



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-38820-LOC-1/2022

Заводни број: 05-353-214/2022

Дана 02.02.2023. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општинске управе Кула, поступајући по захтеву "GO SHOP Retail Park White" д.о.о. из Руме, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника, предузећа „HOLON“ д.о.о. из Београда, [REDACTED], на основу члана 53а став 2 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, 83/2018, 31/2018, 37/2019, 9/2020, 52/2021), члана 2 Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), члана 18 Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општине Кула", број 20/2019), овлашћења начелника општинске управе Кула бр. 015-112-104/2020-4 од 08.02.2020. године и Плана генералне регулације насељеног места Кула ("Службени лист општине Кула", број 16/11 и 17/13) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ТРЖНОГ ЦЕНТРА RETAIL PARK "GO SHOP": ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА НАДСТРЕШНИЦОМ П+0, ОБЈЕКТА РЕСТОРАНА П+0, ОБЈЕКТА АУТОПРАОНИЦЕ П+0 И ОБЈЕКТА ТРАФОСТАНИЦЕ П+0 НА К.П. 9115/6 К.О. КУЛА СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ИНФРАСТРУКТУРУ НА К.П. 9115/5 И 9828 К.О. КУЛА

Ови услови садрже податке о могућностима и ограничењима градње и све услове за израду техничке документације.

1. Подаци о катастарским парцелама

к.п. број	катастарска општина	површина	грађевинску парцелу чини	врста земљишта	имаоци права на парцели
9115/6	Кула	49999m ²	К.п. 9115/6 к.о. Кула	градско грађевинско земљиште	GO SHOP Retail Park White д.о.о. Рума (својина приватна)
9115/5	Кула	7781m ²	К.п. 9115/5 к.о. Кула	градско грађевинско земљиште	Општина Кула
9828	Кула	39060m ²	К.п. 9828 к.о. Кула	градско грађевинско земљиште (државни пут IБ реда)	Општина Кула (јавна својина, з.с.), Република Србија (јавна својина, з.с.)

2. Плански документ

издаје се на основу	План генералне регулације насељеног места Кула ("Службени лист општине Кула", број 16/11 и 17/13)
просторна целина	блок број 65
планирана зона	Радне зоне, индустрије складишта

3. Подаци о објекту који се гради

намена објеката	Објекат А: Пословни објекат са надстрешницом (28 локала – сваки са засебним улазом за кориснике и са засебним улазом за пријем робе, техничке просторије за потребе целог комплекса, простори за управу и одржавање комплекса, тоалети за посетиоце), Објекат Б: Ресторан, Објекат Ц: Трафостаница, Објекат Д: Ауто прионица.
тип објекта	Слободностојећи објекти
категорија објеката	Објекат А - Пословни објекат са надстрешницом: В Објекат Б – Ресторан: В Објекат Ц – Трафостаница: Г Објекат Д - Ауто прионица: В
класификациони број објеката	Објекат А - Пословни објекат са надстрешницом: 123002 Објекат Б – Ресторан: 121114 Објекат Ц – Трафостаница: 222420 Објекат Д - Ауто прионица: 127420
Бруто површина објекта	Објекат А – Пословни објекат са надстрешницом: <ul style="list-style-type: none">• Површина пословног објекта: 15464,65 m²• површина пословног објекта са надстрешницом: 17090,50 m² Објекат Б – Ресторан: 630,80 m ² Објекат Ц – Трафостаница: 76,80 m ² Објекат Д - Ауто прионица: 197,15 m ²
висина слемена	Објекат А – Пословни објекат са надстрешницом: 6 m

	Објекат Б – Ресторан: 6 m Објекат Ц – Трафостаница: 4 m Објекат Д - Ауто прионица: 4 m
Спратност објеката	П+0
индекс заузетости	35,99%
индекс изграђености	0,33
да ли је објекат главни или други на парцели	Објекат А – Пословни објекат са надстрешницом: главни Објекат Б – Ресторан: главни Објекат Ц – Трафостаница: други Објекат Д - Ауто прионица: главни
подаци о постојећим објектима на парцели	на парцели нема постојећих објеката

4. Општи подаци о идејном решењу

Фирма која је издала идејно решење	HOLON доо Београд
Одговорно лице пројектанта	Дарко Тодоровић, дипл.инг.маш.
главни пројектант	Весна Реџић, дипл.инг.арх
Број идејног решења	0-ГС-ИДР-РН.101/2022
Место и датум издавања идејног решења	Београд, децембар 2022.

5. Правила за изградњу

<p>Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле</p>	<p>Напомена:</p> <p>Према условима ЈП „Путеви Србије“ број МР-КУЛ-38820-У/2022, од 25.01.2023.године. заштитни појас државног пута IB реда је ширине 20 m и тиме је одређена грађевинска линија у односу на регулациону линију према поменутм путу (к.п. 9828 к.о. Кула).</p> <p>У складу са техничким условима за изградњу АД за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“ Београд, број 3/2023-27, од 11.01.2023.године предметне објекте је могуће градити на удаљености већој од 25m мерено од најближе ивице објекта управно на осу најближег колосека (к.п. 9826 к.о. Кула).</p> <p>Удаљеност објекта А – пословног објекта од: к.п. 9115/7 к.о. Кула је 11,18 m, од к.п. 9826 к.о. Кула је од 11,20 m до 14,40 m, од к.п. 9115/2 к.о. Кула је 12,10 m.</p> <p>Удаљеност објекта Ц – трафостанице од: од к.п. 9826 к.о. Кула је 24,75 m.</p>
<p>Ограђивање грађевинске парцеле</p>	<p>Грађевинска парцела се може ограђивати зиданом, транспарентном или комбинованом оградом до висине 2,2m, тако да ограда и стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;</p>
<p>Паркирање возила</p>	<p>Паркирање возила власник објеката треба да обезбеди на сопственој грађевинској парцели. За ову врсту објеката Идејним решењем је предвиђено 375 паркинг места (од чега 20 паркинг места за особе са посебним потребама).</p>

6. Услови за пројектовање и прикључење

<p>Услови за прикључење</p>	
<p>Водопривредна инфраструктура</p>	
<p>Водовод</p>	<p>Прикључак на мрежу јавног водовода извести са постојеће насељске водоводне мреже, а на делу јавне површине унутар регулације</p>

	коридора државног пута на к.п. 9828 к.о. Кула. Напајање хидрантске мреже са јавног водовода је дозвољена и може се користити са прикључка за снабдевање санитарном водом планираних објеката. Све у складу са условима ЈКП „Комуналац“ Кула, број 2321/2022 од 29.12.2022. године, исправљеним условима ЈКП „Комуналац“ Кула, број 249/2023 од 01.02.2023. године и водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сд, број II-1335/5-22, од 30.12.2023.године.
Атмосферска канализација	Одвођење атмосферских вода са објекта, коловоза, манипулативних платоа обезбедити на сопственој парцели, у складу са условима ЈКП „Комуналац“ Кула, број 2321/2022 од 29.12.2022. године и условима АД за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“, број 3/2023-27, од 11.01.2023.године.
Фекална канализација	У делу индустријске зоне где је планирана изградња објекта, изграђен је магистрални колектор отпадних вода и прикључење на магистрални колектор отпадних вода извести унутар регулације коридора државног пута на к.п. 9828 к.о. Кула у складу са условима ЈКП „Комуналац“ Кула, број 2321/2022 од 29.12.2022. године и водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сд, број II-1335/5-22, од 30.12.2023.године.
Електроенергетска инфраструктура	
Секундарна нисконапонска мрежа	У складу са условима за пројектовање и прикључење „Електродистрибуција Србија“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Сомбор, број 2460800-Д.07.07.-550435/3-21, од 26.12.2022.године.
ТС	Изградња трафо станице и прикључног вода мерне струје потрошача (веза РП „Тржни центар“ и- ТС „Go Shop Park“) извести у складу са условима за пројектовање и прикључење „Електродистрибуција Србија“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Сомбор, број 2460800-Д.07.07.-550435/3-21, од 26.12.2022.године.
Саобраћајна инфраструктура	
Колски и пешачки приступ парцели	Приступ трговинском комплексу је планиран са некатегорисаног пута на к.п. 9115/5 к.о. Кула. Прикључење на некатегорисани пут на к.п. 9115/5 к.о. Кула, пројектовати ван заштитног појаса државног пута, ширине 20m, а све у складу са условима за пројектовање и прикључење ЈП „Путеви Србије“ број МР-КУЛ-38820-У/2022, од 25.01.2023.године. и условима ЈКП „Комуналац“ Кула, број 2321/2022 од 29.12.2022. године.

Услови за пројектовање	
Заштита од пожара	У складу са Условима у погледу мера заштите од пожара издатих од Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације Сомбор 09.28 бр. 217-21399/22-2 од 29.12.2022. године. Потребно је, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
Санитарни услови	У складу са санитарним условима издатим од стране Покрајинског секретаријата за здравство, сектора за санитарни надзор и јавно здравље, одељење у Сомбору, број: 138-53-01124-2/2022-07 од 27.12.2022. године
Мере заштите пружног појаса	У складу са техничким условима за изградњу АД за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“ Београд, број 3/2023-27, од 11.01.2023.године.
Мере заштите појаса државног пута IБ реда	у складу са условима за пројектовање и прикључење ЈП „Путеви Србије“ број МР-КУЛ-38820-У/2022, од 25.01.2023.године.

7. Могућност издавања грађевинске дозволе односно решења о одобрењу извођења радова 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) 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; Елаборат заштите од пожара; у извештају техничке контроле пројектне документације обавезно је посебно навести да је пројекат за грађевинску дозволу израђен у складу са

Водним условима; приказ прикључивања инсталација на инфраструктуру у складу са Законом, правилницима и Условима имаоца јавних овлашћења;

- 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

Напомена:

- За изградњу прикључних електро водова и РП „Тржни центар“ Електродистрибуција треба да поднесе захтев за Решење о одобрењу за извођење радова за изградњу прикључних водова уз претходно исходоване Локацијске услове. Локацијске услове је потребно исходовати из разлога што у Условима за пројектовање и прикључење, издатим од Електродистрибуције број 2460800-Д.07.07.-550435/3-21, од 26.12.2022.године, пише: да би се извршило прикључење РП „Тржни центар“ на ДСЕЕ, потребно расећи 20kV кабловски вод, извод „Центар салаш“ и са 20kV кабловским спојницама повезати са новим двоструким 20kV кабловским водом и оба увући у РП „Тржни центар“. Према скици датој у Условима планирано је да поменути прелазе преко државног пута Iб реда, те је за ту врсту радова потребно исходовати услове за укрштање и паралелно вођење од ЈП „Путеви Србије“ и осталих имаоца јавних овлашћења.
- У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објеката на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:
 1. закључивање уговора о опремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Сомбор за изградњу 20 kV кабловског вода од ТС 110/20 Kv „Врбас 1“ до РП „Индустрија“ и РП „Индустрија“ на к.п. 9107/6 к.о. Кула.
 2. Закључивањем уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Сомбор, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
- Пројекат за грађевинску дозволу треба урадити у складу са Законом 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, 83/2018, 31/2018, 37/2019, 9/2020 52/2021), члан 5. Несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, као и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/2015)

Локацијски услови важе две године од дана издавања, или до истека грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским 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:

- Копија катастарског плана и копија плана водова;
- Услови за пројектовање и прикључење ЈКП „Комуналац“ Кула, број 2321/2022 од 29.12.2022. године;
- Исправљени услови ЈКП „Комуналац“ Кула, број 249/2023 од 01.02.2023. године;
- Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сд, број II-1335/5-22, од 30.12.2023.године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације Сомбор 09.28 бр. 217-21399/22-2 од 29.12.2022. године;
- Санитарним условима издатим од стране Покрајинског секретаријата за здравство, сектора за санитарни надзор и јавно здравље, одељење у Сомбору, број: 138-53-01124-2/2022-07 од 27.12.2022. године;
- Услови за пројектовање и прикључење „Електродистрибуција Србија“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Сомбор, број 2460800-Д.07.07.-550435/3-21, од 26.12.2022.године;
- Услови за пројектовање и прикључење ЈП „Путеви Србије“ број МР-КУЛ-38820-У/2022, од 25.01.2023.године;
- Технички услови за изградњу АД за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“ Београд, број 3/2023-27, од 11.01.2023.године
- Идејно решење приложено уз захтев.

Обрадила: 

Доставити:

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

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

