

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине

03 број 350–215/2021

ROP-POZ-15189-LOCH-2/2021

03.06.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву **Радојичић Сенише** [REDACTED] који је поднет преко пуномоћника Павловић Ђорђа [REDACTED] на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), члана 10 став 4 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/2019) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње затореног складишта на катастарској парцели број 1486 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према подацима који су јавно доступни на сајту Републичког геодетског завода, катастарска парцела број 1486 КО Пожега је површине 30 а 85 м², ималац права на парцели је подносилац захтева у обиму удела 1/2.
- Предметна катастарска парцела је неизграђена, по врсти је градско грађевинско земљиште а по начину коришћења њива 2. класе.
- Званични подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега нису прибављани.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат **припада** :
 - **класи Затворена складишта – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1500 м² и П+1, у процентуалној заступљености 100,00%, класификациони број 125221, категорија Б.**

3. Намена на основу планског документа

- Катастарска парцела број 1486 КО Пожега, налази се у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).
- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини **Ц 8.1 –индустрија, привреда и пословање.**

4. Правила уређења и грађења

Претежна намена простора :	индустрија, привреда и пословање
Пратеће намене :	пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину, објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити :	Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине. помоћни објекти у функцији објеката основне намене (складишта, магацини и др)
Максимални индекс заузетости :	Под објектима и манипулативним површинама 80%
Максимална спратност :	производни део: П - приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 уколико то технолошки процес захтева административно-управни део: максимално По+П+2 висина надзетка поткровне етажне износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етажне до висине кровног венца. дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Положај објекта на парцели :	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела износи 5,5 м : <ul style="list-style-type: none">• 3,5 м – мин за формирање противпожарног пута једносмерног тока• 2,0 м – за формирање заштитног зеленог појаса
Тип изградње :	Слободностојећи
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	15,0 ари
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	20,0 метара
Уређење зелене површине :	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама. У границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према суседним подцелинама и суседним парцелама, минималне ширине 2,0 м.

Паркирање :	- Паркирање свих возила (путничких и теретних) као и потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности које имају веће транспортне захтеве, обезбеђује се у границама парцеле.
ОГРАЂИВАЊЕ :	- Паркирање обезбедити унутар парцеле Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.
Архитектонско обликовање и материјализација :	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси.
Услови за постојеће објекте :	Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара. Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени. Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.
Минимални степен комуналне опремљености:	- обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног и индустријског отпада
Остала правила :	На простору између грађевинске и регулационе линије, као и у случају граничења са непроизводним наменама, формирати појас заштитног зеленила, уз могућност комбиновања са паркинг простором. Извршити максимално озелењавање слободних површина, ради заштите од прашине, буке и др. За озелењавање користити аутохтоне биљне врсте које задовољавају критеријуме као што су брз раст, естетске вредности и отпорност на загађиваче. Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, потребно је надлежном органу поднети Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину. У студији о процени утицаја на животну средину утврдити неопходне мере заштите животне средине за предметни индустријски објекат или постројење и то: током изградње, током експлоатације и у случају хаварије, Објекти који у свом технолошком процесу производе отпадне воде чији ниво загађења прелази допуштени ниво, морају имати своја интерна постројења за пречишћавање отпадних вода (предтретман технолошких отпадних вода).

- **УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ**

Свака грађевинска парцела у простору обухваћеним овим планом, мора имати трајни – директни приступ на јавну саобраћајницу.

Приступни пут мора испуњавати минималне услове за несметано и безбедно коришћење и укључење учесника у саобраћај.

Сви прикључци морају испоштовати услове за прикључак које прописују важећи закони и стандарди и бити у складу са условима која прописују надлежна Јавна предузећа задужена за одржавање делова саобраћајне мреже.

приступ парцелама у оквиру зона рада

- приступ грађевинске парцеле јавној саобраћајној површини могуће је остварити преко приступног пута минималне ширине 7,50 m (2 x 3.00 m колска површина + 1 x 1.50 m пешачке стазе).

Приступни путеви који су реализовани на основу претходне планске документације са ширинама мањим од планом прописане и без просторних могућности за проширење, могу да се задрже у изведеним габаритима за приступ постојећем броју грађевинских парцела.

Колске прилазе на парцеле формирати са саобраћајница нижег ранга, преко ојачане конструкције тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

5. Услови изградње

- Идејно решење Специјализованог складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама 125221, спратности П на катастарској парцели број 1486 КО Пожега, број техничке документације 08/2021-ИДР, инвеститор Сениша Радојичић, [REDACTED]

[REDACTED] које је израдило „WORKROOM“ [REDACTED] главни пројектант Ђорђе Павловић м.и.а. **није урађено у складу са правилима изградње и уређења која су дефинисана** Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), и то:

- објекат складишта је пројектован и на ситуацији приказан на удаљености 3,00 метра од границе са катастарском парцелом број 1482 КО Пожега, док је Планом предвиђенио **минимално удаљење од границе суседне парцеле 5,5 метара** и то 3,5 метара за противпожарни пут и 2,0 метра заштитног зеленог појаса.

Потребно је пројектовати објекат на одговарајућој удаљености и приказати заштитни зелени појас на графици. Такође на ситуацији је потребно приказати зелену површину која је у проценту наведена у главној свесци идејног решења.

- за објекте у радној зони није довољна ширина приступног пута од 3,00 метра;

- на графичком прилогу Ситуација није уцртана планирана саобраћајница „Индустријска 12“ и није обележена њена регулација ни грађевинске линије, а ситуација није цртана на изворном катастарско-топографском плану односно у државном координатном систему.

- **Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови (изградња затвореног складишта) према приложеном идејном решењу не могу одобрити.**

НАПОМЕНА:

За предметни објекат - складиште, потребно је дефинисати чему конкретно ће објекат служити, односно који производ или сировина ће се складиштити у објекту.

5. Поука о правном средству

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу, преко првостепеног органа, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.