



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО – СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-33010-LOC-1/2024

Заводни број: 05-353-178/2024

Дана 13. марта 2025. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општине Кула, на захтев "Аквизитум" д.о.о. Апатин из Апатина, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Сенише Миличић из Апатина, [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), 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 бр. 015-11 2-100/2021-1 од 08.07.2021. године и Плана детаљне регулације центра Куле – блокови 11, 23, 24, 25 и делови блокова 9 и 22 ("Службени лист општине Кула", број 1/2004), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ (По+П+0) У ПОСЛОВНУ СТАМБЕНУ ЗГРАДУ СА ДОГРАДЊОМ И НАДГРАДЊОМ (По+П+2+М) НА К.П. БРОЈ 2810/7 К.О. КУЛА**

Ови услови садрже све забране и ограничења градње на к.п. број 2810/7 к.о. Кула.

**1. Подаци о катастарској парцели**

- К.п. број 2810/7 к.о. Кула

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште

Површина: 12 а 32 м<sup>2</sup>

Имаоци права на парцели: Аквизитум д.о.о. Апатин (приватна својина)

**2. Плански документ**

Издаје се на основу: Плана детаљне регулације центра Куле – блокови 11, 23, 24, 25 и делови блокова 9 и 22 ("Службени лист општине Кула", број 1/2004)

**Просторна целина, односно планирана зона: блок број 23, пословна зона**

**3. Подаци о објекту који се гради**

Намена објекта: пословно стамбена зграда (11 пословна простора, 16 стамбене јединице)

Тип објекта: објекат у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне међне линије грађевинске парцеле)

Категорија објекта: В

Класификациони број објекта: стамбени део – 112222, пословни део - 122012

Бруто површина објекта: 2690 м<sup>2</sup> (подрум – 185,31 м<sup>2</sup>; приземље – 639 м<sup>2</sup>; 1. спрат – 622 м<sup>2</sup>; 2. спрат – 622 м<sup>2</sup>; мансарда – 622 м<sup>2</sup>)

Спратност: По+П+2+М

Висина слемена (од коте терена): 15,54 м

Индекс заузетости: 51,87 % (максимално 90 %)

Индекс изграђености: 2,18 (максимално 2,0)

Да ли је објекат главни или други на парцели: главни објекат

Подаци о постојећим објектима на парцели: На к.п. 2810/7 к.о. Кула, објекат број 1 – зграда ПТТ услуга, површине 550 м<sup>2</sup> се реконструише, дограђује и надграђује.

#### **4. Подаци о идејном решењу**

Пројектант / одговорно лице пројектанта: Пројектни биро за пројектовање и инжењеринг "ЕПОС"  
из Апатина / Сениша Миличић

Главни пројектант: Сениша Миличић, дипл. инж. арх.

Одговорни пројектант: Сениша Миличић, дипл. инж. арх.

Број техничке документације: ИДР-9/2024

Место и датум израде: Апатин, септембар 2024. године

Планом детаљне регулације центра Куле – блокови 11, 23, 24, 25 и делови блокова 9 и 22 ("Службени лист општине Кула", број 1/2004), катастарска парцела 2810/7 к.о. Кула се налази у блоку број 23 у пословној зони.

Пословна зона је дефинисана за градњу претежно пословних објеката. Унутар ове зоне могу се градити и пословни објекти са делом стамбених површина (породично становање – до 4 стамбене јединице). Објекти у пословној зони садрже пословну делатност у потпуности или већим делом ту се пре свега мисли на трговачку, угоститељску, административну, снабдевање и услугу, спорт и рекреацију и друге врсте пословне делатности као и објеката јавне намене.

**У предметном објекту је планирано 16 стамбених јединица, док су Планом детаљне регулације центра Куле у пословној зони дозвољени пословни објекти са 4 стамбене јединице.**

Удаљеност објекта од границе парцеле условљена је положајем и висином постојећих објеката уколико објекти немају отворе за дневно осветљење и проветравање исти се може постављати у непрекинутом низу, уколико има отворе за дневно осветљење и проветравање удаљеност је минимално 4,0 m.

**На западној фасади поједини отвори за дневно осветљење и проветравање су на делу објекта који је у непрекинутом низу.** Да би се утврдило који су тачно ти прозори, потребно је у истом графичком прилогу (основи или ситуацији) приказати међне линије и отворе.

Максимални степен изграђености је 2.

**Индекс изграђености предметне парцеле је 2,18, већи од максималних 2,0.**

Кота приземља објекта може бити највише 0,9 m изнад коте терена у дворишном делу.

**Кота приземља у дворишном делу планираног објекта је 1,6 m изнад коте терена. Кота приземља је виша од дозвољених 0,9 m.**

**На основу свега горе наведеног, није могуће издавање грађевинске дозволе на основу поднетог захтева.**

Даље:

- Реконструкција јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта. Навели сте, да је предмет локацијских услова реконструкција пословне зграде. Обзиром да се већи део постојећег објекта уклања (задржава се само подрум), не може се рећи да се ради о реконструкцији, без обзира што је приказана основа приземља некадашње зграде ПТТ услуга, као постојеће стање, које се реконструише.
- Потребно је навести који радови се изводе у подруму, да би се обезбедио пролаз возила кроз објекат, који зидови, отвори се задржавају, који уклањају итд.
- Постојећа зграда на парцели се у катастру непокретности води као зграда ПТТ услуга а не као пословна зграда.
- У основи другог спрата је наведено "укупна бруто спрата", а у основи мансарде је наведено "укупно бруто приземља".
- Треба размотрити други начин паркирања, обзиром да је предвиђено паркирање аута на метар испред прозора приземне стамбене зграде на к.п. 2810/4 к.о. Кула, читавом дужином објекта.
- У дворишту предметне парцеле од угла објекта дограђеног дела (где је и сам дворишни улаз у објекат), немогуће је проћи путничким возилом, до површине предвиђене за паркирање.
- Између степеништа за подрум и дограђеног дела објекта предвиђена су два паркинг места. Уколико се паркира ауто на месту ближем објекту, не може се ући у објекат.
- У канцеларијама на спрату и становима на другом спрату је приказан исти распоред просторија и намештаја, па су тако у неким пословним просторијама брачни кревети и сл, што доводи у питање да ли су одређени пословни простори такође намењени за становање.
- Нису приказане све висинске коте, а где су приказане погрешно су наведене (нпр. У основи 1. спрата је наведена висинска кота 7,51 m, док је та иста висинска кота наведена у пресеку 2. спрата).

## **5. 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 - члан 13 став 2 Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/2023).

На ове локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Кула, у року од три дана од дана достављања.

### **Саставни део локацијских услова је:**

1. Идејно решење приложено уз захтев

Обрадила: [REDACTED]

