



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-21040-LOC-1/2025

Заводни број: 003120263-2025-08576-004-003-351-160

Дана 20.08.2025. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општинске управе Кула, поступајући по захтеву који је поднео Лука Топић из Куле, [REDACTED], преко пуномоћника Дике Лазића из Црвенке, [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, 52/2021, 62/2023), члана 2 Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/23), члана 18 Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општине Кула", број 20/19), овлашћења начелника општинске управе Кула бр. 015-112-104/2020-4 од 08.02.2020. године, чланом 10 став 4 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23) и Плана генералне регулације насељеног места Кула ("Службени лист општине Кула", број 16/11 и 17/13) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА Су+П НА К.П. 6778/8 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 општина	површина	врста земљишта	носиоц права на земљишту
6778/8	Кула	1238m ²	Градско грађевинско земљиште	Топић Лука

2. Плански документ

издаје се на основу	Плана генералне регулације насељеног места Кула ("Службени лист општине Кула", број 16/11 и 17/13)
планирана целина, односно зона	блок 4 Зона породичног становања

3. Подаци о објектима који се граде

намена објеката	стамбени објекат
тип објекта	Слободностојећи објекат
категорија објекта	А
класификациони број објекта	111011
брuto површина у основи приземља	157,15m ²
Бруто површина сутерена	36,89 m ²
спратност	Су+П
индекс заузетости	12%

индекс изграђености	0,12
подаци о постојећим објектима на парцели	На парцели нема постојећих објеката

4. Општи подаци о идејном решењу

Пројектант	Alter Ego Architects d.o.o., Црвенка
Одговорни пројектант	Дико Лазић, дипл.инг.арх.
Одговорно лице пројектанта	Дико Лазић, дипл.инг.арх.
главни пројектант	Дико Лазић, дипл.инг.арх.
Број идејног решења	главна свеска: Е-38/25-0 пројекат архитектуре: Е-38/25-1
Место и датум издавања идејног решења	Црвенка, јул 2025.

5. Правила грађења

Према Плану генералне регулације насељеног места Кула У зони породичног становања омогућена је градња објеката за све видове становања у слободностојећим, двојним, у прекинутом и непрекинутом низу. У зони породичног становања омогућена је градња објеката породичног становања са или без пословног простора - објеката.

Унутар зона породичног становања омогућена је градња објеката који су у потпуности намењени обављању делатности, спорту, рекреацији, здравственој и социјалној заштити, образовању, култури, снабдевању, занатству, туризму, угоститељству, пословним установама, верским објектима, удружењима грађана и изградњи других објеката чија је намена компатибилна са функцијом становања. Наведени објекти ће се градити у складу са нормативима и прописима за обављање одређене делатности за коју се објекти граде и условима надлежних органа и организација.

Уређење и грађење:

- У зони породичног становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише четири стамбене јединице, организованих у једном или два објекта.

- Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у:

- непрекинутом низу - објекат додирује обе бочне међне линије грађевинске парцеле у систему двојно узиданих објеката. Растојање између два суседна објекта је 0m а између два суседна објекта су обавезне дилатационе спојнице као и термичка и звучна изолација. Бочни зидови објеката на граници са суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику. Колски и пешачки пролаз на парцелу се обезбеђује преко ајнфорта, минималне ширине 3,0m. За потребе вентилације и осветљавања просторија, степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника;
- прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну међну линију грађевинске парцеле једноструко узидани објекти, на страни налегања на суседну границу парцеле, где почиње изградња објеката у низу, важе правила непрекинутог низа;
- слободно стојећи - објекат не додирује ни једну међну линију грађевинске парцеле.

Дозвољена спратност, висина објеката и остали елементи:

- Највећа дозвољена спратност објеката породичног становања је П+1+Пот - (М). **Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.**

- Максимална висина слемена објеката је 12,0m, осим за објекте који су у функцији обављања делатности где ће висина зависити од технологије.

- на парцелама површине до 1.500m²: максимални степен заузетости је 50, максимални степен изграђености је 1,8;

- Удаљеност објеката од регулационе линије је од 0,0m - 5,0m, уколико на плану урбанистичке регулације није другачије утврђено. Изузетно ова удаљеност може бити и већа уколико се објекат поставља централно на парцелу. Уколико се објекат повлачи дубље у парцелу минимална удаљеност од међних линија суседних парцела је 4,0m. Ограничавајућа околност могу бити економска дворишта у непосредном окружењу;

- Минимална удаљеност слободно стојећих објеката (са испадима) од међне линије северне (неповољне) оријентације је 1,0m, под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са платоа и кровних површина на сопствену парцелу, односно до крајњег реципијента. Према овој међној линији (суседу) се могу отворати отвори само за вентилацију стамбених и нестамбених просторија на минималној висини 1,60m од коте пода .

- Отвори стамбених просторија у којим се борави собе и кухиња могу се изузетно отворати према суседу уз сагласност власника суседног објекта према којем се остављају отвори.

- Минимална удаљеност слободно стојећег објеката (са испадима) од међне линије јужне (повољне) оријентације је 3,0m. Ова удаљеност може бити и мања, уз сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфорта), од минимум 2,5m.

- Удаљеност између слободно стојећих објеката суседних парцела је минимум 4,0m. Ова удаљеност може бити и мања уз сагласност власника суседног објекта;

- Уколико се објекат-и поставља тако да додирује међну линију суседне грађевинске парцеле, непрекинути и прекинути низ неопходна је сагласност власника суседне парцеле;

- Утврђена минимална удаљеност се примењује уколико противпожарним условима није другачије одређено;

6. Могућност издавања грађевинске дозволе у складу са захтевом

Није могуће издавање грађевинске дозволе на основу поднетог захтева, с обзиром да захтев, односно идејно решење, није у складу са важећим планским документом.

Према условима из Плана: - **Минимална удаљеност слободно стојећег објекта (са испадима) од међне линије јужне (повољне) орјентације је 3,0m. Ова удаљеност може бити и мања, уз сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфорта), од минимум 2,5m.**

Стамбени објекат, као главни објекат на парцели не испуњава претходно наведене услове из Плана, због тога што је од од међне линије јужне (повољне) орјентације (од к.п. 6778/7 к.о. Кула) удаљен 1,9m, а не 3 m (или 2,5m уз сагласност власника суседне парцеле), као што је горе наведено у условима из Плана.

Поред тога уочени су још неки недостаци у идејном решењу:

- Етажа која се налази испод приземља и у потпуности је испод површине земље се назива подрум, а не сутерен,
- степениште није урачунато у бруто површину,
- грађ.линија почиње од степеништа,
- у легенди код основе сутерена, односно подрума, нису адекватно наведене просторије (легенда и цртеж се не слажу),
- навести како се објекат греје,
- потребно је приложити сагласност свих власника к.п. 6778/4 к.о. Кула како би се омогућио инвеститору приступ коловозу јавног пута преко к.п. 6778/4 к.о. Кула.

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:

- Идејно решење приложено уз захтев

Обрадила: [REDACTED]

Доставити:

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

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

[REDACTED]