

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-18031-LOC-1/2023
Број: 04-350-622/2023
Датум: 2.8.2023.године
П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Бобана Ранђеловића и Слађане Ранђеловић обоје из Пожареваца, улица Јована Цвијића бр. 4, за издавање локацијских услова, за катастарску парцелу број 2207/2 К.О. Пожаревац, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), члана 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20) и „Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта за технички преглед возила на к.п.бр. 2207/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Влајка Павловића“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-358/2023 од 9.6.2023. године) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ:

за катастарску парцелу број 2207/2 К.О. Пожаревац, на којој је планирана изградња пословног објекта за технички преглед возила.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца у зони становања ниске спратности изван централне градске зоне.

На локацији је формирана грађевинска парцела у складу са Планским основом, и Пројектом парцелације за к.п.бр. 2207/2 К.О. Пожаревац и дела к.п.бр. 2490/1 К.О. Пожаревац (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-42/2022 од 10.2.2022. године), укупне површине 808м².

Увидом у приложени катастарско топографски план и копију плана за к.п.бр. 2207/2 К.О. Пожаревац, утврђено је да се на предметној катастарској парцели налази помоћни објекат који је предвиђен за уклањање.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 127 420 – Настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је П+0 (приземље), планираних површина: основе приземља БПОпр=159,15м²; бруто развијене грађевинске површине БРПО=159,15м² и укупне нето корисне површине НПО=134,16м². Габарит планираног објекта је 19,00 x 9,82м у нивоу приземља. Конципиран је као комерцијално-услужни објекат.

Као нулта кота (кота терена) узета је висина -0,12м (+79,92м), а кота пода приземља је на 80,04м). Планирана кота венца објекта је 3,81 м (+83,85 м), а кота слемена објекта је 4,59 м (+84,63 м)

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

I. План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020);

II. Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта за технички преглед возила на к.п.бр. 2207/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Влајка Павловића“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-358/2023 од 9.6.2023. године).

Предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца у зони изван централне градске зоне. За локацију је израђен и потврђен Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта за технички преглед возила на к.п.бр. 2207/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Влајка Павловића“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-358/2023 од 9.6.2023. године). Урбанистичким пројектом су детерминисани услови и начин изградње, у делу општих правила градње, уколико параметри нису детерминисани урбанистичким пројектом, важе општа правила изградње у складу са планом на основу кога је исти усвојен, односно, План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020), као и услови имаоца јавних овлашћења изискованих за потребе издавања локацијских услова;

• УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА:

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 300 м²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објекат може бити 10% мања од прописаног минимума; • максимална површина парцеле је 1.500 м²; • најмања ширина фронта парцеле је 12 м; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 м.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 35%, • изузетно 40%, за објекте на углу. Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.

највећа дозвољена висина објекта	• 8,5 m; • оријентациона спратност је П+1(+Пс); • на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.
положај објекта у односу на регулацију	• одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда; • грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	• најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката; • по правилу, зграде се постављају као слободностојеће; • највећа дозвољена дужина уличне фасаде објекта је 20 m; • дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих); • изузетно, дозвољена је изградња зграда у низу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Објекти у низу су обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта.
растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); • изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 m; • објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.
заштита суседних објеката*	• међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу.

	Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m; • отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну; • објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.
кота приземља	• кота приземља не сме бити нижа од нулте коте; • изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат; • кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.
услови за зелене и слободне површине	• минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 45%; • није дозвољено попличавање предбашта у проценту већем од 40%; • на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту; • за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.
услови за изградњу помоћних објеката	• дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији становања (гаража, баштенска кућица и сл), уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге објекте на парцели и на суседним парцелама;

	• дозвољено је подизање сеника и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту; • помоћни објекти могу бити искључиво приземни; • висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле; • помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.
услови за оградавање	• ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m; • изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m; • бочне и задња стране парцеле могу се оградавати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.
остали услови	• дозвољене су највише 4 стамбене јединице по објекту.

* изузетно, мања растојања, као и планирање објекта на заједничкој међи са калканским зидом, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта, који мора садржати анализу утицаја на директно осунчање суседних парцела и објеката, уз сагласност суседа

5. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Потврда ажурности техничких услова број: 01-4951/1 од 25.7.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др. Воје Дулића број 4.
- Технички услови број: 20700-D.11.02-290065-UPP-23 од 12.7.2023. године, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17.
- Технички услови број: 01-4847/1 од 17.7.2023. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2.
- Технички услови број: 1806 од 5.7.2023. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Воје Дулића број 28.
- Технички услови број: 286518/2-2023 и 286518/3-2023 оба од 3.7.2023. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду у улици Новопазарска 37-39.

- Мишљење Одељења за локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне средине од стране Градске управе Града Пожареваца, ул. Дринска бр. 2, број: 04-501-114/2023 од 11.7.2023. године.
- Допис којим се потврђују већ издати технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта број 3974/2 од 5.7.2023. године, издат од стране ЈП „Топлификација“ са седиштем у Пожаревцу у улици Трг Радомира Вујовића број 2.
- Обавештење којим се констатује да није потребна обавеза прибављања сагласности на техничку документацију за заштиту од пожара, издато од стране МУП – Сектора за ванредне ситуације – Одељења за ванредне ситуације – Одсека за превентивну заштиту из Пожареваца, под бројем 07.24.1 број 217-3-596/23-1 од 18.7.2023. године.

Катастарске подлоге, исходоване по службеној дужности на основу члана 9. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019):

- Копија плана број 952-04-030-12826/2023 од 21.6.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац.
- Извод из катастра водова, број 956-304-15932/2023 од 21.6.2023. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац.

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

Инвеститор, пројектант и извођач радова су дужни да се у свему придржавају услова и сагласности датих од стране јавних предузећа, органа и организација, као и закона, прописа и техничких норматива који се примењују за ову врсту радова.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Урбанистички параметри остварени на основу „Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта за технички преглед возила на к.п.бр. 2207/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Влајка Павловића“ и потврђени од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца Потврдом број 04-350-358/2023 од 9.6.2023. године године:

Катастарску парцелу број 2207/2 К.О. Пожаревац са северне стране тангира к.п.бр. 2409/1 К.О. Пожаревац – улица Влајка Павловића, са источне стране кп.бр. 2211/1 и 2213 обе К.О. Пожаревац, са јужне кп.бр. 2610 К.О. Пожаревац, са западне стране к.п.бр. 2207/1 К.О. Пожаревац. (граница Урбанистичког пројекта приказана је на графичком прилогу 1. Катастарско-топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта и обухвата површину катастарске парцеле број 2207/2 К.О. Пожаревац). Катастарска парцела бр. 2207/2 КО Пожаревац представља формирану грађевинску парцелу, која је образована на основу Пројекта препарцелације к. п. бр. 2207/2 и дела к.п.бр. 2409/1 К.О. Пожаревац, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца бр. 04-350-42/2022 од 10.02.2022. године.

Подаци о локацији – постојеће стање

Локација која се разрађује овим урбанистичким пројектом, налази се у обухвату грађевинског подручја града Пожареваца, које је као такво утврђено Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и иста је у режиму приватне својине наручиоца пројекта.

Локација се налази у блоку, ознаке по планском документу – 3.2.А, који је је оивичен следећим улицама: ул. Влајка Павловића са северне стране, ул. Другог српског устанка са источне стране, улицом Стишком са јужне стране и ул. Девет Југовића са западне стране. Предметна локација која чини обухват предметног урбанистичког пројекта је у фактичком стању изграђена једним помоћним приземним објектом, који је лоциран у задњем делу парцеле. Објекат који је

изграђен у оквиру предметног обухвата је планиран за уклањање како би се створили услови за изградњу пословног објекта за технички преглед возила и уређења терена у њеној функцији, што је назначено на графичком прилогу број 1. "Картографско топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта".

Парцела је потпуно комунално опремљена.

На простору обухвата урбанистичког пројекта нема непокретних културних ни природних добара.

Терен је релативно раван са просечном котом од 80,00 mnnv.

У непосредном окружењу предметне локације изграђени су породични стамбени објекти, али окружење карактерише и заступљеност појединачних локација пословних садржаја сличног типа, као што су аутомеханичарске радионице.

Концепт уређења простора и намена површина

Према захтеву инвеститора, предметним Урбанистичким пројектом се планира изградња пословног објекта за технички преглед возила, спратности П+0 (приземље), укупне бруто површине 159,15m².

Новопланирани објекат је пројектован као приземни објекат у функцији пословања за потребе техничког прегледа возила. Објекат се састоји од следећих просторија: улазног трема, чекаонице, две канцеларије, тоалета за госте, тоалета за службена лица, чајне кухиње и просторије за обављање самог техничког прегледа возила.

Објекат је пројектован у свему према правилима одређеним Правилником о техничком прегледу возила („Службени гласник РС“, бр. 31/2018, 70/2018 и 62/2022).

Објекат је предвиђен за вршење техничког прегледа возила која не прелазе тежину од 3,5t. Наведеним правилником предвиђена је обавезна градња од чврстог материјала и минимум једна технолошка линија. У оквиру просторије за технички преглед, где се налази технолошка линија, објекат мора да има слободан простор у који може да се уцрта технолошка линија облика правоугаоника димензија 13,0 x 4,5 x 3,0 m. Технолошка линија, ваљци, канал и сви остали садржаји уцртани су у складу са релевантним одредбама чл. 9., 10., 13. и 14. Правилника о техничком прегледу возила („Службени гласник РС“, бр. 31/2018, 70/2018 и 62/2022). У складу са чл. 12. предвиђене су просторије које морају да имају мин. 10 m² – за чување архиве и за смештај централног рачунара техничког прегледа.

Прилазни пут до улаза на технолошку линију за возила до 3,5 t мора бити минимум 2,0 m и мора бити од асфалта, бетона, бехатон плоча или неког другог чврстог материјала. За новопланирани објекат предвиђена је колска саобраћајница ширине 2,5 m која се бетонира, што је у складу са одредбама наведеног Правилника.

Хоризонтална регулација, вертикална регулација и нивелација објекта

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и њиховим положајем у односу на границу грађевинске парцеле.

Регулациона линија:

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Главни колски приступ парцели планиран је из улице Влајка Павловића, која предметну локацију граничи са северне стране. Према овој саобраћајници одређена је и регулациона линија.

Регулациона линија успостављена је у складу са важећим планским документом – Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и то на основу детаљних тачака којима је дефинисана осовина улице и попречни профил улице.

Попречни профил улице Влајка Павловића чини: коловоз ширине 5.5m (2 x 2.75m), обострани тротоари ширине 2.0m (са стране предметне локације) и 1.50 m (са наспрамне стране).

Регулациона линија улице Влајка Павловића са којом се граничи предметна грађевинска парцела је на граници исте према јавној саобраћајној површини и одређена је тачкама Т1(100-20-1) и Т2 (50-22-7).

Грађевинска линија (положај објекта у односу на регулацију):

Грађевинска линија одређена је на растојању од 3 m од регулационе линије према улици Влајка Павловића, што је дефинисано Планом генералне регулације „Пожаревац 1“. Објекат је планиран на грађевинској линији која је задата планом. Објекат није у целој својој ширини уличне фасаде постављен на задату грађевинску линију, већ је на исту, постављен најистуренији део основног корпуса зграде. Улична фасада пројектована је управно на бочну западу фасаду објекта.

Висина венца планираног објекта према улици Влајка Павловића износи 3,93m (+83.85mnnv), а растојање наспрамних грађевинских линија у улици Влајка Павловића износи 15,00m, тако да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином и грађевинском линијом испуњава услов задат планом да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.

Бочне линије градње (растојања објекта од бочних граница парцеле):

Предметни објекат је планиран као слободностојећи објекат, односно, са све четири слободне фасаде, што је у складу са поставкама планског документа. Објекат је планиран на растојању од мин. 3,00 m од западне бочне границе парцеле, односно од међе са к.п.бр. 2207/1 КО Пожаревац и на растојању од мин. 4,0 m од источне бочне границе парцеле, односно од међе са к.п.бр. 2211/1 КО Пожаревац.

Задња линија градње:

Обзиром да је објекат планиран у предњем делу парцеле посматрано у односу на улицу Влајка Павловића и узимајући у обзир релативно велику дубину парцеле, предложеним урбанистичким решењем се свакако постиже релативно велико растојање у задњем делу локације мин. 26,07 m – што је свакако веће од дозвољених мин. 5,0 m.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта. Спратност планираног пословног објекта је П+0 (приземље), што је мање од планом дефинисане максималне спратности.

Висина планираног објекта износи 3.93m (+83.85mnv), што представља висину објекта од нулте коте објекта (+79.92 mnv) до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према улици Влајка Павловића, односно приступној површини. Наведена висина објекта је мања од максимално дозвољене висине објекта која износи 8.5 m.

Планом је прописано да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења. Растојање наспрамних грађевинских линија у улици Влајка Павловића износи 15.0 m, тако да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином венца и грађевинском линијом према улици, испуњава услов задат планом. При чему треба напоменути да директно наспрам предметне локације није планирана изградња, већ зелена површина.

Нивелација

Нивелацино решење дефинисано је нивелетама саобраћајних површина, односно kotaма терена и дато је у графичком прилогу број 4. „РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН са основом приземља и приказом партерног уређења“ у апсолутним и релативним kotaма.

Нивелација објекта, интерних колских и пешачких комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену.

Корекција и оступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели.

Постојећи терен на предметној парцели је раван. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Влајка Павловића, уз регулациону линију.

Нулта kota је kota терена уз објекат, на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. За нулту коту одређена је kota 79.92 mnv. У односу на нулту коту се одређује почетна релативна kota $\pm 0,00$ - висинска kota пода приземља објекта на +0.12 m од тротоара, односно на 80,04 mnv. Цело приземље објекта је на koti $\pm 0,00$ m (+80.04 mnv). Овим је испоштован услов из плана да kota приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, као и да kota приземља не може бити нижа од нулте коте.

Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објекта и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

- Нулта kota (kota терена)	-0.12 m (+79.92 mnv)
- Kota пода приземља	± 0.00 m (+80.04 mnv)
- Kota венца објекта	+3.81 m (+83.85 mnv)
- Kota слемена објекта	+4.59 m (+84.63 mnv)

Нумерички показатељи

Ознака грађевинске парцеле	ГП
Површина грађевинске парцеле	808 m ²
Површина приземне етажес: нето/брuto	134,16 m ² / 159,15 m ²
Укупна нето површина планираног објекта	134,16 m ²
Укупна брутo површина планираног објекта	159,15 m ²
БРГП планираног објекта	159,15 m ²
спратност	П+0
Индекс заузетости	$159,15 / 808 * 100 = 19,70 \%$

Паркинг места	број
Укупан број паркинг места	5 ПМ

Намена површина	
Објект	
Хоризонтална пројекција објекта	159,15 m ²
Зеленило	
Зелене незастрте површине у директном контакту са тлом	364,00 m ²
Саобраћајне површине	
Интерне колске и пешачке комуникације	221,12 m ²
Паркинг простор	61,92 m ²
Остале слободне површине	
Простор за посуде за одлагање комуналног отпада	1,81 m ²
УКУПНО	808 m ²

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем ROP-PZR-18031-LOC-1/2023 (04-350-622/2023) од 14.6.2023. године, од стране Милене Гроздановић из Пожареваца, улица Немањина број 7/1/19, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејни пројекат“ (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре;) број 2-АРХ-ИДР/2023 од маја 2023. године, урађен од стране „ДЕ НИРО М.Г.“ д.о.о. из Пожареваца, ул. Косовска бр. 55, оверен од стране главног пројектанта Милене М. Гроздановић, мастер инж. арх. са бројем лиценце 321 А096 21.
- Катастарско топографски план к.п.бр. 2207/2 К.О. Пожаревац, од новембра 2022. године, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ са седиштем у Пожаревцу.
- Пуномоћја од 10.6.2023. године.
- Информација о локацији број 04-350-588/2021 од 28.9.2021. године.
- Потврда пројекта парцелације број 04-350-42/2022 од 10.2.2022. године.
- Потврда урбанистичког пројекта број 04-350-358/2023 од 9.6.2023. године.
- Потврда Одељења за урбанизам и грађевинске послове број 04-351-393/2021 од 25.10.2021. године;
- Информација о локацији број 04-350-809/2020 од 24.12.2020. године.
- Технички услови за урбанистички пројекат број: 01-820/2 од 20.2.2023. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22.
- Технички услови број: 01-768/2 од 7.2.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2.
- Технички услови број: 598/2 од 13.2.2023. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ са седиштем у Пожаревцу у улици Трг Радомира Вујовића број 2.
- Обавештење МУП-а – Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Одсека за превентивну заштиту број 09.24.1 број: 217-28-104/23-1 од 8.2.2023. године.
- Саобраћајно-технички услови број: 428 од 9.2.2023. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Воје Дулића број 28.
- Технички услови број 59417/3-2023 од 8.2.2023. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду у улици Новопазарска 37-39;
- Услови број 59/2-2023 од 21.2.2023. године, издати од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе из Смедерева, ул. Деспота Ђурђа бр. 37.
- Услови број: D.11.02.59617-UTD-23 од 22.2.2023. године, издати од стране Електродистрибуција Србије са седиштем у Београду – Огранак Електродистрибуција Пожаревац у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17.
- Доказ о уплати РАТ, ЛАТ и ЦЕОП таксе од 14.6.2023. године;

8. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 115/2020), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исхођење решера о грађевинској дозволи, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).

У складу са чланом 57. ставом 7. Закона о планирању и изградњи локацијски („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) локацијски услови важе 2 године.

ПРАВНА ПОУКА: На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Пожаревца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.