

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

На основу члана 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), члана 2. и 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016) и Просторног плана Града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 12/11) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта хладњаче са административно-пословним делом у Великом Трњану, град Лесковац, на КП бр. 881 КО Велико Трњане

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- ROP-LES-23996-LOC-1/2018; - заводни бр. 353-289/18-02; - захтев примљен 17.08.2018. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- ROP-LES-23996-LOC-1/2018; - заводни бр. 353-289/18-02; - захтев обрађен 14.09.2018. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за изградњу објекта хладњаче са административно-пословним делом у Великом Трњану, град Лесковац, на КП бр. 881 КО Велико Трњане
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Занатска радња "Форест процесинг" Брза, Братислав Рашић ПР
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 881 КО Велико Трњане површине 3067 м ² . (Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 21.08.2018. год.)
	Документација приложена уз захтев	- ИДР -Идејно решење са главном свеском бр. ИДР-А0-25/2018 од августа 2018. год. урађено од стране "Архиплан инжењеринг" из Брестовца, Ул. Трг Слободе бр. 11, саставни је део ових локацијских услова.
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	- Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 21.08.2018. год. -Копија катастарског плана водова бр.952-04-065-2941/2018 од 21.08.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац. -Копија плана бр. бр.952-04-065-2941/2018 од 21.08.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.	

Адреса локације – место, улица и број изградње	КП бр. 881 КО Велико Трњане , Град Лесковац
Плански основ	Просторни план Града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 12/11)
Намена земљишта на основу планског документа:	Пољопривредно земљиште
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<p>Доминантна намена-фаза 1: Назив: Хладњача Класификациони број: 125223 Категорија :В Учешће у укупној површини објекта: 63,34 %</p> <p>Пратећа намена-фаза 2: Назив: пословне зграде Класификациони број: 122011 Категорија :В Учешће у укупној површини објекта: 36,66 %</p>
Постојећи објекти на парцели	/
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	/
<p align="center">Правила уређења и грађења из планског документа - Просторниог плана Града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 12/11)</p> <p>3.2.2. Правила грађења на пољопривредном земљишту</p> <p>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 одренио 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.</p> <p>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</p>	

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), виноградарске 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 дозољава 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 ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,2 m. Ограда и стубови ограде се постављају у оквиру парцеле.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА- ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ:	
Индекс изграђености	постојећи-0,00 планирани-0.095 мах планом предвиђен-0.60
Индекс заузетости %	постојећи-0,00 планирани-9,50 % мах планом предвиђен-30 %
Намена објекта	Хладњача са административно-пословним делом
Тип објекта	Слободностојећи
Хоризонтални габарит	У складу са Идејним решењем бр. ИДР-А0-25/2018 од августа 2018. год. урађеним од стране "Архиплан инжењеринг" из Брестовца, Ул. Трг Слободе бр. 11
Спратност објекта	Планирана-П (приземље)
Површине објекта	<p>ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА:</p> <p>ФАЗА 1-ХЛАДЊАЧА</p> <p>-НЕТО-КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ ПРИЗЕМЉЕ 151,56 м² УКУПНО: 151,56 м²</p> <p>-БРУТО ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ ПРИЗЕМЉЕ 184,56 м² УКУПНО: 184,56 м²</p> <p>ФАЗА 2-АДМИНИСТРАТИВНО-ПОСЛОВНИ ДЕО</p> <p>-НЕТО-КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ ПРИЗЕМЉЕ 69,79 м² УКУПНО: 69,79 м²</p> <p>-БРУТО ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ ПРИЗЕМЉЕ 106,80 м² УКУПНО: 106,80 м²</p> <p>-УКУПНО 1. и 2. ФАЗА-</p> <p>-НЕТО-КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ ПРИЗЕМЉЕ 221,33 м² УКУПНО: 221,33 м²</p> <p>-БРУТО ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ ПРИЗЕМЉЕ 291,36 м² УКУПНО: 291,36 м²</p>

Процент зелених површина	32,26 %	
Регулациона и грађевинска линија	У складу са Идејним решењем бр. ИДР-А0-25/2018 од августа 2018. год. урађеним од стране "Архиплан инжењеринг" из Брестовца, Ул. Трг Слободе бр. 11	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	У складу са Идејним решењем бр. ИДР-А0-25/2018 од августа 2018. год. урађеним од стране "Архиплан инжењеринг" из Брестовца, Ул. Трг Слободе бр. 11	
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,
Кров	У складу са идејним решењем, оријентације север-југ, нагиба 11°, покривача тр ЛИМ	
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	Фазна, 1. и 2. фаза, -1 фаза објекат хладњаче -2. фаза административно - пословни део	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Прилаз објекту	Прикључењем са државног пута другог А реда-КП бр. 4973 КО Велико Трњане, уз напомену да је обавезно пре издавања грађевинске дозволе прибавити и уз захтев за грађевинску дозволу приложити локацијске услове за прикључење са државног пута, прибављење од надлежног министарства	
Паркирање	На парцели, отвореног типа, у складу са идејним решењем	
Зеленило	У складу са идејним решењем	
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.	

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. 81/2018 од 03.09.2019. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац, односно из сопствених извора
Прикључак на канализациону мрежу	Отпадне воде одвести у водонепропусну септичку јаму, коју је потребно поставити на минималном удаљењу од објекта 6 m, а од границе суседне парцеле 3 m.
Прикључак на телекомуникациону мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење, бр. А334-348524/4-2018 од 03.09.2018. год. издати од стране Телеком Србија АД Београд
Мере заштите од пожара	-Обавештење бр. 217-12077/18 од 23.08.2018. год. издати од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. Д.10.02.-258767/1-18 од 07.09.2018. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " , Електродистрибуција Лесковац

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.
Заштита животне средине	/
Енергетска ефикасност	Израдити елаборат енергетске ефикасности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе
Цивилна заштита	У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).
Инжењерско-геолошки услови	/

НАПОМЕНА:

Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор је у обавези да приложи локацијске услове за прикључење са државног пута, прибављење од надлежног министарства.

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

<p>поднети захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова.</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 или 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, 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>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: 32 790,72 динара - (184,56 м² x 127 дин/м² + 106,80 м² x 87 дин/м² = 23 439,12 дин. + 9 291,60 динара = 32 790,72 динара) 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 локацијских услова.</p>
<p>Обрађивач: Љубић Жарко, дипл. инг. арх.</p>	<p>Шеф одељења: Стојановић Жикица дипл. економиста</p>