

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 Просторног плана града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу економског објекта за смештај пољопривредних производа, категорије објекта Б, класификационог броја 127112, спратности II, на КП бр. 1834/1 и 1835 КО Доње Крајинце у МЗ Доње Крајинце, Град Лесковац

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-37013-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-338/17-02; - захтев примљен 27.11.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-37013-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-338/17-02; -датум издавања: 04.12.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за изградњу економског објекта за смештај пољопривредних производа, категорије објекта Б, класификационог броја 127112, спратности II, на КП бр. 1834/1 и 1835 КО Доње Крајинце у МЗ Доње Крајинце, Град Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Нешић Владица МЗ Доње Крајинце, Град Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 1834/1 КО Доње Крајинце, површине : 732 m ² КП бр. 1835 КО Доње Крајинце, површине : 867 m ² Укупна површина грађевинске парцеле (састоји се од две катастарске, КП бр. 1834/1 и КП бр.1835 КО Доње Крајинце) износи 1599 m ² На основу списка парцела са површинама издатим од РГЗ СКН Лесковац 30.11.2017. год.
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 0-20/11/2017 од 20.11.2017. год. урађено од стране урађено од стране „„, Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац саставни је део ових локацијских услова.

	<p>-Пуномоћје-овлашћење бр. 22/11/2017 од 22.11.2017. год.</p> <p>-Катастарско-топографски план</p> <p>-Докази о уплати такси уз захтев</p>
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	<p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-417/2017 од 30.11.2017. год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-417/2017 од 30.11.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
Адреса локације – место, улица и број изградње	МЗ Доње Крајинце
Плански основ	Просторни план града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<p>Доминантна намена: Пољопривредне зграде</p> <p>Објашњење: Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др.</p> <p>Класификациони број: 127112</p> <p>Категорија :Б</p> <p>Учешће у укупној површини објекта:100%</p>
Постојећа врста земљишта	Пољопривредно земљиште
Потреба за пренаменом земљишта	Пре подношења захтева за издавање решења о одобрењу за извођење радова, извршити пренамену пољопривредног земљишта у грађевинско
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	/
<p>ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА на основу приложеног Идејног решења која су у складу са правилима грађења и уређења из планског документа Просторног плана града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11):</p> <p>Према Просторном плану града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11) и графичком прилогу "план намене површина", предметне КП бр. 1834/1 и 1835 КО Доње Крајинце, налазе се у зони пољопривредног земљишта за коју важе следећа правила грађења и уређења:</p>	

3.2.2. Правила грађења на пољопривредном земљишту

Основни принципи. Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту. Просторним планом и урбанистичким плановима, као и Основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта (плански документ ради очувања расположивог пољопривредног земљишта). Обрадиво пољопривредно земљиште може да се користи у непољопривредне сврхе у следећим случајевима: за подизање шума, вештачких ливада и пашњака на обрадивом пољопривредном земљишту четврте и пете катастарске класе по претходно прибављеној сагласности министарства; за експлоатацију минералних сировина, односно извођење радова на одлагању јаловине, пепела, шљаке и других опасних и штетних материја на обрадивом пољопривредном земљишту на одрешено време по претходно прибављеној сагласности министарства; и у другим случајевима ако је утврђен општи интерес на основу закона, уз плаћање накнаде у случају промене намене. У тим случајевима, као и када су предвиђене друге компламентарне намене кроз Просторни план или остале урбанистичке планове, непољопривредне делатности треба да користе земљиште слабијег бонитета и да евентуално захватају минимум пољопривредних површина.

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, нарочито обрадивог више бонитетне класе на коме по Закону нема изградње, осим под посебним условима, на пољопривредном земљишту **се могу градити и следећи** објекти **издвојени по намени**: објекти у функцији пољопривреде, прераде и финалне обраде производа пољопривреде (економски, помоћни, пословни, мини фарме, подизање расадника, стакленика, пластеника); породични стамбени објекти - пољопривредна домаћинства; објекти инфраструктуре (и у тим случајевима се препоручује земљиште ниже бонитетне класе); водопривредни, комунални и други објекти; простори и објекти за експлоатацију минералних сировина; комплекси за потребе привреде, туризма, рекреације и др; проширење грађевинског подручја, и то највише до 5% уколико је то планом предвиђено (проширење постојећих и формирање нових насељских хуманих гробаља, сточних гробаља и јама гробница, санитарних депонија и сл). Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од пола хектара. Обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од једног хектара.

3.2.2.1. Објекти у функцији пољопривреде, прераде и финалне обраде производа пољопривреде

Дозвољена је изградња објеката за прераду и финалну обраду производа пољопривреде и објеката за складиштење готових, секундарних пољопривредних производа. Генерално, прерађивачке капацитете можемо поделити на: примарну прераду и чување пољопривредних производа, прераду сточарских производа и прераду рибе (млинови, силоси, кланице, хладњаче, шећеране, уљаре, сушионице), као и производњу прехранбених производа за широку потрошњу. У ове објекте се сврставају објекти у којима се прерађују примарни производи биљног и животињског порекла - прерађивачи воћа, поврћа, лековитог биља, прехранбени производни погони, млека, меса, мини фарме, производни и сервисно-радни објекти, магацини, објекти за складиштење и сушење и сл. Поред наведених, у ове објекте могу се сврстати и објекти за занатске производе и традиционалних заната.

Објектима за примарну пољопривредну производњу сматрају се све врсте складишта: полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силоси, трапови, подна складишта, колске ваге и сл. Намењени су чувању готових пољопривредних производа, ђубрива, репроматеријала, семена и др. Објектима за смештај пољопривредне механизације сматрају се затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација ради чувања и одржавања (возила, машине, прикључни уређаји и др.), као и пољопривредни алати и опрема и други слични објекти (гараже, хангари, машински парк и сл).

Помоћни објекти који су у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, настрешнице и сл). Остали објекти у функцији пољопривреде, примарне производње и прераде: стакленици, пластеници (пољопривреда у заштићеном простору), виноградске и воћарске кућице, винарије, објекти за потребе гајења и приказивања

старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурака и пужева, рибњаци, ловачких објеката и ремиза, и др.

1) Правила за изградњу објеката за прераду и финалну обраду производа пољопривреде

Правила за изградњу наведених објеката су: 1) објекти се граде на земљиштима лошије бонитетне класе од III (водити рачуна о меродавности класификације) уколико је то могуће, затим, уколико не угрожавају подземне воде и уз примену хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова; 2) поред производних капацитета, унутар комплекса могуће је планирати и пословне, услужне и снабдевачке садржаје; однос нето површина производног и продајног дела = 9:1; 3) објекти морају имати прилазни пут са тврдом подлогом мин. ширине 4,0 m до мреже јавних путева; 4) објекти морају бити снабдевени инсталацијама неопходним за производни процес као и санитарну и техничку вода, водонепропусна септичка јама и др; могу се користити алтернативни извори енергије; 5) загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте; 6) неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду.

Типологија објеката. Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних.

Правила за формирање комплекса

- максимална спратност пословних објеката - П+Пк, док је максимална спратност објеката намењених за смештај пољопривредне механизације и складиштење пољопривредних производа П+Пк с тим да се дозвољава и изградња подрумске етаже;
- највећи дозвољени степен заузетости је 30%;
- највећи дозвољени степен изграђености је 0,60;
- за парцеле веће од 1 ha степен заузетости и изграђености рачунаће се као за површине парцеле од 1 ha;
- минимална удаљеност ових објеката од границе суседне парцеле је 5,0 m, од државног пута I реда (магистралног пута) је 20,0 m, а од државног пута II реда (регионалног пута) је 10,0 m, од општинских путева је 5,0 m;
- парцеле се могу оградавати транспарентном оградом висине максимално 2,2 m. Ограда и стубови ограде се постављају у оквиру парцеле.

Намена објекта	економски објекат за смештај пољопривредних производа, категорија објекта Б, класификациони број 127112, спратност П
Хоризонтални габарит	Као приложеним идејним решењем, односно 15,20 м x 9,20 m
Површина	- БРУТО површина приземља: 139.84 м ² -површина земљишта под објектом: 139.84 м ² -укупна БРГП надземно: 139.84 м ² -укупна БРУТО изграђена површина: 139.84 м ² -укупна НЕТО површина: 134.11 м ²
Индекси	-индекс заузетости: 8,74 %-мах 30% -индекс изграђености: 0,09 -мах 0,6%

	<p>-висина објекта: Венац:+425цм, Слеме:+538цм,</p> <p>-спратна висина: Приземље :360цм</p> <p>-број функционалних јединица: 1-једна</p> <p>материјализација фасаде: зидни панели</p> <p>нагиб крова: 7°</p> <p>материјализација крова: кровни панел</p> <p>процент зелених површина: 88,76%</p>	
НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:		
Регулациона и грађевинска линија	у складу са графичким прилогом идејног решења и	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	у складу са графичким прилогом идејног решења и	
Међусобна удаљеност постојећег објекта и суседних објеката	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Коте	терена	У складу са идејним решењем-постојећа
	приземља	У складу са идејним решењем-постојећа
	венца	У складу са идејним решењем-постојећа
	слемена	У складу са идејним решењем-постојећа
Етапност изградње	У складу са идејним решењем-цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Прилаз објекту	Постојећи	
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	Са некатегорисаног пута- КП бр. 1846/1 КО Доње Крајинце и постојећи прилаз објекту са суседне парцеле истог власника (КП бр. 1832/6 и 1832/2 КО Доње Крајинце)
Прикључак на водоводну мрежу	Објекат се не прикључује
Прикључак на канализациону мрежу	Објекат се не прикључује
Прикључак на телекомуникациону мрежу:	Објекат се не прикључује
Прикључак на систем даљинског грејања:	Објекат се не прикључује
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	Објекат се не прикључује
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>-Пре подношења захтева за издавање решења о одобрењу за извођење радова, извршити пренамену пољопривредног земљишта у грађевинско.</p> <p>-На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Идејног пројекта у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова на основу члана 145. Закона.</p> <p>-ИДП-Идејни пројекат 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 одобрењу за извођење радова на основу члана 145. Закона инвеститор прилаже доказ о одговарајућем праву на земљишту 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, 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>	
Рок важности:	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>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 6 153, 00 динара (139.84 м² x 44 дин/м) 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: Љубић Жарко, дипл. инг. арх.</p>	<p>Шеф одсека: дипл. правник Здравковић Душанка</p>	<p>Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка</p>	