

Република Србија

ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Број предмета е-писарница : 000421003 2024 06706 000 000 000 001

ROP-POZ-3156-LOC-1/2024

09.02.2024.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE DIZAJN I INŽENJERING ARHIMIS DOO UŽICE (МБПЈ [REDACTED], ПИБ [REDACTED] из Ужица, ул.Д [REDACTED], поднет преко пуномоћника Александра Васојевића (ЈМБГ [REDACTED]) из Крагујевца, адреса [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл.10 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње мале соларне електране снаге 50 kW

на кат. парцели бр. 633/4 КО Узићи

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности 09.02.2024.год. са портала Републичког геодетског завода - јавни приступ, катастарска парцела бр.633/4 КО Узићи (број листа непокретности 76 КО Пожега), укупне површине 1282 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, док је по култури пашњак б. класе.

Имаоц права на предметној кат. парцели је Секулић (Слободан) Милојка, својина приватна, у уделу 1/1.

1.2 Остали подаци за кат. парцелу бр.633/4 КО Пожега (Копија катастарског плана као и Копија катастарског плана водова), од надлежног РГЗ (Службе за катастар непокретности Пожега и Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице), у овом поступку обједињене процедуре нису прибављани.



2. Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање локацијских услова, Главној свесци ИДР и Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани радови класификовани су на следћи начин :

- СЛОЖЕНЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ГРАЂЕВИНЕ- Електране, Објекти и опрема за производњу електричне енергије нпр. хидроелектране, термоелектране за угљ, нуклеарне електране, електране на ветар, класификациони број 230201, категорије Г – инжењерски објекти, процентуална заступљеност 100%.

3. Анализа и оцена захтева

ИДР-ем планирана је соларна електрана АРХИМИС Д.О.О. на локацији Пожега, село Узићи на кат. парцели бр.633/4 КО Узићи. Изградњом соларне електране биће обезбеђен извор електричне енергије максималне снаге $W_{max}=50kW$, а планирана годишња производња електричне енергије је 65.000 kWh.. Планирано је да се произведена електрична енергија користи за потребе уштеде потрошње, односно да Инвеститор склопи са снабдевачем уговорни однос „купац-произвођач“. Планира се постављање 160 соларних панела, једног инвертера, једног- мерног и наизменичног развода.

4. Намена и правила грађења на основу планског документа

- Кат. парцела бр.633/4 КО Узићи налази се изван градског урбанистичког подручја Пожега, у границама обухвата Просторног плана општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).
- За предметни простор није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу примењују одредбе Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13).
- Кат. парцела бр.633/4 КО Узићи, са становишта режима коришћења земљишта, спада у површине остале намене, у оквиру је грађевинског реона са наменом постојеће, рурално становање.

ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ

Недостатак електричне енергије у ванградском подручју се у знатној мери може надокнадити изградњом обновљивих извора енергије.

Развојним програмима, инвестиционим радовима, значајну пажњу посветити обновљивим изворима енергије и то:

- Ветра,
- Сунчеве,
- Термалних извора воде,
- Топлотних пумпи,

- Био масе,
- Програм увођења производње и експлоатације биогаза за производњу топлотне енергије,
- Коришћење топлотне енергије изградњом система топликације насељених места, коришћењем енергетака биогаза.

Од нових и обновљивих извора енергије највише ће порасти коришћење/примена хидроенергије.

За децентрализовану производњу електричне енергије на планинском подручју општине ће се користити мале хидроелектране мХЕ снаге 130 kW до 3,5 MW за локално снабдевање потрошача у удаљеним насељима.

Значајне ће бити и могућности коришћења биомасе, геотермалне, соларне и аеро енергије у складу са резултатима истраживања у утврђеном оправданошћу улагања и субвенцијама.

Нови и обновљиви извори енергије ће имати већи значај у сектору личне и опште потрошње и пољопривреде, а мање у домену индустрије и електроенергетике.

Уз неопходна улагања и интензивнији научно-истраживачки рад, учешће нових и обновљивих извора у финалној потрошњи енергије на подручју Просторног плана би требало да учествује са око 5% - 8%.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Намене дефинисане на рефералној карти бр.1 "Намена простора" и на шематским приказима делова насеља представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 51% површине простора у којој је означена та намена.

Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила градње као за основну намену.**

У ПРЕДМЕТНОМ СЛУЧАЈУ ДОМИНАНТНА НАМЕНА ЈЕ РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ.

Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у зонама претежно стамбене и стамбено-пословне намене, уколико немају негативног утицаја на животну средину, као што су: пружање интелектуалних услуга, услуга јавних служби у приватном сектору, технички и други сервиси, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

Пословање као део других намена (углавном у оквиру стамбене зоне)

Пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво пословног објекта на парцели од минимално 600 m².

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање производне делатности.

Пословање (услужне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Пословање (услужне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, и то су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама већим од 600 m², могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

Могућа је изградња пословног објекта (услуге) на парцели од минимално 600 m².

На парцелама преко 800m², могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама преко 800 m², могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) пословања и мање производње је П+1+ПК.

За објекте пословања (услужних делатности) у оквиру ЗОНЕ ЦЕНТРА НАСЕЉА максимална спратност износи П+3 (погледати графички прилог Шеме насеља).

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати **излаз на јавну саобраћајницу** односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50 m и минималне ширине 3,5 m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

величина грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- руралног становања (са економским двориштем)
 - за све врсте изградње800,0 m²

- за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне
(ван радне зоне) минимално:
 - пословање и услуга600m²
 - мање производње (А и Б категорије)800m²

ширина фронта грађевинске парцеле

За објекте руралног становања (са економским двориштем):

- минимално слободностојећи објекат.....20,0m

За појединачне пословне објекте (ван радне зоне) минимално:

- за објекте пословања и услуга16 m
- за слободностојеће објекте мешовитог пословања.....18m
- за слободностојеће објекте мање производње.....20m

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

Највећи дозвољени индекс заузетости

- рурално становање 30%

(са економским објектима до 60%)

Пословање:

- пословање и услуге(стамб. зона)..... 50%
- мања производња (поједин. парцеле)..... 50%

УДАЉЕНОСТ објеката од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објекат тад се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0m зеленог заштитног појаса.

У случајевима где је урбанистичким планом простор одређен као радна зона тим планом се утврђују и прописују потребна одстојања.

Начин ограђивања парцеле

Грађевинске парцеле могу се **ограђивати** зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преградаживати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се оградаживати зиданом оградом висине до 2,20 m.

○ **Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за:

- стамбени објекат..... 3,5 m

(ако је тај приступни пут дужи од 30m мора имати ширину за двосмерни саобраћај и окретницу за меродавно возило (минимум за путничко возило или пожељно камион)

- објекат мешовите намене..... 6,0 m
- производно-пословни објекат.....6,5 m
- производно-пословни комплекс.....6,5 m

(ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40m мора имати окретницу за меродавно доставно возило)

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Приступни пут ако не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 30,0m(40,0m) мора имати окретницу за меродавно доставно возило.

○ **Паркирање и гаражирање возила**

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.
- једно паркинг место /две стамбене јединице, код вишепородичног становања

За друге намене, смернице за паркирање су дате у наредној табели.

Табела бр:21: Стандарди паркирања на нивоу зоне/целине

намена	потребе корисника пм/1 000m ² корисне површине објеката
производња	6
пословање	14

пм-паркинг место

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,5 m.

Делови планског подручја за које се предвиђа обавезна ИЗРАДА урбанистичког пројекта

Обавезна израда Урбанистичког пројекта за :

- изградњу, доградњу и реконструкцију објеката јавне намене за које не постоји урбанистички план;
- изградњу и уређење верских објеката;
- изградњу или проширење гробља у случају решених имовинско правних односа;
- изградње производних објеката категорије предузећа В, Г и Д;
- изградње складишно-дистрибутивних центара;
- изградњу станица за снабдевање горивом на државном путу у насељу и општинском путу,
- за изградњу малих хидроелектрана са проценом утицаја објекта на животну средину;
- туристичке комплексе до 5,0 ha, и БРГП објеката веће од 800m²;

- заштићену околину и зоне заштите природног и културног добра;

- за изградњу објеката за бициклистичке стазе;
- изградњу соларних система у функцији производње енергије на површинама до 5ha;
- изградњу ветрењача;
- Трансфер станицу (УП је у изради).

5. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

Идејно решење „Мала соларна електрана снаге 50 кЊ, Пожега, село Узићи на к.п. бр. 633/4 КО Узићи“, урађено од стране „VELPING INŽENJERING“ Булевар краљице Марије 54Б/15, Крагујевац, број техничке документације VLP 04-01/24, Крагујевац јануар 2024.год.,

инвеститора ARHIMIS DOO UŽICE (МБПЛ 07967098, ПИБ 101777195) из Ужица, ул. Друге пролетерске бр.4, поднет преко пуномоћника Александра Васојевића (ЈМБГ 1703973720036) из Крагујевца, адреса Булевар Краљице Марије бр.54, који је и одговорни пројектант, број лиценце : 350 5543 03, није урађено у складу са Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13).

Идејним решењем планирана је соларна електрана максималне снаге $W_{max}=50kW$, на локацији Пожега, село Узићи на кат. парцели бр.633/4 КО Узићи. Просторним планом општине Пожега, дефинисани су делови планског подручја за које се предвиђа обавезна израда урбанистичког пројекта, у које спада и предметна изградња соларних система у функцији производње енергије на површинама до 5ha.

Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови према приложеном идејном решењу не могу одобрити.

Изградња се може одобрити у складу са важећим планом, у новом посебном поступку за издавање локацијских услова, а након потврђивања урбанистичког пројекта. Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом и Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу њега.

5. Поука о правном средству

- На издате локацијске услове у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

Обрадила : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

Руководилац,
Мирјана Вајовић, дпп