

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа,
Одељење за урбанизам
Број предмета: ROP-LES-36458-LOC-1/2018
Заводни бр.: 353-355/18-02
Датум: 15.01.2019.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Горана Симића, ул. Средњи Бучумет бб, Медвеђа, поднетог од стране пуномоћника: „АМК-ORBIS“ ДОО Лесковац, ул. Николе Скобаљића бр. 11/77 Лесковац, главног и одговорног пројектанта Наташа Цакић, дипл. инж. арх. за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ и 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, 145/2014 и 83/2018), члана 10. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС",бр.113/15, 96/2016 и 120/2017), и Плана генералне регулације 19 - "Доње Синковце" ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 18/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу радионице за израду бехатон плоча на КП бр. 352/5 КО Доње Синковце

Увидом у плански документ – ПГР 19 – „Доње Синковце“ („Сл. гласник града Лесковца“ бр.18/15) и достављену техничку документацију - Главна свеска, сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНА У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према: ПГР 19 – „Доње Синковце“ („Сл. гласник града Лесковца“ бр.18/15), налази се у **Зони 2 (Радна зона)**, подзони **2б (привређивање)**, блок **100**.

Прилог извод из ПГР 19 – „Доње Синковце“ („Сл. гласник града Лесковца“ бр.18/15),:

Привређивање –привредне делатности: Обухват плана представља приградско насеље Доње Синковце где се због повољних агроколошких услова и близине тржишта, обавља пољопривредна производња тако да је око 30% учешће пољопривредних у укупном броју домаћинстава.

У фази је развоја радна зона дуж северне стране Лебанског пута у виду складишно-дистрибутивних и прерађивачких капацитета пољопривредних производа /претежно воћа и поврћа/ као и услужних делатности /стоваришта, бензинска пумпа, сервиси и сл./ у сектору МСП (мала и средња предузећа) у приватној својини савремених облика и потреба.

ЗОНА 2 – Радна зона: је наслоњена са северне стране на Лебански пут који се поклапа са правцем пружања државног путног правца IB реда број 39, са кога се прилази формираним комплексима као и онима који су у фази изградње. Простор се шири у дубину зоне на север и запад до границе грађевинског подручја, а на исток се протеже до Хисарског канала. Највећи део зоне је неизграђен и представља резервну површину за изградњу, а тренутно се користи у пољопривредне сврхе. Зону пресецају пољски путеви за прилаз пољопривредном земљишту које се наслања на њену северну границу. Доминантан је складишно дистрибутивни комплекс са хладњачом у источном делу зоне.

Радна зона: Привређивање развијати формирањем нових гринфилд локација првенствено развојем разноврсних малих производно-прерађивачких капацитета у функцији примарне обраде пољопривредних и других производа (сушаре за воће, поврће и шумске плодове, млекаре, сабирни пунктови за шумске плодове и лековито биље, хладњаче, производња ракије,

погони за прераду кромпира и сл.). Уз примену модела МСП формирати мањи индустријски центар оријентисан ка сервисној саобраћајници унутар зоне и тежити развоју пословања кроз услужно-комерцијалне делатности дуж Лебанског пута.

2.1. УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА - ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

Просторне целине на грађевинском земљишту у грађевинском подручју

ЗОНА 2 –Радна зона „Лебански пут“: положајно и по намени се задржава у свему према опису у постојећем стању, уз прописивање смерница за даље унапређење и развој формирањем подзона 2а и 2б.

Подзона 2а -Пословање: оријентисана је ка Лебанском путу који чини њену јужну границу и простире се у дубини зоне на север до границе подзоне 2б.

Подзона 2б -Привређивање: оријентисана је ка планираној сервисној саобраћајници формираној са њене северне стране дуж границе планског обухвата која представља њену северну границу, на југ и запад се шири до границе подзоне 2а и Лебанског пута, а на исток до Хисарског канала, при чему се припаја уз пренамењен простор подзоне 2б описане у постојећем стању.

3.1.2. Општа правила грађења

Дефинисана су као скуп општих међусобно зависних правила која се примењују у свим зонама.

- Правила за изградњу нових објеката

Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката.

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и унутрашњу суседну парцелу.

Надземна грађевинска линија -код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је 3,0m у стамбеним и **10,0m у радним зонама.**

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

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 широјој 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 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%.**

- **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.

Посебна правила за радну зону

Поред општих и заједничких правила примењују се и следећа посебна правила градње у подцелинама. ЗОНА 2 /подзона 2a/ -Пословање реализовати реконструкцијом и доградњом постојећих, као и изградњом нових комплекса. Подцелину развијати као комерцијално-пословну изградњом сервиса, складишта, велетрговина, мањих дистрибутивних центара –откупних станица, хипермаркети и др), према правилима грађења прописаним за радну зону.

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 прехранбenu и остале компатибилне индустрије, складишно дистрибутивни центар са логистичком осномом, а све према заједничким правилима за радну зону.

На основу ПГР 19 - "Доње Синковце" ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 18/15), није могуће издати тражене локацијске услове, за изградњу радионице за израду бехатон плоча на КП бр. 352/5 КО Доње Синковце., из следећег разлога:

- Планирана намена новопланираног објекта **не спада у компактибилну намену (радионица за производњу бехатон плоча)** са пољопривредном производњом, односно производњом здраве хране.

- Планирани објекат се према ситуационом плану идејног решења поставља на **недовољном удаљењу од западне међне линије тј. од међне линије са суседном КП бр. 351 КО Доње Синковце.**

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

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Шеф одсека:

Жикица Стојановић, дипл. ецц.