



## РЕПУБЛИКА СРБИЈА

### Општина Пожега

#### Општинска управа

#### Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–302/2022

ROP-POZ-13800-LOC-1/2022

20.05.2022. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „INMOLD PLAST“ d.o.o. из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Павловић Ђорђа из Пожеге, [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, 132/14, 145/14, 83/18, 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, 14/18 и 13/21) издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

#### о немогућности реконструкције и промене намене

#### зграде дрвне индустрије у дечији вртић

на катастарској парцели бр. 1552/1 КО Пожега

## 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према подацима о катастарској парцели од 19.05.2022.године, који су преузети са портала еУправе, катастарска парцела бр.1552/1 КО Пожега (број листа непокретности 3559 КО Пожега) се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води на следећи начин:

- земљиште под зградом и другим објектом у површини 527м<sup>2</sup> (објекат бр.1 - зграда дрвне индустрије, индустрије намештаја и производње папира-салон намештаја, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом и другим објектом у површини 1560м<sup>2</sup> (објекат бр.2 - зграда дрвне индустрије, индустрије намештаја и производње папира-тапетарница, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом и другим објектом у површини 916м<sup>2</sup> (објекат број 3 -зграда дрвне индустрије, индустрије намештаја и производње папира-магацин сировина, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште уз зграду и други објекат у површини 4436м<sup>2</sup>.

Укупна површина катастарске парцеле је 7439м<sup>2</sup>, власник Република Србија, корисник Напредак АД Пожега, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Власник сва три објекта на парцели је Инмолд Пласт ДОО Пожега, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- Остали подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега у поступку обједињене процедуре нису прибављани.

## 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према поднетом захтеву и ИДР планирани објекат *припада класи Школске зграде и зграде за научноистраживачке делатности – Зграде дејчјих вртића – Зграде у којима се обавља предшколско образовање (јаслице, вртићи), категорије В (захтевни објекти), класификациони број 126310, процентуална заступљеност 100%.*

## 3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела бр.1552/1 КО Пожега се налази 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, 14/18 и 13/21).

- Према намени простора дефинисаној у оквиру Плана генералне регулације Пожеге, предметна парцела се налази у урбанистичкој целини Ц8, подцелини Ц8.1, са наменом индустрија, привреда и пословање.

- У оквиру ове претежне намене могуће је организовати следеће активности: производни погони, сервиси, услужне делатности и друге компатибилне намене. Дозвољена

је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине.

Унутар блокова, који су дефинисани саобраћајном мрежом, могуће је пројектом препарцелације и парцелације, дефинисати парцеле у складу са потребама будућих инвеститора. Ове парцеле обавезно морају имати приступ на јавни пут. За парцеле које се налазе непосредно уз коридоре индустријских колосека, могуће је прикључење на исте.

Дозвољено је градити објекте :

-индустрије

-грађевинарства

-занатске производње

-послова дораде и оплемењивања производа

-складишта, магацине

Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева:

- обезбеђење приступног пута
- водоснабдевање
- пречишћавање отпадних вода
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу
- уређење манипулативног простора
- уређење паркинга за различите врсте возила
- обезбеђење посебних просторија или ограда простора са посудама за прикупљање отпада

## ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

<b>УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц8.1</b>
<b>Претежна намена</b>	индустрија, привреда и пословање
<b>Пратеће намене</b>	услужно-комерцијалне делатности, производно занатство, складишта, трговина на велико и мало, сервиси, спорт и рекреација, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре и др.
<b>Врста и намена објеката који се</b>	Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих

<b>могу градити</b>		инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине.
		помоћни објекти у функцији објеката основне намене (складишта, магацини и др)
<b>Тип изградње</b> (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина парцеле	15,0 ари
	Минимална ширина фронта парцеле	20,0 метара
<b>Максимални индекс заузетости</b>		Под објектима и манипулативним површинама 80%.
<b>Положај објекта на парцели</b>		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"> <li>• 3,5 м – мин за формирање противпожарног пута једносмерног тока</li> <li>• 2,0 м – за формирање заштитног зеленог појаса</li> </ul>
<b>Спратност</b>		производни део: П (једна надземна етажа)- приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 (две надземне етаже) уколико то технолошки процес захтева
		административно-управни део: максимално По+П+2 (три надземне етаже)
		висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.

	<p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>
<b>Уређење зелене површине</b>	<p>Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.</p>
	<p>У границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према суседним подцелинама и суседним парцелама, минималне ширине 2,0 м.</p>
<b>Архитектонско обликовање и материјализација</b>	<p>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.</p>
<b>Паркирање</b>	<p>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.</p>
	<p>Паркирање обезбедити унутар парцеле</p>
<b>Услови за постојеће објекте</b>	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p>
	<p>Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</p>
	<p>Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени.</p>
	<p>Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</p>
<b>Ограђивање</b>	<p>Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм.</p>
	<p>Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.</p>
	<p>- обезбеђен излаз на јавни пут</p>

<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>-могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације</p> <p>- решено одлагање комуналног и индустријског отпада</p>
<b>Остала правила</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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,</p> <p>Објекти који у свом технолошком процесу производе отпадне воде чији ниво загађења прелази допуштени ниво, морају имати своја интерна постројења за пречишћавање отпадних вода (предtretман технолошких отпадних вода).</p>

#### 4. Услови изградње

- Идејно решење „За реконструкцију са променом намене зграде дечијег вртића“ спратности II, на катастарској парцели бр.1552/1 КО Пожега, урађено од „WORKROOM“ Пожега, ул. Војводе Степе 12, није у складу са правилима изградње и уређења Плана генералне регулације Пожеге.

- **Према предметном идејном решењу, планирана је реконструкција индустријске зграде (салона намештаја) и промена намене објекта у објекат дечијег вртића.**

- Према условима дефинисаним важећим планом, поред **претежне намене** (објекти индустрије, привреде и пословања) у подцелини Ц8.1 дозвољене су и **пратеће намене**: услужно-комерцијалне делатности, производно занатство, складишта, трговина на велико и мало, сервиси, спорт и рекреација, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

- Такође, према условима дефинисаним важећим планом, **дечији вртићи** припадају објектима социјалне заштите деце, за које је предвиђена реконструкција и доградња постојећег објекта вртића „Бамби“, уређење сва три комплекса дечије установе „Олга Јовичић Рита“, као и изградња новог комплекса дечије заштите на за то одређеној локацији.

**Преостале потребе за овом услугом могу се реализовати кроз приватну иницијативу у оквиру стамбених зона.**

- Имајући у виду горе наведено, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирана изградња према приложеном идејном решењу не може одобрити.

- Изградња на предметној локацији се може одобрити у складу са важећим планом, у оквиру претежне намене и наведених пратећих намена које су компатибилне са основном (претежном) наменом, у новом посебном поступку за издавање локацијских услова.

## **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: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, дпп