



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО - СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-15280-LOC-1/2025

Заводни број: 002346140-2025-08576-004-003-351-160

дана 02.09.2025. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општинске управе Кула, поступајући по захтеву Al Rawafed Srbija d.o.o. Ваџка Топола из Бачке Тополе, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Гордане Попарић, запослене у Al Rawafed Srbija d.o.o. Ваџка Топола, 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 Просторног плана општине Кула ("Службени лист општине Кула", број 33/15 и 4/19) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу објекта бр. 20 на к.п. 9059 к.о. Сивац – машинска радионица и изградњу управне зграде, интерне бензиске станице, места за прање механизације, портирнице, паркинга за бицикле, паркинга за аутомобиле, колске ваге и вагарске куће, надстрешнице за пољопривредну механизацију, надстрешнице за пољопривредну механизацију и прикључке пољопривредних машина, магацина семена,

магацина хемијских средстава и ђубрива, магацина репроматеријала, складишта прикључака пољопривредних машина, шест водонепропусних септичких јама, подземног резервоара за воду за потребе гашења пожара, три сепаратора уља и бензина, доградњу и изградњу интерних саобраћајница и манипулативних површина на к.п. 9059, 9060, 9061 к.о. Сивац, све у склопу комплекса Логистичког центра Сивац са прикључком на некатегорисан атарски пут на к.п. 11908 к.о. Сивац

Ови услови садрже податке о могућностима и ограничењима градње на к.п. број 9059, 9060 и 9061 к.о. Сивац и све услове за израду техничке документације.

1. Подаци о катастарској парцели

- К.п. број 9059 к.о. Сивац

Врста земљишта: грађевинско земљиште изван грађевинског подручја

Површина: 5 ha 72 a 70 m²

Имаоци права на парцели: Al Rawafed Srbija d.o.o. Ваћка Топола (приватна својина)

Имаоци права на објекту број 20 (помоћна зграда – економски објекат – магацин, гаража и оставе): Al Rawafed Srbija d.o.o. Ваћка Топола (приватна својина)

- К.п. број 9060 к.о. Сивац

Врста земљишта: пољопривредно земљиште

Површина: 6 ha 03 a 11 m²

Имаоци права на парцели: Al Rawafed Srbija d.o.o. Ваћка Топола (приватна својина)

- К.п. број 9061 к.о. Сивац

Врста земљишта: пољопривредно земљиште

Површина: 3 ha 68 a 16 m²

Имаоци права на парцели: Al Rawafed Srbija d.o.o. Ваћка Топола (приватна својина)

2. Плански документ

Издаје се на основу: Просторног плана општине Кула ("Службени лист општине Кула", број 33/15 и 4/19)

Просторна целина, односно планирана зона: обрадиво пољопривредно земљиште (са пољопривредним економијама)

3. Подаци о објектима који се граде и радовима који се изводе

Намена објеката: објекти у склопу комплекса Логистичког центра Сивац:

1. Објекат број 20: помоћна зграда – економски објекат – магацин, гаража и оставе (реконструкција), машинска радионица (доградња)

2. управна зграда (изградња)

3. интерна бензиска станица, капацитета 2 x 20 m³ (изградња)

4. место за прање механизације (изградња)

5. портирница (изградња)

6. паркинг за бицикле (изградња)

7. паркинг за аутомобиле, 16 паркинг места (изградња)

8. колска вага и вагарска кућа (изградња)

9. надстрешница за пољопривредну механизацију (изградња)

10. надстрешница за пољопривредну механизацију и прикључке пољопривредних машина (изградња)

11. магацин семена (изградња)

12. магацин хемијских средстава и ђубрива (изградња)

13. магацин репроматеријала (изградња)

14. складиште прикључака пољопривредних машина (изградња)

15. водонепропусна септичка јама (шест јама) (изградња)

16. подземни резервоар за воду за потребе гашења пожара (изградња)

17. сепаратор уља и бензина (три сепаратора) (изградња)

18. интерне АБ саобраћајнице и манипулативне површине, застор од туцаника (доградња и изградња)

Тип објеката: слободностојећи објекти

Категорија објеката: 1. машинска радионица – В; 11. магацин семена, 12. магацин хемијских средстава и ђубрива, 13. магацин репроматеријала, – Б; 2. управна зграда – В; 3. интерна бензиска станица – Г; 5. портирница, 8. колска вага и вагарска кућа – А; 9. надстрешница за пољопривредну механизацију, 10. надстрешница за пољопривредну механизацију и прикључке пољопривредних машина, 14. складиште прикључака пољопривредних машина – Б

Класификациони број објеката: 1. машинска радионица – 125102; 11. магацин семена, 12. магацин хемијских средстава и ђубрива, 13. магацин репроматеријала – 125221; 2. управна зграда – 122012; 3. интерна бензиска станица – 125212; 5. портирница, 8. колска вага и вагарска кућа – 127141; 9. надстрешница за пољопривредну механизацију, 10. надстрешница за пољопривредну механизацију и прикључке пољопривредних машина, 14. складиште прикључака пољопривредних машина – 127142

Бруто површина објеката пре реконструкције и доградње / постојеће стање:

1. Објекат број 20: 651 m²

Бруто површина дограђеног дела објеката:

1. Објекат број 20: 686,26 m² (доградња)

Бруто површина објекта након реконструкције, доградње и изградње / планирано стање:

1. Објекат број 20 - машинска радионица: 1337,26 m² (након реконструкције и доградње)

2. управна зграда: 859,66 m² (након изградње), (445,12 m² – приземље; 414,54 m² – спрат)

5. портирница: 81 m² (након изградње)

8. колска вага и вагарска кућа: 159 m² (након изградње), (колска вага – 128 m²; вагарска кућа – 31 m²)

9. надстрешница за пољопривредну механизацију: 868,61 m² (након изградње)

10. надстрешница за пољопривредну механизацију и прикључке пољопривредних машина: 1431,38 m² (након изградње)

11. магацин семена: 762,10 m² (након изградње)

12. магацин хемијских средстава и ђубрива: 850,16 m² (након изградње)

13. магацин репроматеријала: 323,19 m² (након изградње)

14. складиште прикључака пољопривредних машина: 1332,10 m² (након изградње)

Спратност:

1. Објекат број 20 - машинска радионица: П+0

2. управна зграда: П+1 (приземље + спрат)

5. портирница: П+0

8. вагарска кућа: П+0

9. надстрешница за пољопривредну механизацију: П+0

10. надстрешница за пољопривредну механизацију и прикључке пољопривредних машина: П+0

11. магацин семена: П+0

12. магацин хемијских средстава и ђубрива: П+0

13. магацин репроматеријала: П+0

14. складиште прикључака пољопривредних машина: П+0

Висина слемена:

1. Објекат број 20 - машинска радионица: 7,81 m

2. управна зграда: 11,54 m

5. портирница: 4,75 m

8. вагарска кућа: 3,41 m

9. надстрешница за пољопривредну механизацију: 7,95 m

10. надстрешница за пољопривредну механизацију и прикључке пољопривредних машина: 8,1 m

11. магацин семена: 6,94 m

12. магацин хемијских средстава и ђубрива: 6,82 m

13. магацин репроматеријала: 6,74 m

14. складиште прикључака пољопривредних машина: 5,61 m

Индекс заузетости: 6,97 %

Индекс изграђености: 0,07

Да ли су објекти главни или други на парцели:

1. Објекат број 20 - машинска радионица: главни објекат

2. управна зграда: главни објекат

3. интерна бензиска станица: други објекат

4. место за прање механизације: други објекат

5. портирница: други објекат

6. паркинг за бицикле: други објекат

7. паркинг за аутомобиле: други објекат

8. колска вага и вагарска кућа: други објекат

9. надстрешница за пољопривредну механизацију: главни објекат

10. надстрешница за пољопривредну механизацију и прикључке пољопривредних машина: главни објекат

11. магацин семена: главни објекат

12. магацин хемијских средстава и ђубрива: главни објекат

13. магацин репроматеријала: главни објекат

14. складиште прикључака пољопривредних машина: главни објекат

15. водонепропусна септичка јама: други објекат

16. подземни резервоар за воду за потребе гашења пожара: други објекат

17. сепаратор уља и бензина: други објекат

18. интерне саобраћајнице и манипулативне површине: други објекат

Подаци о постојећим објектима на парцели: На к.п. 9059 к.о. Сивац, постојећи објекти број 11, 13, 15, 16, 18, 19, 22, 23, 26...44 у укупној површини од 2901 m² се задржавају, док се објекат број 20 у површини од 651 m² реконструише и дограђује. Објекти број 1, 2, 3, 4, 9, 10, 12, 14, 17, 21, 24 и 25, у укупној површини од 3151 m² се уклањају.

На к.п. 9060 к.о. Сивац, постојећи део објекта број 1 у површини од 265,0 m² се задржава.

На к.п. 9061 к.о. Сивац, постојећи објекат број 1 у површини од 8,0 m² се задржава.

4. Подаци о идејном решењу

Пројектант / одговорно лице пројектанта: Мипројект ДОО Београд / Милорад Повреновић

Главни пројектант: Милорад Повреновић, дипл. инж. арх.

Одговорни пројектант: Милорад Повреновић, дипл. инж. арх.

Број техничке документације: ИДР0012025

Место и датум израде: Београд, јануар 2025. године

5. Правила за изградњу

"Логистички центар Сивац" обухвата три катастарске парцеле, к.п. 9059, 9060 и 9061 к.о. Сивац.

На к.п. 9059 к.о. Сивац (грађевинско земљиште изван грађевинског подручја) у периоду од 2015 до 2017 изграђене су сило ћелије са пратећим објектима и опремом, као и инсталације и интерне саобраћајнице.

Ширина интерних саобраћајница предвиђена пројектом је износила 7 m. У току извођења радова дошло је до промене положаја колске ваге и до смањења ширине интерних саобраћајница на 4 до 4,5 m.

Комплекс логистичког центра Сивац је првобитно пројектован са само једним улазом – излазом којег користе тешка теретна возила, пољопривредна механизација и путнички аутомобили.

Тешка теретна возила после мерења иду до силоса где се врши пријем и отпрема житарица. После пражњења или пуњења камиона житарицама тешко теретно возило поново мора ићи на мерење на колској ваги.

Због мале ширине саобраћајница сва возила у доласку морају да сачекају да се заврши процес пуњења или пражњења камиона јер је онемогућено мимоилажење. Такође, због постављања колске ваге близу улаза у комплекс и због чињенице да камион који је завршио процес пуњења или пражњења мора ићи поново на мерење, ни једно тешко теретно возило у чекању не може ићи на мерење, тј. мора бити задржано на улазу, односно само једно возило може бити унутар логистичког центра до завршетка комплетног процеса утовара - истовара.

Све ово доводи до проблема са камионима на чекању јер морају да се паркирају поред саобраћајнице Сомбор – Кула која на овом месту нема зауставну траку. Приликом застоја у логистичком центру онемогућен је приступ пољопривредној механизацији.

Такође комплекс није садржао све потребне објекте за смештај, сервисирање, опслуживање и одржавање пољопривредне механизације. Није садржао све потребне магацинске и складишне објекте за смештај хемијских средстава и ђубрива за пољопривредне потребе, семена, резервних делова и прикључака за пољопривредне машине, складиште отпада. Даље комплекс није садржао

ни социјалне просторије, гардеробе и санитарне просторије запослених и сезонских радника, као ни административне и канцеларијске просторије.

Изградњом планираних објеката (обухваћеним овим локацијским условима), као и доградњом интерних саобраћајница и манипулативних површина превазишли би се проблеми у функционисању логистичког центра.

Функционалне целине унутар комплекса биће раздвојене. Комплекс ће садржати два колска улаза, један за тешка теретна возила, један за пољопривредну механизацију и један контролисани пешачки улаз. Сва три улаза су лоцирана са северо – западне стране комплекса са некатегорисаног пута на к.п. 11908 к.о. Сивац. Интерне саобраћајнице су раздвојене на саобраћајнице за тешка теретна возила и саобраћајнице и манипулативне платое за пољопривредне машине.

Паркирање возила: Паркирање возила власник објеката ће обезбедити на сопственој грађевинској парцели, и то 16 паркинг места за путничка возила. У комплексу обезбеђен је и паркинг за бицикла.

6. Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења

Услови за прикључење на водоводну мрежу: Снабдевање водом објеката планирано је прикључком на јавну водоводну мрежу, у складу са Условима ЈКП "Радник" из Сивца, број 002346140-2025-08576-004-003-351-160 од 05.08.2025. године и Водним условима, ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад из Новог Сада, број II-899/5-25, од 13.08.2025. године

Услови за прикључење на фекалну канализациону мрежу: Одвођење санитарних отпадних вода из објеката ће се одводити у шест водонепропусних септичких јама, постављених у близини објеката у којима су предвиђене санитарне просторије, у складу са Водним условима, ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад из Новог Сада, број II-899/5-25, од 13.08.2025. године.

Услови за прикључење на некатегорисан пут: Постојећи колски прикључак на атарски пут се задржава. Планирани колски прикључак извести у складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац Кула" из Куле, број 1894/2025 од 07.08.2025. године.

Услови за прикључење на атмосферску канализацију: Атмосферске воде (условно чисте а. в. и запрљане / зауљене а. в.) са платоа и кровних површина одводити у складу са Водним условима, ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад из Новог Сада, број II-899/5-25, од 13.08.2025. године. Одвођење условно чистих атмосферских вода са кровних површина планирано је у армирано бетонски подземни резервоар који ће се користити за противпожарне потребе.

Услови за прикључење технолошке отпадне воде: у складу са Водним условима, ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад из Новог Сада, број II-899/5-25, од 13.08.2025. године. По уласку механизације у комплекс логистичког центра, предвиђено је место за прање механизације. Запрљане воде од прања иду у таложник муља и блата, потом у сепаратор уља и бензина са коалесцентним филтером. Предвиђена су три сепаратора уља и бензина. Пречишћена отпадна вода од прања механизације испушта се у постојећи упојни канал, који се налази на улазу у комплекс.

Услови за прикључење за потребе противпожарне заштите: Одвођење условно чистих атмосферских вода са кровних површина планирано је у армирано бетонски подземни резервоар који ће се користити за противпожарне потребе. У евентуалним дужим сушним временским периодима, уколико ниво воде у резервоару ПП воде опадне предвиђено је да се недостатак воде допуни из постојећег бунара ПП воде у оквиру парцеле до минималног нивоа потребног за гашење пожара.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу: Предвиђено је прикључење објеката на постојећу МБТС у оквиру комплекса, у складу са Условима за пројектовање и прикључење "Електродистрибуција Србије", Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора, број 2561200-Д.07.07.-312892/_-25 од 31.07.2025. године.

Услови за укрштање и паралелно вођење са ТТ инсталацијама: у складу са Условима "Телеком Србија" АД Београд, број D210-341477/2-2025 од 06.08.2025. 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 217-28-1211/25-1 дана 06.08.2025. године. Потребно је, пројекат за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара доставити на сагласност.

Услови заштите од пожара и експлозија: у складу са Условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом, МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сомбору 07.28 број 217-28-1212/25-1 од 06.08.2025. године. Потребно је, пројекат за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара доставити на сагласност.

Услови заштите одбране земље: у складу са Обавештењем, Министарства одбране, Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру из Београда, број 10194-2 од 04.08.2025. године

Услови за укрштање и паралелно вођење са електроенергетским инсталацијама: у складу са Условима за пројектовање "Електродистрибуција Србије", Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора, број 2561200-Д 07.07.-311598/3 од 13.08.2025. године

Услови за укрштање и паралелно вођење са електроенергетским инсталацијама у надлежности "Електромрежа Србије": у складу са Условима АД "Електромрежа Србије" Београд из Београда, број 130-00-УТД-003-895/2025 од 14.08.2025. године

Услови за паралелно вођење са државним путем IБ реда: у складу са Одговором на захтев за издавање услова за пројектовање ЈП "Путеви Србије" из Београда, број ФО 213/25 од 04.08.2025. године

Водни услови: у складу са Водним условима, ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад из Новог Сада, број II-899/5-25, од 13.08.2025. године

7. Могућност издавања грађевинске дозволе односно решења о одобрењу извођења радова 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 и елаборат заштите од пожара, којим се утврђују мере за заштиту од пожара. Пројекат за

грађевинску дозволу мора садржати пројекте прикључака и инсталација у складу са законом и правилницима, као и објекте предвиђене Водним условима.

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
5. План управљања отпадом и сагласност на План управљања отпадом у складу са чланом 6 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Службени гласник РС", број 93/2023 и 94/2023 – исп.).

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:

- Копија катастарског плана
- Копија катастарског плана водова
- Услови за пројектовање "Електродистрибуција Србије", Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора, број 2561200-Д 07.07.-311598/3 од 13.08.2025. године
- Услови за пројектовање и прикључење "Електродистрибуција Србије", Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора, број 2561200-Д.07.07.-312892/_-25 од 31.07.2025. године
- Услови ЈКП "Радник" из Сивца, број 002346140-2025-08576-004-003-351-160 од 05.08.2025. године
- Услови за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац Кула" из Куле, број 1894/2025 од 07.08.2025. године
- Водни услови, ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад из Новог Сада, број II-899/5-25, од 13.08.2025. године
- Услови у погледу мера заштите од пожара МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сомбору 07.28 број 217-28-1211/25-1 дана 06.08.2025. године
- Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом, МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сомбору 07.28 број 217-28-1212/25-1 од 06.08.2025. године
- Услови "Телеком Србија" АД Београд, број D210-341477/2-2025 од 06.08.2025. године
- Обавештење, Министарства одбране, Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру из Београда, број 10194-2 од 04.08.2025. године
- Услови АД "Електромрежа Србије" Београд из Београда, број 130-00-УТД-003-895/2025 од 14.08.2025. године
- Одговор на захтев за издавање услова за пројектовање ЈП "Путеви Србије" из Београда, број ФО 213/25 од 04.08.2025. године
- Идејно решење приложено уз захтев

Обрадила: [REDACTED]

