне послове града Јагодина - Одсек за урбанизам, решавајући по захтеву Маринковић Видосава из Глоговца, 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), Правилник 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 вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пк  
на катастарској парцели бр. 4298/2 и 4298/7 КО Јагодина, улица Далматинска бр. 7**

**Правила грађења** утврђују се на основу Плана детаљне регулације урбанистичког блока 14 у зони 2 у Јагодини ("Службени гласник града Јагодина" бр. 4/2015) по коме се кп бр. 4298/2 и 4298/7 КО Јагодина налазе у делу блока намењеном за изградњу вишепородичних стамбених објеката спратности П+4+Пк са могућношћу изградње пословног простора који не угрожава намену становања.

### **Подаци о парцели:**

Минимална површина за изградњу вишепородичног стамбеног објекта је 600 м<sup>2</sup>.

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле, у зависности од намене и врсте објекта, износи 20,00 м за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте

Кп бр. 4298/2 и 4298/7 КО Јагодина су површине 1058 м<sup>2</sup>, укупне ширине фронта према улици око **27,50** м, имају директан прилаз са улице Далматинске (површине јавне намене) и задовољавају урбанистичке параметре из важеће планске документације за грађевинску парцелу за изградњу вишепородичног стамбеног објекта.

За планирану изградњу објекта на две катастарске парцеле обавезна је препарцелација – спајање катастарских парцела до подношења захтева за употребну дозволу.

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

На предметној локацији налазе се:

- на кп бр. 4298/2 КО Јагодина:

- објекат број 1, стамбени објекат површине у основи 110 м<sup>2</sup>, спратности П+1, који има статус објекта са употребном дозволом

- на кп бр. 4298/7 КО Јагодина:

- објекат број 1, стамбени објекат површине у основи 88 м<sup>2</sup>, спратности П, који има статус објекта без дозволе

Сви објекти на предметној локацији се уклањају ради нове изградње.

**Врста грађења:** - изградња објекта високоградње

**Класа објекта:** В

**Класификација:** 112222 – стамбени објекат са три и више станова преко 2.000,00 м<sup>2</sup> или преко П+4+Пк – 91,04 %

121201 – гараже – 8,96 %

**Урбанистички параметри по плану:**

- Индекс изграђености износи максимално 3,2

- Индекс заузетости мах 60 %.

- Највећа дозвољена спратност: П+4+Пк и утврђује се у зависности од могућности парцеле или површине већ изграђеног објекта

- максимална висина назитка је 1,6 м

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

Положај објекта у односу на грађевинску линију: објект поставити у оквиру задатих грађевинских линија.

Даје се могућност фазне градње новопланираних објеката при чему ће фазе бити дефинисане у идејном решењу .

Грађевинска линија је на 3,0 м од регулације улице Далматинске.

#### **Планирани урбанистички параметри:**

**Намена:** вишепородични стамбени објект:

- сутерен: гараже (7 гараже), помоћне просторије и оставе
- приземље: становање
- спратне етаже: становање

Планира се изградња првефазе на предметној локацији – изградња прве ламеле.

**Габаритне димензије објекта:** - бруто површина у основи око 289,26 м<sup>2</sup>

Површина под објектом са пројекцијом свих препуста на горњим етажама 315,14 м<sup>2</sup>

**Бруто површина** свих етажа: - са подземном етажом: 2.151,12 м<sup>2</sup>

- без подземне етаже: 1.864,96 м<sup>2</sup>

**Планирани индекс заузетости** је 30%

**Планирани индекс изграђености** је 1,76

**Планирана висина објекта** По+П+4+Пк

Висина кровног венца је на 17,10 м, а висина слемена је на 22,40 м од коте околног терена.

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

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објекта 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 4,0 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Вертикална регулација објекта одређује се према околностима на парцели, ширини уличне регулације, одстојањима према постојећим објектима.

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

Планирано је да новопланирани објект буде постављен на грађевинској линији према улици Далматинској, а на по 5,0 м од бочних међа. Удаљење од бочних међа се односи на пројекцију препуста свих надземних етажа).

#### **Прилаз предметној парцели, паркирање и гаражирање возила:**

Колски и пешачки приступ парцели је са површине јавне намене – улице Далматинске.

Паркирање возила за сопствене потребе, као и за потребе корисника морају се обезбедити у оквиру грађевинских парцела, изван јавног земљишта.

Паркирање и гаражирање возила је у оквиру грађевинске парцеле и то 1 паркинг место за једну стамбену јединицу или на 70 м<sup>2</sup> пословне јединице.

Гараже вишепородичних стамбених објекта планирају се у, или испод објекта, у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Планирано је да се обезбеди место за 7 возила унутар објекта.

#### **Услови заштите суседних објекта:**

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 МУП Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације у Јагодини број 217-10605/15 од 08.09.2015. године

- услови "Телеком Србија" ад Београд, РЈ Јагодина број 323587/2-2015 од 11.09.2015. године

- услови "Електродистрибуција" Јагодина број 119167/2/2015 од 15.09.2015. године. Условима је превиђена одобрена вршна снага по једном стану (kW) 11.04, одобрена вршна снага једног степеништа (kW) 11.04, а одобрена вршна снага лифта (kW) 17.25 (kW).

Условима је предвиђено:

- реконструкција ТС 20-10/0,4kV "Јагодина 45"

- изградња НН кабловског вода 1kV од нисконапонског постројења ТС 20-10/0,4kV "Јагодина 45" до КПК 45091 и од КПК 45091 до ПКПК 45092

- врста прикључка: трофазни

- начин прикључења: подземни

Удаљеност од система 201 м

Условима су назначени трошкови прикључења у укупном износу од 4.548.617,19 динара.

- услови ЈП Стандарда Јагодина број 5985/1 од 15.09.2015. године по којима је место прикључка на градски водовод предвиђено са градске водоводне мреже печника Ø80 у тачки "А" у улици Далматинској, а место прикључка на градску канализацију предвиђен са градске мреже печника Ø200 у тачки "Б" у улици Далматинској; место оба прикључка је испред парцела на којима се планира изградња.

- услови ЈП "Србијагас" Нови Сад, РЈ Јагодина број 02-06-4/348-15 од 16.09.2015. године по којима се у улици Далматинској испред локације на којој се планира изградња, налази изграђен (и у функцији) дистрибутивни гасовод од полиетилених цеви радног притиска 4 бара, пречника ПЕ 90 мм и ПЕ 40 мм

### 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 2848,00 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 примаоцу ЈП "Стандарду" у износу од 40.800,00 динара на благајни ЈП "Стандарда" Јагодина или на жиро рачун бр. 160-6947-90 код Делта банке

- изврши уплату примаоцу "Телеком Србија" ад Београд, РЈ Јагодина у износу од 9.134,96 динара на текући рачун 355-1500004-43, веза са иницијалним документом 323587/2-2015, ИД 3015102

- 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

- изврши уплату за издавање услова ЈП "Србијагаса" Нови Сад, РЈ Јагодина у висини од 4.194,74 динара у корист ЈП "СРБИЈАГАС" Нови Сад Организациони део у Београду, 11070 Београд 27, Аутопут 11, текући рачун 180-1181250000055-16, позив на број 601546/15, сврха уплате: сагласност

- изврши уплату примаоцу МУП Сектору за ванредне ситуације Одељењу за ванредне ситуације у Јагодини у износу од 1.560,00 на жиро рачун број 742221843-57 позив на број 04-096

Странка је доставила:

- идејно решење СЗР "ВИДГРАДЊА" Глоговац, Јагодина, број 8/2015 од августа 2015. године, одговорни пројектант Марија Аранђеловић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 Н033 14
- Историјат кп бр. 4298/2 и 4298/7 КО Јагодина, урађен од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Јагодина број 952-331/2015 од 12.06.2015.године.

У историјату се наводи да је списком промена 245/1993 године кп бр. 4298/2 КО Јагодина препарцелисана на кп бр. 4298/2 и 4298/7 КО Јагодина.

У Одлуци о одређивању градског грађевинског земљишта у Светозареву ("Општински службени гласник општине Светозарево" број 2/1989) кп бр. 4298/2 КО Јагодина се налазила у попису парцела у оквиру градског грађевинског земљишта.

У поступку обједињене процедуре прибављени су:

- копија плана и копија катастарског плана водова Р = 1 : 500, број 953-1/2015-916 од 02.09.2015. 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 и катастар подземних инсталација
- 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 су Законом и одговарајућим подзаконским прописима прописани као техничка документација за издавање грађевинске дозволе
- решење РС Града Јагодина Градске управе за буџет, финансије, привреду и пољопривреду о промени намене коришћења обрадивог пољопривредног земљишта
- 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. 353-352/2015-04, дана 17.09.2015. године.**

**Локацијске услове доставити:**

- инвеститору
- архиви

УРБАНИСТА,  
Љиљана Стојановић, д.и.а



НАЧЕЛНИК,  
Ведрана Љубанић, дипл.правник


