



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Кула
Општинска управа
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Број предмета: ROP-KUL-25904-LOCH-2/2024
Заводни број: 05-353-168/2024
Датум: 30.10. 2024. године
Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општине Кула, поступајући по захтеву Општине Кула, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Ружице Стојановић радника Одељења за инвестиције, заштиту животне средине и енергетски менаџмент у Општинској управи Кула, 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, 52/2021, 62/2023), члана 3 Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 96/23), 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 детаљне регулације центра Куле ("Службени лист општине Кула", број 1/2004), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, САНАЦИЈУ, АДАПТАЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, ЕНЕРГЕТСКУ САНАЦИЈУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ЗГРАДЕ ДРЖАВНИХ ОРГАНА И ОРГАНИЗАЦИЈА У КУЛИ, У МУЗЕЈ И ГРАДСКУ БИБЛИОТЕКУ ПО+П+1+ПК НА К.П. БРОЈ 2815/1 К.О. КУЛА

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

1. Подаци о катастарској парцели

к.п. број	катастарска	површина	врста земљишта	носиоц права на	носиоц права на
-----------	-------------	----------	----------------	-----------------	-----------------

	општина			земљишту	објекту
2815/1	Кула	1.020m ²	грађевинско земљиште	Јавна својина, Општина Кула	Јавна својина, Општина Кула

2. Плански документ

издаје се на основу	Плана детаљне регулације центра Куле("Службени лист општине Кула", број 1/2004)
просторна целина	блок број 23
планирана зона	Зона јавних објеката од општег интереса- култура

3. Подаци о објекту који се гради

намена објекта	музеј и градска библиотека
категорија објекта	В
класификациони број објекта	126201
брuto површина у основи приземља	462m ² (површина се повећава на 479,37m ² при извођењу енергетске санације објекта и дограђивања степеништа)
висина објекта	висина објекта је 14,29m
спратност	По+П+1+Пот.
индекс заузетости	48%
индекс изграђености	1,4
подаци о постојећим	Остали постојећи објекти су изграђени без одобрења за изградњу

објектима на парцели	
----------------------	--

4. Подаци о идејном решењу

Пројектант / одговорно лице пројектанта	АРХИТЕКТОНСКО - ГРАЂЕВИНСКИ ИНТИТУТ Нови Сад
Главни пројектант	Ивана Полић, маст. инж. арх.
Одговорни пројектант	Марија Конц Миљковић, маст. инж. арх.
Број техничке документације	Е 1806/24-01-1
Место и датум израде	Нови Сад, септембар, 2024. године

4. Правила грађења

Планирано је да градска библиотека, гелерија и музеј, своју делатност обављају у објекту на к.п. број 2815/1 к.о. Кула. Да би се објекат привео планираној намени неопходно је да се постојећи корисници иселе на нову локацију.

Зграда која за своје функционисање подразумева утрошак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства зграда.

Зграде јавне и пословне намене као и други објекти за јавну употребу, морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама, омогућавају несметан приступ, кретање и боравак, односно коришћење у складу са одговарајућим техничким прописима чији су саставни део стандарди који дефинишу обавезне техничке мере и услове пројектовања, планирања и изградње, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Степен сеизмичности 8 степени по МЦЗ скали.

Максимални ниво подземних вода се креће од 81,26 до 84,44 м н.м.

Новим пројектом предвиђени су следећи радови:

- Реконструкција – целог објекта услед промене намене (зидови, облоге, таванице, столарија, кров и кровни покривач,....)
- Адаптација – објекат мења унутрашњу функционалну форму (намене сваког простора понаособ)
- Доградња – (услед потребе промене намене и новопроектваног лифта доградња се врши у том делу објекта као и баце за постизање функционалне висине на етажи поткровља)
- Промена намене – комплетан објекат је препројектован у нову функционалну целину Музеја са библиотеком, од првобитног пословног.
- Енергетска санација – доведен је у вишу категорију Енегетског пасоша

Предметни објекат има постојећу укупну квадратуру бруто **1811.20 м2** и нето **1236.90м2**

Новопроектваном интервенцијом предвиђа се бруто **1853.97м2** и нето **1344.31м2**.

- У **подрумској** етажи након санације и отклањањем капиларне влаге ради се пренамена простора сходно новој функцији са и изградом нове хидроизолације пода и зидних површина у свему према пројекту

- На етажи приземља и спрата такође промена намене функционалних целина према потреби и садржају новог простора.

- **Приземље** са дворишне стране добија нови улаз са степеништем на бочном калканском делу где је уједно позиционирана и подизна платформа за особе са посебним потребама укупне квадратуре 8,53м2.

- **Поткровље** – које је првобитно било тавански простор укупне квадратуре 216,0 м2. Новим пројектом мења намену у поткровље и постаје користан простор са укупном квадратом од 309,55м2.

Добија једну једноводну бацу према дворишном делу за потребе санитарне јединице и на позицији новопроектваног лифта (постојећег кружног степеништа) подиже се висина језгра и

пројектује нова двоводна баца са подизањем калканског зида. Предвиђа се замена конструирианих оштећених дрвених елемената као и замена постојећег каратавана на етажи будућег корисног простора поткровља. Новопроектване кровне прозоре на косим равнима извести у свему према пројекту и намени новог простора поткровља. Етаж новопроектваног поткровља постаје нова функционална целина где је предвиђена Орел-спасе читаоница са издвојеним светларником, мокрим чвором и две канцеларије.

Самим тим поткровље са новом квадратом корисног простора представља једну нову функционалну целину. Светларник је планиран на месту према главној фасади иза атике, он ће

омогућити овом простору да добије више светлости у сврху будуће читаонице.

- Комплетно на целом објекту предвиђена је замена свих подова, завршне облоге зидова,....обrade плафона као и замена комплетне столарије спољне и унутрашње.

- Завршне обраде плафона је предвиђена спуштени плафон од монолитног гипса у свему према прописима за ову врсту радова са заптивањем продора инсталација према пожарним прописима као и остављање ревизионих отвора због потребе сервисирања.

- Новопроектовани лифт за потребе функције новог простора као и за потребе особа са инвалидитетом омогућен је приступ на дворишном улазу преко подизне платформе.

- Ради задржавања аутентичности објекта комплетна фасада (подела – растер) „пластика“ и атика се задржавају, такође и унутршање степениште (терацо) са оградом како би се очувао дух културног наслеђа.

- Према енергетском пасошу објекат ће након реконструкције бити класе „Д“.

Објекат је опремљен свим инсталацијама водоводним, канализационим, хидрантском мрежом, електроинсталацијама јаке и слабе струје, као и свим неопходним прикључцима на градску мрежу.

5. Услови заштите имаоца јавних овлашћења

Санитарни услови	Санитарни услови су дефинисани дописом Покрајинског секретаријата за здравство, Сектора за санитарни надзор и јавно здравље, одељење у Сомбору број 002854139 2024 80253 002 042 002 од 09.10.2024. године.
Услови противпожарне заштите	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 217-28-1636/21-1 од 10.10.2024. године. Потребно је, пројекат за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара, доставити на сагласност.
Услови повећања потрошње електричне енергије	Прикључење на електроенергетску мрежу извести у складу са Условима за пројектовање и прикључење Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуције Сомбор, број 2541200-Д.07.07.-457759/3-24 од 29. 10. 2024. године. У складу са поменутиим условима изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова: 1. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити нову трафостаницу типа УТС 20/.0.4 kV „Светосара Марковића“ на парцели број 2795 к.о. Кула са 20 kV двоструким прикључним водом и иста је у плану имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор у 2025. години.

Услови прикључења на комуналну инфраструктуру – водовод, канализацију отпадних вода, атмосферску канализацију, пешачке стазе и коловоз јавног пута	Све у складу са условима за пројектовање и прикључење ЈКП „Комуналац“ Кула, број 2508/2024 од 08.10.2024.године, који потврђују да за предметне радове на предметном објекту треба применити услове ЈКП „Комуналац“ Кула, број 256/2022 од 10.02.2022.године.
--	---

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, 9/2020, 52/2021, 62/2023) и члан 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", број 96/23).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се:

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу;
- Пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације. Пројекту за грађевинску дозволу прилаже се елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда;
- Елаборат заштите од пожара;
- 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.

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 у погледу мера заштите од пожара, МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сомбору 07.28 број 217-28-1636/21-1 од 10.10.2024. године;
- Општи и посебни санитарни услови Покрајинског секретаријата за здравство, Сектора за санитарни надзор и јавно здравље, одељење у Сомбору број 002854139 2024 80253 002 042

002 од 09.10.2024. године;

- услови за пројектовање и прикључење ЈКП „Комуналац“ Кула, број 2508/2024 од 08.10.2024.године;
- услови ЈКП „Комуналац“ Кула, број 256/2022 од 10.02.2022.године;
- Услови за пројектовање и прикључење Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуције Сомбор, број 2541200-Д.07.07.-457759/3-24 од 29. 10. 2024. године.;
- Копија катастарског плана;
- Идејно решење.

Обрадила: [REDACTED]

Доставити:

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

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

[REDACTED]