



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-1820-LOC-1/2025

Заводни број: 05-353-77/2025

Дана 12.02.2025. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општинске управе Кула, поступајући по захтеву који су поднели Невена Миљковић Влашки из Куле, [REDACTED], преко пуномоћника Антонић Душанке из Куле У [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 електеронским 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 П+0 НА К.П. 2167 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
2167	Кула	809m ²	грађевинско земљиште	Невена Миљковић Влашки

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 41 Зона породичног становања

3. Подаци о објектима који се граде

намена објеката	стамбени објекат
тип објекта	Слободностојећи објекат
категорија објекта	A
класификациони број објекта	111011
брuto површина у основи приземља	Новопроектовани стамбени објекат: 154m ² Део постојећег стамбеног објекта који се задржава: 66m ²
спратност	П+0
индекс заузетости	27%

индекс изграђености	0,27
подаци о постојећим објектима на парцели	На парцели постоји један главни - стамбени објекат чији се један део уклања, а део се задржава.

4. Општи подаци о идејном решењу

Фирма која је издала идејно решење	„КРУГ“, доо Кула
Одговорни пројектант	Душанка Антонић, мастер.инг.арх
Одговорно лице пројектанта	Золтан Лиценбергер, дипл.инж.ел.
главни пројектант	Душанка Антонић, мастер.инг.арх
Број идејног решења	главна свеска: Е-092/24-ИДР пројекат архитектуре: Е-092/24-ИДР-1
Место и датум издавања идејног решења	Кула, новембар 2024.

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:

- 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;

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- Грађевинске и катастарске парцеле се могу ограђивати унутар блока, тако да се ограда поставља по међи, а стубови ограде су на парцели власника ограде;
- Ограда унутар блока када се ограђује не стамбени део парцеле - башта је: прозирна– транспарентна мах висине 1,8 m која се може постављати на подзид висине до 0,4m. Висина ограде и подзида може бити и већа уз сагласност власника–корисника парцеле односно објекта према којој се ограда поставља;
- Зидана и друге врсте ограда унутар блока у стамбеном делу парцеле је мах висине 1,80 омогућава се и већа висина под условом да се предходно прибави сагласност власника-корисника парцеле односно објекта према којој се ограда поставља;
- Зидана и друге врста ограда на регулацији се постављају тако да ограда, стубови ограде и капија буду на грађевинској парцели која се ограђује. Капије се отварају унутар парцеле. Ограде на регулацији је висине до 2,0m;
- Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта.
- Прикључке на инфраструктурну мрежу изводити у складу са условима надлежних предузећа;

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: Удаљеност објеката од регулационе линије је од 0,0m - 5,0m. **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.

Предметни објекат не испуњава претходно наведене услове из Плана, због тога што није постављен централно на парцели (са минималном удаљеношћу од 4m од суседних међних линија), а повлачи се дубље у парцелу (више од 5m у односу на регулациону линију).

Поред тога, утврђени су још неки недостаци у идејном решењу и то:

- Налов идејног решења терба да гласи Рушење дела постојећег објекта број 1 и његова реконструкција и изградња стамбеног објекта П+0 на к.п. 2167 к.о. Кула.
- Потребно је у тексту, табелама и графичким прилозима у обе свеске дати податке о постојећем објекту који се делом руши, а делом задржава, са свим радовима који се изводе (упоредити постојеће стање и стање након реконструкције, навести шта реконструкција подразумева, графички приказати постојеће и новонастало стање, у подацима о објекту у

табели дати податке о постојећем објекту пре и после рушења, као и у нумеричким показатељима...).

- одлуку о именувању главног пројектанта приложити као саставни део главне свеске у ПДФ формату, а не као фотографију.
- дати податак о томе како се објекат греје.

Саставни део локацијских услова су:

- Идејно решење приложено уз захтев

Обрадила: 

Доставити:

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

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

