



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-16723-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-211/21-02

Датум: 11.06.2021.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву инвеститора Тијане Коцић, Љутице Богдана 22, Лесковац и Данијеле Цветковић, Светосавска 6, Винарце, који је поднет преко пуномоћника – Драгана Јовановића из Лесковца, ул. Старине Новака бр.34А, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18, 31/19, 37/19 ,9/20 и 52/21), Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020), и Плана генералне регулације 14 у Лесковцу – „Чифлук Мира“ („Службени гласник града Лесковца“ бр. 10/13), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу магацина репроматеријала – садница (категорија Б; класификациона ознака 127122) на КП бр. 3023, 3024 и 3025 КО Винарце

(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносиоци захтева Тијана Коцић, Љутице Богдана 22, Лесковац и Данијела Цветковић, Светосавска 6, Винарце обратиле су се овом органу дана 03.06.2021. године, преко пуномоћника Драгана Јовановића из Лесковца, ул. Старине Новака бр.34А, захтевом бр. ROP-LES-16723-LOC-1/2021, заводни бр. 353-211/21-02 за издавање локацијских услова за изградњу магацина репроматеријала – садница (категорија Б; класификациона ознака 127122) на КП бр. 3023, 3024 и 3025 КО Винарце.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план бр. 952-065-150/2021, од јануара 2021. године, израђен од стране геодетског бироа „Геопројект инжењеринг“, Лесковац, ул. Војводе Мишића бр. 14а;
- Идејно решење бр. ИДР – А0-10/2021 из фебруара 2021. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта „BUILD UP INVEST“, Ул. Старине Новака бр.34А, Лесковац, оверено од стране: одговорног лица пројектанта Драгана Јовановића, и главног и одговорног пројектанта Жељка Павловића, број лиценце 210 А 104 20;

Увидом у плански документ – План генералне регулације 14 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 10/13), и приложено Идејно решење бр. ИДР-А0-10/2021 из фебруара 2021. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта „BUILD UP INVEST“ Лесковац, ул. Старине Новака бр.34А, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Жељка Павловића, број лиценце 210 А 104 20и одговорног лица пројектанта Драгана Јовановића, сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), утврђено је да предметни захтев није у складу са наведеним планским документом, те да се не може дозволити изградња у складу са поднетим захтевом.

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарске парцеле КП бр. 3023, 3024 и 3025 КО Винарце, на којима је пројектован објекат – магацин репроматеријала – садница (категорија Б; класификациона ознака 127122), налази се у обухвату Плана Генералне Регулације 14 (Сл. гласник града Лесковца 10/13), у зони 5а-пољопривредно земљиште. За ову зону важе следећа правила:

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

Правила грађења односе се на зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду (зоне и целине за које није предвиђена израда ПДР-а и УП)

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште и према начину спровођења.

„3.3. Пољопривредно земљиште (Зоне 5а, 5б, 6а, 6б, 7а, 7б,7в, 7г,7д)

Уређење пољопривредног земљишта: обухвата мере којима се реализују просторно-плански документи кроз поступак комасације и мелиорације у циљу побољшања природних и еколошких услова на пољопривредном земљишту. Заштита пољопривредног земљишта обухвата мере и активности које се предузимају са циљем трајног обезбеђења природних функција земљишта, коришћења земљишта у складу са његовом наменом, очувања и унапређивања наменског коришћења земљишта, према Закону о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06, 65/08 и 41/09).

Пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу.

Забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе у непољопривредне сврхе. Изузетак забране коришћења обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе у следећим случајевима: за подизање, вештачких ливада и пашњака на обрадивом пољопривредном земљишту четврте и пете катастарске класе по претходно прибављеној сагласности Министарства;

Очување и побољшање квалитета земљишта - контроле плодности и агрохемијске анализе, затим мере поправке земљишта; Наставак процеса комасације пољопривредног земљишта; Побољшавање ефикасности система за наводњавање.

Правила грађења на пољопривредном земљишту

Ван грађевинског подручја на пољопривредним површинама у границама плана није дозвољена градња изузев саобраћајна и комунална инфраструктура.

Пољопривредно земљиште јесте земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци).

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 у обухвату Плана се могу градити следећи објекти издвојени по намени:

- објекти од општег интереса (у тим случајевима се препоручује земљиште ниже бонитетне класе);
- водопривредни, комунални и други објекти;
- магацини за репроматеријал (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.);
- објекти за производњу поврћа у затвореном простору (стакленици и пластеници).

Стакленици и пластеници

У циљу побољшања пољопривредне производње на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или постављање стакленика и пластеника.

Виноградарске и воћарске куће

У подручју плана у свим зонама дозвољава се изградња помоћних објеката за пољопривредну производњу (кућице за оставу алата, воћарско – виноградарске, повртарске, цвећарске, и др. кућице)

Највећа дозвољена површина виноградарске кућице не може бити већа од 10,00m²;

У заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10,0m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива.

Коришћење пољопривредног земљишта **за друге намене** дозвољено је само за подизање заштитних шума и другог зеленила. На пољопривредном земљишту су дозвољени сви радови који доприносе повећању његове вредности као фактора пољопривредне производње, под условом строгог поштовања еколошких ограничења за трајно очување биокапацитета укупног простора, а нарочито:

- спровођење хидротехничких мелиорација на бази одговарајућих програма који су усклађени са водопривредним основама;
- умрежавање пољопривредног земљишта у разне видове заштитног зеленила, што се не одражава на смањење површина коришћених у пољопривредне сврхе;
- опремање пољопривредног земљишта путном мрежом и другим видовима техничке инфраструктуре у функцији унапређења економских услова пољопривредне производње.“

Одељење за Урбанизам града Лесковца је прибавило изјашњење од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац бр. 695 од 04.03.2021.године где се наводи следеће:

„У вези вашег захтева за издавање мишљења на План генералне регулације 14 у Лесковцу, а по захтеву Тијане Коцић и Данијеле Цветковић преко пуномоћника Драгана Јовановића из Лесковца, ул. Старине Новака бр.34А за издавање локацијских услова за изградњу магацина репроматеријала-садница на КП бр. 3023, 3024 и 3025 КО Винарце, којим се тражи изјашњење о могућностима градње на предметним парцелама, и изјашњење у погледу урбанистичких параметара и положаја грађевинске линије у односу на регулациону линију уколико је изградња могућа, обавештавамо вас следеће:

Предметне катастарске парцеле налазе се у обухвату Плана генералне регулације 14 - „Чифлук Мира“ („Службени гласник града Лесковца“ бр. 10/13), у зони 5а, која према плану намене површина представља земљиште ван грађевинског подручја -пољопривредно земљиште. Пољопривредно земљиште у оквиру ГУП- а у непосредном је контакту са градом, и његова примарна функција је заштитно зеленило, са ограниченим условима за изградњу.

Увидом у плански документ закључује се да се катастарске парцеле директно ослањају на ДП ПА реда бр.158 Ниш -Лесковац, без другог прилаза са јавне површине, што представља ограничење обзиром да Планом није предвиђен директан приступ парцели са државног пута. Део простора налази се у заштитној зони пута, која за ДП ПА реда износи 10м. Такође, парцеле се налазе у II зони заштите изворишта водоснабдевања и бунара Б 16, где важе посебна ограничења и мере законске регулативе за заштиту изворишта водоснабдевања.

У текстуалном делу плана у поглављу 3.3 Пољопривредно земљиште наводи се:

„Забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе у непољопривредне сврхе. Изузетак забране коришћења обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе у следећим случајевима: за подизање, вештачких ливада и паињака на обрадивом пољопривредном земљишту четврте и пете катастарске класе по претходно прибављеној сагласности Министарства;“

Увидом у јавно доступне податке РГЗ-а закључује се да предметне парцеле представљају пољопривредно земљиште I .класе, које се у складу са горе наведеним смерницама из Плана, као и Закона о пољопривредном земљишту, (“Сл. гласник РС”, бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018-др. закон), члан 22, не може користити у непољопривредне сврхе.

Планом дата могућност изградње одређених врста објеката на пољопривредном земљишту који су у функцији пољопривреде, односи се на парцеле ниже бонитетне класе (у складу са Законом о пољопривредном земљишту) са решеним излазом на јавну површину, што није случај код предметне локације, која сходно томе не испуњава услове прописане Планом.“

Имајући у виду напред наведена правила из планског документа, да ван грађевинског подручја на пољопривредним површинама у границама плана није дозвољена градња изузев саобраћајна и комунална инфраструктура, а како нису дефинисани урбанистички параметри за ову врсту објеката, као ни положај грађевинске линије на одговарајућем графичком прилогу из планског документа, утврђено је да се не могу издати локацијски услови за објекат дефинисан приложеним Идејним решењем.

У складу са чланом 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), овај орган је увидом у плански документ утврдио да захтев није у складу са планским документом, па је сходно томе констатовао да се не може дозволити изградња у складу са поднетим захтевом, уз напред наведене забране и ограничења садржаних у планском документу.

НАПОМЕНА:

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, изради Пројекта за грађевинску дозволу и не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021).

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 Града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

Обрађивач,
Александар Младеновић, мастер инж.грађ.

Руководилац групе за локацијске услове
Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф одсека за обједињену процедуру,
Душанка Здравковић, дипл.прав.

Шеф одељења за урбанизам,
Јасминка Миленковић, дипл.прав.