

Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-10848-LOC-1/2023

Заводни број: 05-353-55/2023

Дана 26. јуна 2023. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општинске управе Кула, поступајући по захтеву "Жито-трезор" ДОО Нови Сад из Новог Сада, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника МГ Пројект ДОО из Новог Сада, [REDACTED], на основу члана 53а став 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, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), члана 8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), 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, доноси

З А К Љ У Ч А К

Одбацује се захтев "Жито-трезор" ДОО Нови Сад из Новог Сада, [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију са адаптацијом, променом намене и доградњом објеката текстилне индустрије у пословне објекте, бр. 16 - апартмани, канцеларијски простор и гаража; објекта бр. 17 – велнес центар и гаража и објекат бр. 18 - велнес и спа центар са базенима на к.п. број 4277/3 к.о. Кула, јер идејно решење не садржи податке потребне за издавање локацијских услова.

Образложење

Инвеститор "Жито-трезор" ДОО Нови Сад из Новог Сада, [REDACTED], преко пуномоћника МГ Пројект ДОО из Новог Сада, [REDACTED], поднео је дана 13.04.2023. године, преко ЦИС-а, овом Одељењу захтев евидентиран под ROP-KUL-10848-LOC-1/2023, заведен 18.04.2023. године под бројем 05-353-55/2023, за издавање локацијских услова за за реконструкцију са адаптацијом, променом намене и доградњом објеката текстилне индустрије у пословне објекте, бр. 16 - апартмани, канцеларијски простор и гаража; објекта бр. 17 – велнес центар и гаража и објекат бр. 18 - велнес и спа центар са базенима на к.п. број 4277/3 к.о. Кула.

Уз захтев је достављена следећа документација: доказ о уплати Републичке административне таксе, доказ о уплати накнаде за услуге Централне евиденције обједињених процедура, идејно решење у pdf формату, пуномоћје, графичка документација у dwg формату.

Одредбом члана 8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) прописано је да надлежни орган захтев за издавање локацијских услова одбацује закључком ако нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву и када идејно решење не садржи податке потребне за издавање локацијских услова, уз навођење свих недостатака, односно разлога за одбацивање, не упуштајући се у оцену техничке документације у складу са одредбом члана 8ђ Закона.

Поступајући по напред наведеним чланом Правилника, а на основу увида у поднети захтев и приложену документацију ово одељење је утврдило следеће недостатке:

1. Адаптација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се не мења спољни изглед. Обзиром да се на сваком од предметна три објекта мења спољни изглед приликом интервенција, не може се рећи да се ради о адаптацији.
2. Обзиром да се ради о реконструкцији објеката, неопходно је да се површине објеката (брutto површине), пре и после интервенција усклади са површинама у катастру непокретности.
3. У подацима о објекту, потребно је исказати која површина се дограђује, односно уклања.
4. Како се ради о реконструкцији неопходно је описати који радови се изводе на објекту
5. У графичкој документацији пожељно је приказати синхрон план радова (који зидови се задржавају, који уклањају, који граде, који прозори се избијају, који зазиђују итд.).
6. Због лакшег прегледавања графичке документације, пожељно би било табелу површина приказати на цртежима основа.
7. Обзиром да су објекти 16 и 17, као и објекти 17 и 18 физички повезани, а између објеката 16 и 17 постоји и дограђени део, потребно је приказати везу између објеката тј. код приказа једног објекта, приказати и део другог суседног објекта, како у основама, тако и у изгледима.
8. Ако су два суседна објекта функционално повезана (пролаз из једног у други објекат и сл.), потребно је ту везу приказати на оба објекта.
9. На основама је неопходно приказати висинске коте
10. Неопходно је приказати основе кровних равни
11. Неопходно је у текстуалном опису објеката број 17 и 18 навести дубину базена (базен, дечији базен, базен ђакузи)

12. У објекту број 16, у тексту није јасна реченица, да се објекат смањује у основи приземља, тако што се тај део објекта у новопроектваном стању уклања, висински, положајно и спратно он остаје непромењен спрам предходног стања
13. У објекту број 16, уклања се улаз број 7 (подне површине 71,35 m², укупне корисне површине 69,21 m²). Није јасно, ако је објекат површине 3470 m² и уклања се део у површини од 78 m², како је наведено у тексту, новопроектвана површина би требало да износи 3392 m², а не како је наведено у идејном решењу 3390,97 m²
14. У објекту број 16, новопроектвано стање, у основи спрата (1. спрат), не слаже се табела површина са графичком документацијом, наиме у графичкој документацији новопроектвано стање је исто што и предходно стање
15. У објекту број 16, новопроектвано стање, у основи другог спрата није ништа приказано
16. У објекту број 16, новопроектвано стање, неопходно је приложити основу кровних равни, наиме не може се из основа етажа и изгледа установити који делови објекта су покривени тј. под кровом, а који нису (нпр. да ли су терасе у објекту број 16 покривене или нису?)
17. У објекту број 16, предходно стање, основа кровних равни и изгледи објекта се не слажу
18. У објекту број 17, дограђује се површина од 65,19 m². Обзиром да је објекат пре доградње имао површину 654 m², новопроектвано стање износи 719,19 m², а не како је наведено у идејном решењу 719,79 m²
19. У објекту број 17, предходно стање (и у новопроектваном стању исто), на спрату плато 11 и 12 је у денивелацији, пошто су између та два платоа степенице 14 и 15. На попречном пресеку 2-2, та два платоа су у истој равни, притом се не виде ни врата на ходнику.
20. У објекту број 17, пресеци и изгледи се не слажу, наиме у пресеку је од највише тачке објекта 9,96 m до горње висине зида базена је 4,10 m, а у изгледу је та иста висина 3,4 m.
21. У објекту број 17, новопроектвано стање, просторија број 1 – пролаз /остава је дограђена просторија која није обележена на прилогу где су учртани дограђени и уклоњени делови објекта
22. У објекту број 17, новопроектвано стање, просторија број 1 – пролаз /остава је просторија која има прозор наслоњен на прозор
23. У објекту број 17, новопроектвано стање, упитна је и функција самог пролаза преко које се из дворишта излази на двориште
24. У објекту број 17, новопроектвано стање, на спрату потребно је приказати висинску разлику између терасе и ходника (обележено са 4 и 8)
25. У објекту број 17, новопроектвано стање, на спрату тераса број 5 је исто дограђена а није обележена као нешто што се дограђује
26. У објекту број 17, новопроектвано стање, на спрату није јасно јел базен ђакузи (17), спојен пролазом са степенишним простором (20)
27. У објекту број 17, новопроектвано стање, није јасно између објекта 16 и 17 на спрату на објекту број 17 има пролаз – врата, док на истом месту на објекту број 16 је зид

28. У објекту број 17, новопројектовано стање, није јасно на потезу централног степеништа савладава се два степенишна крака (20 и 1), а стиже се на висину са које се кренуло (ходници са бројем 2, 4 и 20 су на истој висини)
29. У објекту број 17, новопројектовано стање, није приказан дограђени део објекта ни у пресецима ни у изгледима
30. У објекту број 17, новопројектовано стање, у просторији број 21 – туш, пројектован је прозор на ходник
31. У објекту број 17, новопројектовано стање, на изгледима нису приказани сви отвори: на 2. спрату маникир – 4, на 1. спрату прозор на ходнику и тераси – 4 и 8, на изгледу у приземљу приказан прозор 140 x 140 док је на том месту уписан пролаз 200 x 250, на подужном изгледу на спрату нису приказана врата на ходнику - 4, није приказан дограђен део, нису приказана врата на крају платоа број 12 на спрату
32. У објекту број 17, новопројектовано стање, није јасно да ли је део објекта са базенима под кровом или под ведрим небом
33. У објекту број 17, новопројектовано стање, у приземљу нема отвора – врата према објекту број 16, док у објекту број 16 на истом месту постоје врата
34. У објекту број 18, дограђује се површина од 187,11 m². Обзиром да је објекат пре доградње имао површину 1794 m², новопројектовано стање износи 1981,11 m², а не како је наведено у идејном решењу 1981,14 m²
35. У објекту број 18, у основи спрата и основи тавана нису обележене све просторије
36. У објекту број 18, једна етажа је у табели 2. спрат, док је на цртежу та иста етажа таван
37. У објекту број 18, није јасна намена просторије обележене стрелицом
38. У објекту број 18, просторија обележена стрелицом, на неким местима стрелица је усмерена у једном смеру, док је на другом месту стрелица усмерена у супротном смеру
39. У објекту број 18, нису добро обележени пресеци, наиме у основама пресек 1-1 је пресек кроз читав објекат, а пресек 2-2 кроз један крак објекта, док је у графичком прилогу "пресеци" обрнуто
40. У објекту број 18, на пресецима нису приказани лучни кровови
41. У објекту број 18, изгледи не одговарају основама, наиме у основи тавана приказана су два степенишна простора који излазе ван габарита објекта. На једном изгледу су приказана оба, на другом изгледу је приказан један, док на трећем није приказан ни један од степенишна простора.
42. У објекту број 18, од три изгледа објекта, два су приказана у огледалу
43. У објекту број 18, на изгледима фале лучни кровови, степенишни простори, фали зуб на објекту, поједини прозори и врата


На основу напред наведеног, ово одељење је утврдило да идејно решење не садржи податке потребне за издавање локацијских услова у смислу члана 8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), за за реконструкцију са адаптацијом, променом намене и доградњом објекта текстилне индустрије у

пословне објекте, бр. 16 - апартмани, канцеларијски простор и гаража; објекта бр. 17 – велнес центар и гаража и објекат бр. 18 - велнес и спа центар са базенима на к.п. број 4277/3 к.о. Кула.

Ако подносилац захтева у року од 30 дана од дана његовог објављивања на интернет страници надлежног органа, поднесе усаглашен захтев и отклони све утврђене недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен.

Напомињемо да подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог Закључка подносилац захтева може изјавити приговор Општинском већу, преко надлежног органа, у року од три дана од дана достављања.

Обрадила: 

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, електронским путем
2. Објављивање у електронском облику путем интернета
3. Интернет страница општине Кула - www.kula.rs
4. Архиви

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

