



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-42600-LOCH-5/2025

Заводни број: 002990693-2025-08576-004-003-351-160

Дана 08.09.2025. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општинске управе Кула, поступајући по усаглашеном захтеву који је поднет од стране АБФ ИНВЕСТМЕНТ ДОО КУЛА, Адреса: [REDACTED], Кула, преко пуномоћника Лазић Дика 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 и 3 Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/23), члана 18 Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општине Кула", број 20/19), Овлашћењем начелника Општинске управе Кула број 015-112-100/2021-1 од 08. 07. 2021. године, Плана генералне регулације насељеног места Кула ("Службени лист општине Кула", број 16/11 и 17/13) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА П+1, ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ И ПАРКИНГА НА К.П. БРОЈ 10074 К.О. КУЛА СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ИНФРАСТРУКТУРУ НА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ У УЛИЦИ ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА

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
10074	Кула	55999m ²	грађевинско земљиште	АБФ ИНВЕСТМЕНТ ДОО КУЛА

2. Плански документ

издаје се на основу	Плана генералне регулације насељеног места Кула ("Службени лист општине Кула", број 16/11 и 17/13)
Катастарска парцела	10074
просторна целина	Блок број 64
Планирана зона	Спортско рекреативна зона

3. Подаци о објектима који се граде

Намена објеката	Угоститељски објекат
Тип објекта	Слободностојећи објекти
Категорија објекта и класификациони број објекта	категорија В, клас.бр. 121114 (Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде, Засебне зграде ресторана, барова, кантина Преко 400 м2 или П+2)
Бруто површина у основи приземља	3369,59 м2
БРГП	4018,70 м2

Површина интерне саобраћајнице са паркингом	~ 3600 m ²
Висина објекта (слеме)	Купола 9,42 m
Спратност	П+1
Индекс заузетости	41%
Индекс изграђености	0,45
Процент зелених површина	Под зеленилом је око 50,4% површине парцеле.
Подаци о постојећим објектима на парцели	На парцели постоји седам објеката од којих се три уклањају (објекти на копији плана обележени бројем 1, 2, 4), док се остали задржавају.

Основна намена објекта остаје угоститељство.

Новопроектовани ресторан „Фуего“ је намењен свакодневним посетиоцима.

Нови објекат чине две целине које користе заједничке споредне садржаје, кухињу и тоалете. Објекти се простиру линеарно у правцу исток-запад, са полукружним истакком на југозападном делу у којем је главна сала ресторана. На западној страни, према мотелу се налази објекат ресторана састављен од две веће сале, једне застакљене терасе и ВИП сале. Главна сала је радијалне основе према језеру, испред које и кружна наткривена тераса. Мања сала је уз западну фасаду, испред које је такође наткривена тераса, а на њу се на западној страни наставља застакљена тераса. Вип сала је у централном делу између две сале. Спрат постоји у мањем делу објекта и то у великој Сали ресторана где је у виду радијалне галерије која има и свој спољни део терасе, и у ВИП сали где се планира изградња лифта који би повезао две етажне ВИП сале. У приземљу има 110 седишта, а на спрату 160, а у свечаној Сали планирано је 220 места што је укупно 490 седишта.

Објекат је смештен уз северну обалу вештачког језера које се не користи за купање, већ је амбијентална атракција и око њега је уређено пејсажно уређење и садржаји који цео комплекс чине привлачним местом за одмор и боравак поред воде.

Комплекс чине два језера, мрежа канала, шеталиште око језера, спортски комплекс са теренима за кошарку и тенис, картинг стаза, ресторан и објекат тениског клуба. На локалитету постоје одвојена паркиралишта за сваки од наведених садржаја, као и мрежа јавних и интерних стаза и саобраћајница.

Колски улаз на парцелу је са југозападне стране са парцеле. Планирана је и изградња нове интерне саобраћајнице која ће се налазити уз западну границу парцеле 10074 К.О. Кула, ширине 5,5м.

Интерна саобраћајница са северне стране повезује све новопројектоване пешачке улазе у објекат. Испред објекта и на бочним деловима се планирају пешачки платои и стазе као део пејсажног уређења.

Главни паркинг за посетиоце се формира на месту уз нову улазну саобраћајницу на југо источном делу парцеле, са улазне лепезе бензинске пумпе која се укида, уз језеро. Предвиђено је линијско паркирање уз саобраћајницу, (13 паркинг места димензије паркинг места 5,5м/2.3м) управно паркирање уз саобраћајницу (10 паркинг места, димензије паркинг места 5,0м/2.5м, саобраћајница се проширује на 6м у овој зони) и изградња паркиралишта са три прикључне саобраћајнице (43 паркинг места димензије паркинг места 5,0м/2.5м). Укупни капацитет паркинга у овој зони је 66 паркинг места. Са паркинзима који су постојећи и налазе се уз северну саобраћајницу којих има укупно 40, капацитет паркинг места на парцели је 106.

4. Општи подаци о идејном решењу

Пројектант	ALTER EGO ARCHITECTS D.O.O. iz Crvenke
Одговорни пројектант	Свеска архитектуре: Дико Лазић дипл.инг.арх. Прилог 10: Дико Лазић дипл.инг.арх.
Одговорно лице пројектанта	Дико Лазић
Главни пројектант	Дико Лазић дипл.инг.арх.
Број идејног решења	АЕА-112-24
Место и датум издавања идејног решења	Црвенка, април 2025. године

5. Правила за изградњу

Положај објекта у односу на регулацију и границе	Растојање објекта од регулационе линије је 129,9м. Растојање објекта од регулационе линије према к.п. 10073 к.о. Кула 20,4 м.
--	---

грађевинске парцеле	Растојање објеката од границе грађевинске парцеле према к.п. 5788 к.о. Кула је 26,7м. Растојање објеката од границе грађевинске парцеле према к.п. 9938/2 к.о. Кула је око 7,4м.
Паркирање возила	Главни паркинг за посетиоце се формира на месту уз нову улазну саобраћајницу на југо источном делу парцеле, са улазне лепезе бензинске пумпе која се укида, уз језеро. Предвиђено је линијско паркирање уз саобраћајницу, (13 паркинг места) управно паркирање уз саобраћајницу (10 паркинг места) и изградња паркиралишта са три прикључне саобраћајнице (43 паркинг места). Укупни капацитет паркинга у овој зони је 66 паркинг места. Са паркинзима који су постојећи и налазе се уз северну саобраћајницу којих има укупно 40, капацитет паркинг места на парцели је 106.

6. Услови од имаоца јавних овлашћења

Услови за пројектовање и прикључење

- Прикључак на електродистрибутивну мрежу извести у складу са Условима за пројектовање и прикључење Огранка Електродистрибуције Сомбор број 2561200-Д.07.07.-220420/3-2025 од 03.06.2025. године;
- Прикључак на водоводну и канализациону мрежу и на атмосферску канализацију, извести у складу условима ЈКП "Комуналац" Кула, број 1345/2025 од 25.06.2025. године, и у складу са Водним Условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број II-671/7-25 од 10.06.2025. године.;
- Прикључак на коловоз насељске саобраћајнице извести у складу условима ЈКП "Комуналац" Кула, број 1345/2025 од 25.06.2025. године. Према поменутиим условима, између осталог, је потребно испунити следеће: „ближа ивица колског прилаза на регулационој линији уличног коридора је на минималној удаљености од 30,0м у односу на међну линију са к.п. 10073 к.о. Кула.“;

Услови за пројектовање

- У складу са условима за пројектовање, издатим од стране ЈП "Србијагас" Нови Сад, број 01-01-65/1-35-2467 од 25.06.2025. године;
- Услови за укрштање и паралелно вожење са државним путем и градња у појасу заштите истог – све у складу са условима за пројектовање ЈП „Путеви Србије“ број ФО143/25, од 29.05.2025.године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара – све у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара издатих од Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације Сомбор 07.28 број 217-28-856/25-2 од 11.06.2025.године.

Према поменутиим условима: - „У фази пројектовања и изградње, предметних објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.“

-„Потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта,

чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.”;

- Услови за безбедоносно постављање – све у складу са Обавештењем издатим од Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације Сомбор 07.28 број 217-28-1349/25-1 од 03.09.2025.године.
- Заштита подземних и површинских вода - све у складу са Водним Условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број II-671/7-25 од 10.06.2025. године.
- У складу са санитарним условима Покрајинског секретаријата за здравство, Сектора за санитарну инспекцију Сомбор број 002392146 2025 80253 002 004 530 072 од 29.05.2025. године.

7. Могућност издавања грађевинске дозволе

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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023) и члан 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се:

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу
- Пројекат рушења.
- Пројекат за грађевинску дозволу.

Пројекту за грађевинску дозволу прилаже се елаборат заштите од пожара, као и елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда.

Пројекат за грађевинску дозволу мора садржати приказ прикључивања инсталација на инфраструктуру у складу са Законом, правилницима и Условима имаоца јавних овлашћења.

- У извештају техничке контроле пројектне документације обавезно је посебно навести да је пројекат за грађевинску дозволу израђен у складу са Водним условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број II-671/7-25 од 10.06.2025. године.;
- Према Водним условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број II-671/7-25 од 10.06.2025. године.: „обавеза инвеститора је да за коришћењем водног добра регулише имовинско правне односе”;

- План управљања отпадом и сагласност на план управљања отпадом према члану 6 став 6 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења.
- 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. 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 водова,
- Услови за пројектовање и прикључење Огранка Електродистрибуције Сомбор број 2561200-Д.07.07.-220420/3-2025 од 03.06.2025. године,
- услови ЈКП "Комуналац" Кула, број 1345/2025 од 25.06.2025. године,
- Водни Услови ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број II-671/7-25 од 10.06.2025. године,
- услови ЈП "Србијагас" Нови Сад, број 01-01-65/1-35-2467 од 25.06.2025. године,
- Услови за укрштање и паралелно вожење са државним путем и градња у појасу заштите истог – све у складу са условима за пројектовање ЈП „Путеви Србије“ број ФО143/25, од 29.05.2025.године,
- Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације Сомбор 07.28 број 217-28-856/25-2 од 11.06.2025.године,
- Обавештење издатим од Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације Сомбор 07.28 број 217-28-1349/25-1 од 03.09.2025.године,
- санитарни услови Покрајинског секретаријата за здравство, Сектора за санитарну инспекцију Сомбор број 002392146 2025 80253 002 004 530 072 од 29.05.2025. године,
- Идејно решење приложено уз захтев.

Обрадила: [REDACTED]

Доставити:

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

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

[REDACTED]