

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа,
Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-21206-LOC-1/2018

Заводни бр.: 353-268/18-02

Датум: 26.07.2018.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву "Стрела Клајић", Ул. Лебански пут бр. 15, Доње Синковце, град Лесковац, који је поднет од стране пуномоћника Ненада Стеље из Ниша, за издавање локацијских услова за изградњу расхласног складишта на КП бр.504/1, 505/1, 505/2, 508, 509, 510, 511 и 512 КО Доње Синковце, на основу члана 53а – 57. 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), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015) и ПГР-а 19 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/15) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу расхласног складишта
на КП бр.504/1, 505/1, 505/2, 508, 509, 510, 511 и 512 КО Доње Синковце
-негативни локацијски услови-

"Стрела Клајић", Ул. Лебански пут бр. 15, Доње Синковце, град Лесковац, поднео је дана 24.07.2018. год., преко пуномоћника Ненада Стеље из Ниша, захтев за издавање локацијских услова за изградњу расхласног складишта на КП бр.504/1, 505/1, 505/2, 508, 509, 510, 511 и 512 КО Доње Синковце.

Уз захтев је поднео следећу документацију:

-Идејно решење са главном свеском бр. ИДР-1-1-18 од јула 2018. год. урађено од стране Енергоинжењеринг ле, Ул. Пионирска бр.6, Лесковац, које је саставни део ових локацијских услова.

-Пуномоћје-овлашћење

-Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози-КТП

-Доказе о плаћеним таксама за захтев и ЦЕОП

Увидом у плански документ, ПГР-а 19 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/15) и достављену техничку документацију - Идејно решење бр. ИДР-1-1-18 од јула 2018. год. урађено од стране Енергоинжењеринг ле, Ул. Пионирска бр.6, Лесковац, сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење** у складу са поднетим захтевом.

Предметне катастарске парцеле, и то КП бр.504/1, 505/1, 505/2, 508, 509, 510 ,511 и 512 КО Доње Синковце, на којима је предвиђена изградња расхласног складишта, налазе се у обухвату ПГР-а 19 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/15), у зони 2, подзони 2б, која је по намени површина намењена за привређивање.

На основу прописаних правила грађења у планском документу, за предметни простор важе следећа правила грађења и уређења:

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 -прехрамбена 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 прехрамбене индустрије (производња и прерада воћа и поврћа, производња кондиторских производа, меса и месних прерађевина, прерада 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 формирани 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 прехрамбену и остале компатибилне индустрије, складишно дистрибутивни центар са логистичком основом, а све према заједничким правилима за радну зону.

Увидом у плански документ у чијем се обухвату налазе предметне парцела на којој је планирана изградња објекта, установљено је да је део КП бр.505/1, 511 и 512 КО Доње Синковце планиран за јавну површину, односно улицу са западне стране.

Како у приложеном Идејном решењу, није приказана површина планиране грађевинске парцеле умањена за део који је намењен за јавну површину, из тог се разлога на основу ових локацијских услова не може приступити грађењу објекта нити 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 не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

Осим наведене неправилности, уочено је да положај објекта на парцели, односно удаљење новопланираног објекта од суседне катастарских парцеле бр. 504/2 КО Доње Синковце мање од плански предвиђеног.

Осим неуспуђења наведених услова предвиђених планским документом, установљено је да и приложено Идејно решење бр. ИДР-1-1-18 од јула 2018. год. урађено од стране Енергоинжењеринг ле, Ул. Пионирска бр.6, Лесковац, не садржи довољно података на основу којих би се могли издати локацијски услови и да није израђено у складу са чланом 36. до 40. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016), односно уочени су следећи недостаци:

- Идејно решење и главна свеска идејног решења не садрже:

-приказ целе грађевинске парцеле, као ни приказ удаљења објекта од суседних парцела и НН мреже која пролази кроз парцелу, како би се испоштовали услови удаљења од исте плански предвиђени

-на ситуационом плану није приказано паркирање, прилаз објекту и комплексу, постојеће стање у комплексу, зелене, технолошке и саобраћајне површине, паркирање, противпожарни путеви, подаци о постојећим објектима на парцели.

Из свега напред наведеног, констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор надлежном градском већу града Лесковца путем Централног електронског система обједињене процедуре, преко овог органа, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун Градске управе Града Лесковца, бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

Обрађивач

Жарко Љубић, дипл.инж.арх.

**Шеф одељења за урбанизам
по овлашћењу бр.112-2938/2018-III**

Стојановић Жикица, дипл. економиста