

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО - СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-10848-LOCH-2/2023

Заводни број: 05-353-104/2023

Дана 22. јануара 2024. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општинске управе Кула, поступајући по усаглашеном захтеву "Жито-трезор" ДОО Нови Сад из Новог Сада, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника MG 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, 1 45/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 3 Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/2023), члана 18 Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општине Кула", број 20/2019), Овлашћења начелника општинске управе Кула број 015-112-100/2021-1 од 08.07.2021. године и Плана генералне регулације насељеног места Кула ("Службени лист општине Кула", број 16/11 и 17/13) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ПРОМЕНУ НАМЕНЕ И ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА ТЕКСТИЛНЕ ИНДУСТРИЈЕ У ПОСЛОВНЕ ОБЈЕКТЕ, ОБЈЕКТА БР. 16 - ХОТЕЛ; ОБЈЕКТА БР. 17 – ВЕЛНЕС ЦЕНТАР И ОБЈЕКТА БР. 18 - ВЕЛНЕС И СПА ЦЕНТАР НА К.П. БРОЈ 4277/3 К.О. КУЛА

Ови услови садрже податке о могућностима и ограничењима градње на к.п. број 4277/3 к.о. Кула и све услове за израду техничке документације.

1. Подаци о катастарској парцели

к.п. број	катастарска општина	површина	грађевинску парцелу чини	врста земљишта	носиоц права на земљишту	Имаоц права на објекту
4277/3	Кула	3 ha 37 a	к.п. број	Градско	Државна својина	Приватна својина

	52 m ²	4277/1 и 4277/3 Кула	и к.о.	грађевинско земљиште	РС право коришћења АД "Кулски штофови" Кула	"Жито-трезор" ДОО Нови Сад
--	-------------------	----------------------------	-----------	-------------------------	---	-------------------------------

2. Плански документ

издаје се на основу	Плана генералне регулације насељеног места Кула ("Службени лист општине Кула", број 16/11 и 17/13)
просторна целина	блок број 58
планирана зона	Радна зона

3. Подаци о објектима који се граде

намена објеката	Објекат број 16 - хотел (30 апартмана)
	Објекат број 17 - велнес центар
	Објекат број 18 - велнес и спа центар
тип објеката	Објекат број 16 – у низу са објектом број 17
	Објекат број 17 - у низу са објектом број 16 и 18
	Објекат број 18 - у низу са објектом број 17
категорија објеката	В
класификациони број објеката	121112

бруто површина објеката	Објекат број 16 – 7318,77 m ²
	Објекат број 17 – 1585,10 m ²
	Објекат број 18 – 3814,96 m ²
бруто површина објеката у основи приземља	Објекат број 16 – 3390,97 m ²
	Објекат број 17 – 719,79 m ²
	Објекат број 18 – 1981,14 m ²
бруто површина објеката, пре доградње и уклањања делова објеката	Објекат број 16 – 7397,80 m ² (79,03 m ² се уклања)
	Објекат број 17 – 1435,60 m ² (149,5 m ² се дограђује)
	Објекат број 18 – 3441,49 m ² (373,47 m ² се дограђује)
бруто површина објеката у основи приземља, пре доградње и уклањања делова објеката	Објекат број 16 – 3470 m ² (79,03 m ² се уклања)
	Објекат број 17 - 654 m ² (65,79 m ² се дограђује)
	Објекат број 18 - 1794 m ² (187,14 m ² се дограђује)
висина слемена	Објекат број 16 – 12,07 m (постојећа)
	Објекат број 17 – 9,96 m (постојећа)
	Објекат број 18 – 10,45 m (постојећа)
спратност	Објекат број 16 – П+2 (постојећа)

	Објекат број 17 – П+2 (постојећа)
	Објекат број 18 – П+1+Т (постојећа)
индекс заузетости	56,24 % (макс. 70%)
индекс изграђености	0,57 (макс. 2,1)
да ли је објекат главни или други на парцели	Објекат број 16 – главни објекат
	Објекат број 17 – главни објекат
	Објекат број 18 – главни објекат
подаци о постојећим објектима на парцели	Постојећи објекти на к.п. 4277/3 к.о. Кула на копији катастарског плана евидентирани бројем од 1 до 13 и од 15 до 22 се задржавају, осим објекта број 16, 17, 18 у укупној површини од 5918 m ² , који се реконструишу, пренамењују, дограђују и део објекта број 16 се уклања.

4. Подаци о идејном решењу

Пројектант / одговорно лице пројектанта	“MG-Projekt” ДОО Нови Сад / Гојко Јовановић
Главни пројектант	Милета Д. Анђелковић, дипл. инж. арх.
Одговорни пројектант	Милета Д. Анђелковић, дипл. инж. арх.
Број техничке документације	Е-29/23
Место и датум израде	Нови Сад, јул 2023. године

5. Правила за изградњу

--	--

Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле	Положај објекта на парцелама је постојећи.
Паркирање возила	Паркирање возила власник објекта треба да обезбеди на сопственој грађевинској парцели. За паркирање путничких возила за хотеле А и Б категорије препоручује се следећи број паркинга: једно паркинг место на 3-5 соба / једно паркинг место на 5-8 кревета. У оквиру објекта број 16 и 17 у приземљу предвиђен је гаражни простор са 150 паркинг места.

6. Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења

Услови за прикључење	
Водопривредна инфраструктура	
Водовод	Прикључак на насељску водоводну мрежу је постојећи.
Атмосферска канализација	Атмосферске воде са платоа и кровних површина одводити на сопствену грађевинску парцелу.
Фекална канализација	Прикључак на насељску фекалну канализацију је постојећи.
Електроенергетска инфраструктура	
Секундарна нисконапонска мрежа	Прикључак на електроенергетску мрежу је постојећи.
Саобраћајна инфраструктура	
Колски и пешачки приступ парцели	Постојећи колски прикључак на коловоз у Улици Јосипа Крамера се задржава.
Услови за пројектовање	

Санитарни услови	У складу са санитарним условима Покрајинског секретаријата за здравство, Одељења за санитарну инспекцију Сомбор у Сомбору, број 138-53-01424-2/2023-07 од 22.12.2023. године.
Услови у погледу мера заштите од пожара	У складу са Условима у погледу мера заштите од пожара МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сомбору 07.28 број 217-28-1904/23-2 дана 15.12.2023. године. Потребно је, пројекат за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара доставити на сагласност.

7. 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, 1 45/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члан 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се:

1. Извод из пројекта за грађевинску дозволу
2. Пројекат за грађевинску дозволу. Пројекту за грађевинску дозволу прилаже се:
 - елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда;
 - елаборат заштите од пожара, којим се утврђују мере за заштиту од пожара.

Постојеће прикључке (водовод, атмосферска канализација, фекална канализација, струја, саобраћајни прикључак...) потребно је приказати у пројекту за грађевинску дозволу. За део постојећег објекта који се уклања потребно је приложити пројекат рушења.
3. Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију
4. Доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом

Локацијски услови важе две године од дана издавања.

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:

1. Копија катастарског плана водова
2. Копија катастарског плана
3. Санитарни услови Покрајинског секретаријата за здравство, Одељења за санитарну инспекцију Сомбор у Сомбору, број 138-53-01424-2/2023-07 од 22.12.2023. године.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сомбору 07.28 број 217-28-1904/23-2 дана 15.12.2023. године.
5. Идејно решење приложено уз захтев

Обрадила:

██

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, електронским путем
2. Објављивање у електронском облику путем интернета
3. Имаоцима јавних овлашћења у електронском облику
4. Архиви

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

██