



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-1635-LOCH-2/2023

Заводни број: 05-353-72/2023

Дана 28.07.2023. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општинске управе Кула, поступајући по захтеву захтеву Crvenka Project doo Crvenka из Црвенке, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Милана Милошева из Новог Сада (архитектонски биро Miloshev, из Новог Сада, [REDACTED]), на основу члана 53а став 3 и 5 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021), члана 18 Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општине Кула", број 20/2019), Овлашћења начелника Општинске управе Кула број 015-112-104/2020 од 08. 02. 2020. године и Плана генералне регулације насеља Црвенка ("Службени лист општине Кула", број 32/2007 и 17/2013) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА УГОСТИТЕЉСТВА - МОТЕЛ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ИНФРАСТРУКТУРУ НА К.П. 2206/4 К.О. ЦРВЕНКА

Ови услови су јавна исправа која садржи податке о могућностима и ограничењима градње и све услове за израду техничке документације.

1. Плански документ

издаје се на основу	Плана генералне регулације насеља Црвенка ("Службени лист општине Кула", број 32/2007 и 17/2013)
просторна целина	Блок 30
планирана зона	Спорт и рекреација

2. Подаци о катастарској парцели

К.п. број	2206/4
Катастарска општина	Црвенка
Површина	2h 68a 96m ²
Грађевинску парцелу чини	К.п. 2206/4 к.о. Црвенка
Врста земљишта	градско грађевинско земљиште
Имаоци права на парцели	Општина Кула
Имаоци права на објекту	Општина Кула (јавна својина) и Crvenka Project doo Crvenka (својина приватна)
Имаоци права на посебним деловима	<p>Посебни део 1 (етажно тело 1) - Crvenka Project doo Crvenka</p> <p>Пословни простор угоститељства Мотел који је у основи приземља површине 217,19m² и има 13 просторија, а на спрату је површине 414,91 m² и има 23 просторије. Корисна површина 632 m².</p> <p>Посебни део 2 (етажно тело 2) - Општина Кула</p>

Пословни простор за спорт и физичку културу у приземљу – свлационице и канцеларије – 16 просторија. Корисна површина 169 m ² .

3. Подаци о објекту који се реконструише и дограђује

намена објекта	Пословни објекат угоститељства - хотел
тип објекта	Слободно стојећи објекат
категиорија објекта	В
класификациони број објекта	121112
Нето површина етажног тела 1 након реконструкције и доградње	Приземље: 218,70m ² Спрат: 399,45 m ²
Бруто површина етажног тела 1 након реконструкције и доградње	Приземље: 267m ² Спрат: 486 m ²

Реконструкција објекта обухвата функционалну реорганизацију приземља објекта (просторије угоститељске намене) и комплетног спрата објекта, све позиције радова на фасади – облагање спољних зидова објекта каменом вуном у дебљини од 5 и 10цм, завршна обрада фасаде у систему контактне фасаде и вентилисане фасаде, замена комплетне кровне конструкције објекта, кровног покривача уз све пратеће зидарске, молерске, подопологачке, керамичарске, лимарске, браварске и изолатерске радове. Реконструкцијом објекта предвиђена је функционална реорганизација спрата, а на позицији смештајних јединица и формирање десет соба, тако да свака соба има санитарни чвор, за разлику од постојећег стања где на спрату има дванаест соба без санитарног чвора, при чему је постојећи санитарни чвор заједнички за све собе. Реконструкција просторија у приземљу објекта, које су намењене за спорт и физичку културу, није предвиђена.

Реконструкција објекта обухвата све позиције радова на фасади и унутрашњости дела приземља објекта (просторије угоститељске намене) и комплетног спрата објекта након доградње објекта као и замена комплетне кровне конструкције објекта, кровног покривача уз све пратеће лимарске, браварске и изолатерске радове.

Реконструкцијом је предвиђено и пробијање неких нових отвора као и зазиђивање постојећих али то битно не утиче на конструкцију а детаљи ће се дати у детаљима статичког прорачуна и детаљима армирања истих.

Доградња објекта подразумева надзиђивање дела постојеће отворене терасена на спрату објекта и израда нове муђуспратне ситноробрасте конструкције на том делу објекта, при чему се добија затворени простор који доприноси бољој употребљивости читаве етаже спрата објекта.

Конструктивни систем објекта остаје непромењен и након реконструкције и доградње.

Поступак радова при реконструкцији

Комплетно санирање постојеће кровне конструкције цији је кровни покривац вишеслојне битуменке траке. Израда слојева за падове те постављање варењем ПВЦ мембрана и решавањем свих продора на крову. Израда нове лимарије атика и олучних хоризонтала и вертикала.

Обијање комплетног малтера са зидова и таваница као и пројектом предвиђења рушења постојећих зидова , пробијања отвора врата и прозора, однос сута на депонију. Обезбеђења таваница подупирањем на местима пробијања нових отвора, израда надвратника и надпрозорника као и греда пројектованих димензија и армираних према детаљима арматуре. Рушење постојећих подних облога и кошуљица, однос шута на депонију и израда нових подних облога. На тераси испратити постојеће вертикалне секлаже , арматуру убушити по детаљима из прорачуна, извршити зидање зидова утонг блоком дебљине 25 цм а међуспратну таваницу предвидети као белу утонг таваницу са потребним бетонским хоризонталним серклажима.

Систем конструкције је повезан низом хоризонталних серклажа, вертикалних серклаза и греда а према детаљима армирања.

Пре реконструкције и изградње етажно тело 1 (које је и предмет реконструкције и доградње) је у приземљу нето површине 217,19m² , бруто површине 264m² и обухвата 13 просторија, док је на спрату нето површине 414,91m² , бруто површине 478m² и обухвата 23 просторије.

Након реконструкције и изградње етажно тело 1 је у приземљу нето површине 218,70m², бруто површине 267m² и обухвата 13 просторија, док је на спрату нето површине 399,45m², бруто површине 486m² и обухвата 30 просторија.

Позиције постојећих прилаза и улаза у објекат остају непромењене и након реконструкције и доградње. Главни приступ објекту – пешачки и колски је из ул. Маршала Тита. Вертикална комуникација унутар објекта је преко постојећег степеништа.

4. Општи подаци о идејном решењу

Фирма која је издала идејно решење	Архитектонски биро Miloshev, из Новог Сада
Одговорно лице пројектанта	Милан Милошев, дипл. инг. арх

Одговорни пројектант	Милан Милошев, дипл. инг. маш
Број идејног решења	ИДР-01/2023
Место и датум издавања идејног решења	Нови Сад, јануар 2023.

5. Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења

Услови за прикључење	
Водопривредна инфраструктура	
Водовод	Прикључак на мрежу јавног водовода у складу са условима за пројектовање и прикључење ЈКП „Водовод“ Црвенка, број 239/2023 од 29.06.2023.године.
Фекална канализација	Прикључак на фекалну канализацију у складу са условима за пројектовање и прикључење ЈКП „Водовод“ Црвенка, број 239/2023 од 29.06.2023.године.
Атмосферска канализација	Сакупљање и прихват атмосферских вода у складу са условима за пројектовање и прикључење ЈКП „Комуналац“ Кула, број 1438/2023 од 23.06.2023.године.
Електроенергетска инфраструктура	
Секундарна нисконапонска мрежа	Објекти се прикључују на електромрежу у складу са условима Огранка Електродистрибуције Сомбор број 2540400-Д.07.07.-266437/_-23 21.06.2023.
Саобраћајна инфраструктура	
Колски и пешачки приступ парцели	Постојећи прикључак.

Гасна инфраструктура	
Гасна мрежа	Прикључак на дистрибутивну гасну мрежу мрежу извести у складу са условима за пројектовање и прикључење ЈП "Србијагас" Нови Сад, број 01-01-65/1-97-2872 од 25.07.2023. године и Решењем о одобрењу за прикључење на ДГМ-Црвенка исходовано од ЈП Србијагаса.
Телекомуникациона инфраструктура	
Телекомуникациона мрежа	У складу са Условима за пројектовање и прикључење Телекома Србије, бр. D210-270249/2-2023 од. 04.07.2023.године.
Услови за пројектовање	
Услови санитарне заштите	у складу са Условима за Покрајинског секретаријата за здравство, Одељење за санитарну инспекцију Сомбор, број 138-53-00697-2/2023-07 од 19.06.2023. године
Услови за безбедоносно постављање	У складу са Условима МУП-а Сектора за ванредне ситуације Сомбор, 07.28 број 217-28-1147/23-2, од 15.08.2023.године. Потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
Противпожарни услови	У складу са Условима МУП-а Сектора за ванредне ситуације Сомбор, 09.28 број 217-28-797/23-2, од 19.06.2023.године. Потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

6. Могућност издавања грађевинске дозволе у складу са захтевом

Ови локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и издавање грађевинске дозволе - члан 135. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020) и члан 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се:

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу
- Пројекат за грађевинску дозволу. Пројекту за грађевинску дозволу прилаже се елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда.
- Решење о одобрењу за прикључење на ДГМ-Црвенка издато од ЈП Србијагаса.
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију
- Доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом
- Сагласност сувласника (Општине Кула) на објекту за извођење радова према идејном решењу за реконструкцију и доградњу постојећег пословног објекта угоститељства на к.п. 2206/4 к.о. Црвенка, број ИДР-01/2023 који је израдио Архитектонски биро Miloshev, из Новог Сада, од јануара 2023. године и то оверену код нотара.
- Сагласност власника к.п. 2206/4 к.о. Црвенка за коришћење постојећег паркинг простора у оквиру к.п. 2206/4 к.о. Црвенка.
- Решење за успостављање права службености на непокретностима у јавној својини општине Кула, у складу са Закључком Владе Републике Србије 05 број: 312-971/2022, од 03.02.2022. године.

Приближна дужина новог електро кабловског вода на к.п. 2206/4 к.о. Црвенка, где је носиоц права на земљишту Општина Кула (јавна својина), је око 10m, што је у надлежности овог Одељења.

Приближна дужина трасе водовода на к.п. 2206/4 к.о. Црвенка, где је носиоц права на земљишту Општина Кула (јавна својина), је око 9m, што је у надлежности овог Одељења.

Приближна дужина трасе канализације на к.п. 2206/4 к.о. Црвенка, где је носиоц права на земљишту Општина Кула (јавна својина), је око 9m, што је у надлежности овог Одељења.

- Решење и доказ о уплати накнаде за коришћење јавних добара - постављање инсталација поред, испод или изнад на општинским путевима, улицама и некатегорисаним путевима у јавној својини општине Кула, у складу са Одлуком о накнадама за коришћење јавних и некатегорисаних путева у јавној својини општине Кула ("Службени лист општине Кула" број 14/2019).

Приближна укупна дужина трасе водоводне мреже са прикључцима на к.п. 4935/1 к.о. Црвенка, где је носиоц права на земљишту Општина Кула и Република Србија (јавна својина) је приближно 9 m. (У надлежности ЈКП "Комуналац" Кула и ЈП "Путеви Србије").

Приближна укупна дужина трасе канализационе мреже са прикључцима на к.п. 4935/1 к.о. Црвенка, где је носиоц права на земљишту Општина Кула и Република Србија (јавна својина) је приближно 12 m. (У надлежности ЈКП "Комуналац" Кула и ЈП "Путеви Србије").

Пројекат за грађевинску дозволу мора садржати приказ прикључивања инсталација на инфраструктуру у складу са Законом, правилницима и Условима имаоца јавних овлашћења.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

На ове локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Кула, у року од три дана од дана достављања.

Саставни део локацијских услова су:

- Услови за пројектовање и прикључење "ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора, број 2540400-Д.07.07.-266437/_-23 21.06.2023 године;
- Услови за пројектовање и прикључење ЈКП „Комуналац“ Кула, број 1438/2023 од 23.06.2023.године.;
- Услови за пројектовање и прикључење ЈКП „Водовод“ Црвенка, број 239/2023 од 29.06.2023.године.
- услови за пројектовање и прикључење ЈП "Србијагас" Нови Сад, број 01-01-65/1-97-2872 од 25.07.2023. године.;
- Услови за пројектовање и прикључење Телекома Србије, бр. D210-270249/2-2023 од 04.07.2023.године.;
- Услови МУП-а Сектора за ванредне ситуације Сомбор, 09.28 број 217-28-797/23-2, од 19.06.2023.године ;
- Услови МУП-а Сектора за ванредне ситуације Сомбор, 07.28 број 217-28-1147/23-2, од 15.08.2023.године
- Условима за Покрајинског секретаријата за здравство, Одељење за санитарну инспекцију Сомбор, број 138-53-00697-2/2023-07 од 19.06.2023. године ;
- Копија катастарског плана водова;
- Копија катастарског плана;
- Идејно решење приложено уз захтев.

Обрадила: [REDACTED]

Доставити:

- Подносиоцу захтева, електронским путем
- Објављивање у електронском облику путем интернета
- Имаоцима јавних овлашћења у електронском облику
- Архиви

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

[REDACTED]

