

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА-ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 8ђ, 53а, 54, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015),. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016), и Плана генералне регулације 19 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу затвореног складишта спратности II у Доњем Синковцу на КП бр. 501 КО Доње Синковце

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-22733-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-275/17-02; - захтев примљен 30.07.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-22733-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-275/17-02; - датум издавања: 28.08.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за изградњу затвореног складишта спратности II у Доњем Синковцу на КП бр. 501 КО Доње Синковце
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Ђокић Зоран, Доње Синковце, Град Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 501 КО Доње Синковце -површине : 1443 m ² На основу списка парцела са површинама издатим од РГЗ СКН Лесковац 01.08.2017. год.
Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 32/22.05.2017. од маја 2017. год. урађено од стране „ПЛАНЕР ПРОЈЕКТ,, Лесковац Ул.Пролетерска бр.30, саставни је део ових локацијских услова. -Пуномоћје-овлашћење од 05.05.2017. год. -Сагласност сувласника на парцели, овера бр. ОВ I бр. 4849/2013 од 05.04.2013. год. -Сагласност власника суседне КП бр.500/2 КО Горње Синковце, овера бр. УОП- II: 3732-2017 од 22.06.2017. год. -Сагласност власника суседне КП бр.496/1 КО Горње Синковце, овера бр. УОП- II: 2984-2017 од 06.06.2017. год. -Сагласност власника суседне КП бр.500/1 КО Горње Синковце, овера бр. УОП- II: 3022-2017	

	од 07.06.2017. год.
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-259/2017 од 01.08.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац. -Копија плана бр. бр. 952-04-259/2017 од 01.08.2017. год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.
Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Лебански пут бб, Доње Синковце, Град Лесковац
Плански основ	План генералне регулације 19 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/15)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	Доминантна и једина намена: Затворена складишта Објашњење: Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1.500 м ² и П+1 Класификациони број: 125221 Категорија : Б Учешће у укупној површини објекта: 100%
Потреба за пренаменом земљишта	Извршити пренамену КП бр. 501 КО Доње Синковце
Постојећи објекти на парцели	-објекат бр.1, спратност П, П у основи=19 м ² , -објекат бр.2, спратност П, П у основи=216 м ²
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	/
<p>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 19- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/15), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</p> <p>Према Плану генералне регулације 19 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/15) и графичком прилогу "план намене површина", предметна КП бр. 501 КО Доње Синковце, налази се у блоку 1000, целини 2б-радна зона Лебански пут-намена привређивање, за коју важе следећа правила грађења и уређења:</p> <p>ЗОНА 2 –Радна зона /пословна и производна зона Формира се као нова радна зона "уз Лебански пут“ за коју се прописују заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама са тежњом формирања уређене и равномерне територијално заступљене привредне делатности. Заједничка правила за радну зону - Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони Доминантна намена: услужне делатности -складишта (хладњаче, сушаре, шпедициони центар и др.) и привредна делатност малих и средњих предузећа - прехранбена индустрија (у функцији прераде и дистрибуције пре свега пољопривредних производа); Производни комплекси намењени привредној активности која се првенствено ослања на пољопривредну –ратарску и повртарску делатност базирану на широкој сировинској основи кроз прерађивачке и пратеће услужне делатности, у виду прехранбене индустрије (производња и прерада воћа и поврћа, производња кондиторских производа, меса и месних прерађевина, прерада</p>	

и конзервисање млека, производња млинских производа, производња сточне хране, семенске робе и др.); Највећи значај требало би да заузме производња финалних производа тзв. "здраве хране", по високим европским стандардима; Мањи складишно-дистрибутивни центар за откуп, складиштење и организовану дистрибуцију пољопривредних производа са системом правилно размештених сабирних/ откупних станица.

Пратеће намене у оквиру радне зоне: услужне делатности –саобраћај (у функцији дистрибуције и извоза пољопривредних производа), мешовито пословање (производно-комерцијални комплекси), зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре. У оквиру привредно-производних зона могу се градити: производни, комерцијално-пословни (велетрговине, складишта, мањи дистрибутивни центри –откупне станице, хипермаркети и др). и мешовити: производно-комерцијални комплекси.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену радне зоне.

-Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

Дефинисани су као максимални параметри за комерцијално-пословни и производни комплекс -индекс изграђености мах.1,50; индекс заузетости парцеле је мах.40%; мах. спратност П+2 (приземље+две етаже), технолошке и саобраћајне површине мах. 30%; зелене површине мин. 30%.

- Растојање између грађевинске и регулационе линије

У зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу –мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручује се за нове објекте минимално растојање између грађевинске и регулационе линије од 10,00m.

- Позиционирање објекта на грађевинској парцели

Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница; минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта, а не мање од 5,00m. Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,00m. Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле. Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом. Дозвољава се изградња специфичних објеката, као што су: силоси, димњаци, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др, који се не урачунавају у корисну БРГП.

- Уређење комплекса

Дозвољена висина за рекламне стубове -билборде је 16,00m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, у складу са технолошким потребама; уколико су специфични објекти виши од 30,00m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. У оквиру комплекса предвидети формирање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације). За производне комплексе мин. ширина појаса заштитног зеленила износи: од бочних и задње границе парцеле 2,00m; према регулационој линији 5,00m. У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања -примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса планирати неопходан манипулативни простор, саобраћајне, паркинг површине, пожарне путеве и др.

Посебна правила за радну зону**Поред општих и заједничких правила примењују се и следећа посебна правила градње у подцелинама.**

ЗОНА 2 /подзона 2б/ -Привређивање се реализује доградњом постојећег и формирањем нових производних комплекса на неизграђеном простору који се користи у пољопривредне сврхе, након инфраструктурног опремања и формирања грађевинских парцела/комплекса градити првенствено прехранбену и остале компатибилне индустрије, складишно дистрибутивни центар са логистичком осномом, а све према заједничким правилима за радну зону.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА на основу приложеног Идејног решења која су у складу са правилима грађења и уређења из планског документа ПГР-а 19 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/15):

Намена објекта	Затворено складиште амбалаже од полиетилена високе густине
Хоризонтални габарит	Као у приложеном идејном решењу, односно 18,00 м x 16,00 м
Спратност објекта	П (приземље)
Нумерички показатељи:	<p>-Површина КП бр. 501 КО Доње Синковце =1443 m²</p> <p>- Број објекта на парцели-3</p> <p>-Површина планираног објекта: приземље: укупна нето површина 271,25 м² укупна бруто површина 288,00 м² - Пбргп – надземно-288.00 м²</p> <p>- Укупна бруто развијена грађевинска површина објеката на парцели-постојеће стање: 19.00 м²+216.00 м²=235 м²</p> <p>- Укупна бруто развијена грађевинска површина објеката на парцели-постојеће стање: 19.00 м²+216.00 м²+288.00 м²=523 м²</p> <p>- Индекс изграђености парцеле планирани - 0,36-(мах. по ПГР-19-1.5)</p> <p>- Индекс заузетости парцеле планирани= 36,24 % (мах. по ПГР-19 = 40%)</p> <p>-висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: К.С. +4,90</p>

	<p>К.В. +3,50</p> <p>-спратна висина: 300цм</p> <p>број паркинг места:3</p> <p>материјализација објекта:</p> <p>-материјализација фасаде: ФАСАДЕКС</p> <p>-оријентација слемена: север-југ</p> <p>нагиб крова: 10°</p> <p>-материјализација крова: ТР лим 60/150</p> <p>-Приступ објекту-постојећи са јавне површине Ул. Лебански Пут-са јужне стране парцеле</p> <p>-Зеленило на парцели -мин 30 % по ППР-у 19</p>	
Регулациона и грађевинска линија	у складу са графичким прилогом идејног решења , планирани објекат је удаљен од регулационе линије 15.88 м	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Међусобна удаљеност постојећег објекта и суседних парцела	<p>у складу са графичким прилогом идејног решења, односно:</p> <p>-објекат је са југозападне стране према КП бр. 496/1 КО Горње Синковце удаљен на растојању од 146 цм до 268 цм-постоји сагласност власника КП бр.496/1 КО Горње Синковце, овера бр. УОП- II: 2984-2017 од 06.06.2017. год.</p> <p>-објекат је са северозападне стране према КП бр. 500/1 КО Горње Синковце удаљен на растојању од 142 цм до 222 цм-постоји сагласност власника КП бр.500/1 КО Горње Синковце, овера бр. УОП- II: 3022-2017 од 07.06.2017. год.</p> <p>-објекат је удаљен од суседног објекта са источне странје, власништво сувласника на парцели, износи 110 цм-постоји сагласност сувласника на парцели, овера бр. ОВ I бр. 4849/2013 од 05.04.2013. год.</p>	
Коте	терена	У складу са идејним решењем
	приземља	У складу са идејним решењем
	венца	У складу са

		идејним решењем
	слемена	У складу са идејним решењем
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са идејним решењем	
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У складу са идејним решењем	
Етапност изградње	У складу са идејним решењем-цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.	
Нивелација парцеле	У складу са идејним решењем	
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ		
Саобраћај	Користи се постојећи прилаз, са јавне површине Ул. Лебански Пут-са јужне стране парцеле и прилаза са северне стране	
Прикључак на водоводну мрежу	/	
Прикључак на канализациону мрежу	/	
Прикључак на телекомуникациону мрежу:	/	
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	Постојећи прикључак	
ПОСЕБНИ УСЛОВИ:		
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.	
Цивилна заштита	У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).	
НАПОМЕНА:		
<p>-На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>-ПГД-Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/2015 и 77/2015).</p> <p>Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор прилаже доказ о одговарајућем праву на земљишту и објекту у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011,</p>		

<p>121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014).</p> <p>-На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>-Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.</p>		
<p>Рок важности:</p>		<p>Локациски 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</p>
<p>Таксе:</p>		<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, градска административна такса за израду услова износи 25 056,00 динара (288.00 м² x 87 дин/м²) и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, са позивом на број 97 21-058 , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.</p>
<p>Обрађивач: дипл. инг. арх. Љубић Жарко</p>	<p>Шеф одсека: дипл. правник Здравковић Душанка</p>	<p>Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка</p>