



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО – СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-25746-LOCH-5/2023

Заводни број: 05-353-139/2023

Дана 23.10.2023. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општине Кула, на захтев захтеву SIMTIM доо Нови Сад [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Лазић Дике [REDACTED] на основу члана 53а став 1 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 8 Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", број 18/2016), члана 18 Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општине Кула", број 20/2019) и Овлашћења начелника Општинске управе Кула број 015-112-100/2021-1 од 08. 07. 2021. године, Плана генералне регулације насеља Црвенка ("Службени лист општине Кула", број 32/07 и 17/2013) и Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду катастарских парцела број 3064 и 4978/9 к.о. Црвенка (Потврда број 05-350-28/2023 од 21.08. 2023. године) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (ОБЈЕКТА БРОЈ 1) П+З, РУШЕЊЕ ДЕЛА ОБЈЕКТА БРОЈ 3, РЕКОНСТРУКЦИЈА ДЕЛА ОБЈЕКТА БРОЈ 3, ИЗГРАДЊУ ПАРКИНГА, ПОСТАВЉАЊЕ ИГРАЛИШТА И ПРАТЕЋИМ ПРИКЉУЧЦИМА НА ИНФРАСТРУКТУРУ НА К.П. БРОЈ 3064, 4978/9, 4978/8 И 4978/6 К.О. ЦРВЕНКА

Ови услови садрже податке о могућностима и ограничењима градње.

1. Подаци о катастарским парцелама

к.п.бр.	катастарска општина	површина	Грађевинску парцелу чини	врста земљишта	имаоци права на парцели	имаоци права на парцели
3064	Црвенка	992m ²	К.п. 3064 и 4978/9 к.о. Црвенка	градско грађевинско земљиште	СИМТИМ ДОО Нови Сад	СИМТИМ ДОО Нови Сад
4978/9	Црвенка	30m ²		градско грађевинско земљиште	СИМТИМ ДОО Нови Сад	-
4978/8	Црвенка	421m ²	К.п. 4978/8 к.о. Црвенка	градско грађевинско земљиште	Општина Кула	-
4978/6	Црвенка	12028m ²	К.п. 4978/6 к.о. Црвенка	градско грађевинско земљиште (улица)	Општина Кула	-

Напомена: Спајањем к.п. број 3064 и 4978/9 к.о. Црвенка ће се формирати једна грађевинска парцела површине 1022m². Спајање катастарских парцела у циљу формирања грађевинске парцеле се мора извршити пре издавања употребне дозволе.

2. Плански документ

издаје се на основу	Плана генералне регулације насеља Црвенка ("Службени лист општине Кула", број 32/07и 17/2013) и Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарских парцела број 3064 и 4978/9 к.о. Црвенка (број 05-350-28/2023 од 21.08. 2023. године)
просторна целина	блок број 43
планирана зона	Ужа зона центра насеља - Зона вишепородичног становања

3. Подаци о објектима који се граде

намена објекта	Стамбено пословни објекат - вишепородично становање	Пословни објекат - зграда трговине, продавница прехранбених производа
Тип објекта	У низу	слободностојећи
категирија објекта	Б	Б
класификациони број објекта	112221	123001
брutto површина објекта	233 m ²	Брутто површина објекта у <u>идејном решењу</u> обележеног бројем 3 након рушења његовог дела и реконструкције - 209m ² Брутто површина објекта на <u>копији плана</u> обележеног бројем 3 након рушења његовог дела и реконструкције - 369m ² *објашњење у напомени испод
висина објекта	16,26m од коте терена	5m од коте терена
спратност	П+3	П+0
индекс заузетости	58,97%	

* Напомена: - објекти обележени у идејном решењу бројем 3.(површине 324 m²) и 4. (површине 160 m²) су на основу Решења о употребној дозволи број ROP-KUL-23680-IUPH-9/2023, заводни број 05-351-266/2023 од 11.04.2023.године, којим се одобрава реконструкција и пренамена поменутих објеката у објекат трговине, уписани у катастар непокретности као један објекат - објекат број 3 (површине 484 m²) решењем Републичког геодетског завода – службе за катастар непокретности Кула, број 952-02-18-088-5214/2023 од 28.08.2023. године.

-објекат у идејном решењу обележен бројем 3 је површине 324 m². Део објекта број 3 који се руши је површине 115 m², а део који се задржава и реконструише је 209 m². Из овог произилази да површина објекта у копији плана обележеног бројем 3 након рушења 115 m², износи 369m².

4. Општи подаци о идејном решењу

Фирма која је издала идејно решење	Alter Ego Architects d.o.o., Црвенка
Одговорно лице пројектанта	Дико Лазић, дипл.инг.арх.
Одговорни пројектант	Дико Лазић, дипл.инг.арх.
главни пројектант	Дико Лазић, дипл.инг.арх.
Број идејног решења	АЕА-024/22-0
Место и датум издавања идејног решења	Црвенка, септембар 2023.

5. Правила грађења

Растојање грађевинске линије од регулационе линије	Објекат бр.1 се гради на регулационој линији, док део објекта бр. 3 који се реконструише задржава свој постојећи положај.
Растојање грађевинске линије од међа суседних парцела	Објекат бр.1 се гради на међној линији према к.п. 4978/7 и 3063 к.о. Црвенка, док део објекта бр. 3 који се реконструише задржава свој постојећи положај.
Степен сеизмичности	Степен сеизмичности 8 степени по МЦЗ скали.
Паркирање возила	Уклањањем дела објекта бр.3 на к.п. 3064 к.о. Црвенка обезбедиће се простор за организовање 12 паркинг места за путничка возила за власнике станова објекта бр.1 (у објекту бр.1 је планирано 12 стамбених јединица). Корисници пословних простора ће моћи да користе јавни паркинг простор на површини јавне намене.
Подаци о постојећим објектима на парцели	Објекат обележен бројем 1 у листу непокретности, на к.п. 3064 к.о. Црвенка се уклања. Објекат обележен бројем 2 у листу непокретности, на к.п. 3064 к.о. Црвенка се уклања. Објекат обележен бројем 3 у листу непокретности, на к.п. 3064 к.о. Црвенка се делом задржава , а делом уклања.

Постављање оградe	грађевинске парцеле се могу ограђивати унутар блока, тако да се ограда поставља по међи, а стубови оградe су на парцели власника оградe. Ограда је прозирна - транспарентна. Зидана ограда се омогућава под условом да се предходно прибави сагласност власника-корисника парцеле односно објекта према којој се ограда поставља. Висина оградe је максимално 1,6m. Висина може бити и већа ако се прибави сагласност власника-корисника суседне парцеле.
-------------------	---

Предмет ових локацијских услова је изградња вишепородичне стамбено пословне зградe, рушење дела објекта број 3 и реконструкција дела објекта број 3 који се задржава, изградња паркинга и постављање игралишта.

Вишепородична стамбено пословна зграда се гради у низу између објеката на к.п. 4978/7 и 3063 к.о. Црвенка, а на регулационој линији. Планирани објекат је троспратни. Сваки спрат је типски са једнаким бројем станова. На сваком спрату се планира по четири стамбене јединице (два трособна и два двособна стана), значи укупно 12 стамбених јединица. У приземљу објекта је планиран пословни простор и заједничке просторије стамбеног дела објекта. Стамбени и пословни улази у приземљу објекта су одовјени. На спратовима су предвиђени препусти преко регулационе линије, према површини јавне намене и према дворишту за 1,15m и на висини већој од 3m од коте тротоара (~3,45m).

Део објекта број 3 се руши ради обезбеђивања потребног броја паркинг места за станаре предметног објекта број 1 (12 паркинг места за 12 станова). Део објекта број 3 који се задржава се реконструише и задржава постојећу намену – трговина – продавница прехранбених производа.

На простору за дечије игралиште се предвиђа постављање пењалице, две клупе са наслоном, корпе за отпад и информативне табле. Планира се ограђивање игралишта декоративном оградом.

Пратећи садржаји уз објекте: интерне саобраћајне површине, платои и ограда према к.п. 3062/1, 3065/5 и 3063 к.о. Црвенка.

6. Услови за пројектовање и прикључење имаоца јавних овлашћења

Услови за прикључење	
Водопривредна инфраструктура	
Водовод	У складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈКП "Водовод" Црвенка, број 226/2023 од 15.06.2023. године.
Фекална канализација	У складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈКП "Водовод" Црвенка, број 226/2023 од 15.06.2023. године.

Атмосферска канализација	У складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац"Кула, број 1428/2023 од 20.06.2023. године, број 1090/2022 од 31.05.2022. године, број 2478/2020 од 25.01.2021. године, број 784/2021 од 26.03.2021. године.
Електроенергетска инфраструктура	
Секундарна нисконапонска мрежа	Постојећи прикључак у складу са Условима за пројектовање и прикључење "ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора, број 2540400-Д.07.07.-445903/_-23 од 17.10.2023. године.
Саобраћајна инфраструктура	
Колски и пешачки приступ парцели	У складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац"Кула, број 1428/2023 од 20.06.2023. године, број 1090/2022 од 31.05.2022. године, број 2478/2020 од 25.01.2021. године, број 784/2021 од 26.03.2021. године.
Гасна инфраструктура	
Гасна мрежа	У складу са условима за пројектовање и прикључење ЈП "Србијасгас" Нови Сад, број 01-01-65/1-94-2653 од 10.07.2023. године.
Телекомуникациона инфраструктура	
Телекомуникациона мрежа	У складу са Условима за пројектовање и прикључењеТелеком Србија, број Д210-563195/2-2021 од 23.12.2021. године
Услови за пројектовање	
Противпожарна заштита	У складу са Обавештењем у погледу мера заштите од пожара издатих од Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације Сомбор 07.28 бр. 217-28-1460/23-1 од 10.10.2023. године.
Безбедоносно постављање	У складу са Обавештењем у погледу мера заштите од пожара за безбедоносно постављање, издатих од Министарства унутрашњих

7. Могућност издавања грађевинске дозволе односно решења о одобрењу извођења радова

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 рушења за објекат 1 и за објекат 3.
- Пројекат за грађевинску дозволу израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације. Пројекат за грађевинску дозволу мора садржати пројекте прикључака и инсталација у складу са законом и правилницима. Пројекту за грађевинску дозволу се прилаже и елаборат енергетске ефикасности.
- 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;
- Доказ о праву службености пролаза, у складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац"Кула, број 2478/2020 од 25.01.2021. године.

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.-445903/_-23 од 17.10.2023. године;
- Услови за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац"Кула, број 1428/2023 од 20.06.2023. године,
- Услови за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац"Кула, број 1090/2022 од 31.05.2022. године,

- Услови за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац"Кула, број 2478/2020 од 25.01.2021. године,
- Услови за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац"Кула, број 784/2021 од 26.03.2021. године.
- Обавештење у погледу мера заштите од пожара издатих од Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације Сомбор 07.28 бр. 217-28-1460/23-1 од 10.10.2023. године.,
- Обавештење у погледу мера заштите од пожара за безбедоносно постављање, издатих од Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације Сомбор 07.28 бр. 217-28-1480/23-1 од 12.10.2023. године.
- Услови за пројектовање и прикључење ЈКП "Водовод" Црвенка, број 226/2023 од 15.06.2023. године
- Услови за пројектовање и прикључење ЈП "Србијагас" Нови Сад, број 01-01-65/1-94-2653 од 10.07.2023. године.
- Услови за пројектовање и прикључењеТелеком Србија, број Д210-563195/2-2021 од 23.12.2021. године,
- Копија катастарског плана;
- Копија катастарског плана водова;
- Идејно решење.

Обрадила: [REDACTED]

Доставити:

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

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

[REDACTED]