



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-40220-LOCH-2/2026

Заводни број: 000631956-2026-08576-004-003-351-160

Дана 27.03.2026. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општинске управе Кула, поступајући по захтеву који су поднели инвеститор Душанка Орос из Руског Крстура, [REDACTED] и финансијер З.З. Крстурска паприка из Руског Крстура, [REDACTED] преко пуномоћника Ускоковић Љиљане 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, 91/25), 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), члана 10 став 4 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23), Овлашћења начелника Општинске управе Кула број 015-112-100/2021-1 од 08. 07. 2021. године и Плана генералнае регулације насеља Руски Крстур ("Службени Лист општине Кула", број 30/15) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ РЕПРОМАТЕРИЈАЛА И ОПРЕМЕ П+0 НА
К.П. 1643 К.О. РУСКИ КРСТУР СА ПРИКЉУЧЦИМА НА ИНФРАСТРУКТУРУ НА К.П. 3396/1 И
3376 К.О. РУСКИ КРСТУР**

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
1643	Руски Крстур	1088m ²	Земљиште у грађевинском подручју	Орос Душанка
3396/1	Руски Крстур	28101m ²	Земљиште у грађевинском подручју (улица Владимира Назора)	Општина Кула (јавна својина)
3376	Руски Крстур	27464m ²	Земљиште у грађевинском подручју (улица Русинска)	Општина Кула (јавна својина)

2. Плански документ

издаје се на основу	План генералнае регулације насеља Руски Крстур ("Службени Лист општине Кула", број 30/15)
планирана целина, односно зона	Блок број 67 Зона породичног становања

3. Подаци о објектима који се граде

намена објеката	Намена објекта је затворено складиште, приземне спратности. Складиште ће се користити за складиштење пољопривредног репроматеријала и опреме (семена, ђубрива, средства за заштиту биља, фолије, системи за наводњавање и други материјали), паковани на палете, намењене за потребе пољопривредних произвођача, чија ће се продаја вршити у постојећем објекту трговине (зг.4, К.П.1643, К.О.Руски Крстур) уз који се складиште
-----------------	--

	гради. С обзиром на горе наведено, радници ће користити тоалет и чајну кухињу у оквиру постојеће зграде трговине (зг.4, К.П.1643, К.О.Руски Крстур). Складиште је планирано као један затворен простор, који ће се отварати бочно, целом дужином, са клизним вратима одговарајућих димензија како би био омогућен смештај палетираног репроматеријала и опреме у складиште.
тип објекта	Слободностојећи објекти
категорија објекта	Б
класификациони број објекта	125221 затворено специјализовано складиште
брuto површина у основи приземља	91m ²
висина објекта од коте тротоара	5,35m
спратност	П+0
индекс заузетости	24%
индекс изграђености	0,39
подаци о постојећим објектима на парцели	На парцели постоји објекат трговине П+Пк, површине 168 m ² , који се задржава.

4. Општи подаци о идејном решењу

Пројектант	Биро за архитектонско пројектовање „Планинг Плус“ Црвенка
Одговорни пројектант	Ускоковић Љиљана, мастер инг.грађ.
Одговорно лице /заступник	Ускоковић Љиљана, мастер инг.грађ.

главни пројектант	Ускоковић Љиљана, мастер инг.грађ.
Број идејног решења	ИДР-10/25
Место и датум издавања идејног решења	Црвенка, децембар 2025.

5. Правила грађења

Према Плану правила грађења у зони породичног становања су следећа:

Правила парцелације и препарцелације

Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити, **приступачна са јавног пута** (обезбеђен колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта **12,0m**, двојних 20,0m (две по 10,0m), или се задржава постојећа уколико је на њој изграђен стамбени или други објекат одговарајуће намене која је дата за ову зону градње, под условом да је изграђен или се може обезбедити колски пролаз на грађевинску парцелу минималне ширине 2,5m (слободан или преко ајнфорта).

Најмања површина грађевинске парцеле у зони породичног становања са или без пословне делатности је **250m²**, или се задржава постојећа, ако је на њој изграђен породични стамбени објекат или други објекат одговарајуће намене која је дата за ову зону градње.

Намена објеката који се могу градити

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 и чисто пословних 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. За наведене објекте примењиваће се правила грађења утврђена за зону породичног становања а у складу са нормативима и прописима за обављање одређене делатности за коју се објекти граде и условима надлежних органа и организација.

У зони породичног становања не могу се обављати делатности са листе I и листе II Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Уређење и грађење у овој зони вршиће се према следећим условима:

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

На парцелама чија површина је мања од 500 m² стамбени објекат може имати највише две стамбене јединице у једном или два стамбена објекта.

Пословни простор на грађевинској парцели се може организовати у слободностојећем објекту–има, у саставу стамбеног или у саставу другог објекта, до дозвољеног максималног степена заузетости, односно изграђености. Пословни простор се може градити као главни објекат–ти (на парцели не постоји стамбени објекат), уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла), као и уколико парцела омогућава изградњу свих потребних садржаја у складу са прописаним условима и стандардима за ту врсту објеката, а према условима који важе за изградњу објеката у тој зони.

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 0 m 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 m. За потребе вентилације и осветљавања просторија, степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника;

- прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну међну линију грађевинске парцеле једнострано 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 објекта 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 m, осим за објекте који су у функцији обављања делатности где ће висина зависити од технологије.

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута, може бити максимално 1,2 m виша од нулте коте. Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете тротоара.

За објекте или њихове делове који у приземљу имају пословање и друге делатности–јавног карактера, кота приземља може бити највише **0,2m** виша од коте тротоара. Висинска разлику до 1,2m се решава денivelацијом унутар објекта.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију (осим стрехе).

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3 m од коте тротоара. Исте могу прелазити регулациону линију максимално 1,2 m.

На парцелама површине до 1.500 m² : максимални индекс заузетости је **60%**, максимални индекс изграђености је **1,8**.

Удаљеност грађевинске од регулационе линије уличног коридора је од **0 m – 10 m**, 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 m. Ограничавајућа околност могу бити економска дворишта у непосредном окружењу.

Минимална удаљеност слободно стојећих објеката (са испадима) од међне линије северне (неповољне) оријентације је 1 m, 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 - насељске атмосферске канализације. Према овој међној линији (суседу) се могу отварати отвори само за вентилацију стамбених и нестамбених просторија на минималној висини 1,6 m од коте пода приземља.

Отвори стамбених просторија у којим се борави собе и кухиња могу се изузетно отварати 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 m. Ова удаљеност може бити и мања, уз сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфорта), ширине од минимум 2,5 m.

Утврђена минимална удаљеност се примењује уколико противпожарним условима није другачије одређено.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

На грађевинској парцели се може одобрити изградња и других објеката који су у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног индекса заузетости, односно изграђености.

Спратност других објеката који су функцији основне намене је максимално П+Пот.

Грађевинске и катастарске парцеле се могу оградавати унутар блока, тако да се ограда поставља по међи, а стубови ограде су на парцели власника ограде.

Ограда унутар блока када се оградајује нестамбени део парцеле - башта је: прозирна-транспарентна мах висине 2 m која се може постављати на подзид висине до 0,4m.

Зидана и друге врсте ограда унутар блока у стамбеном делу парцеле је мах висине 2 m. Зидана и друге врста ограда на регулацији се постављају тако да ограда, стубови ограде и капија буду на грађевинској парцели која се оградајује. Капије се отварају унутар парцеле. Ограде на регулацији је висине до 2 m.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта.

Прикључке на инфраструктурну мрежу изводити у складу са условима надлежних предузећа.

Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле	Растојање објекта од регулационе линије према Улици Русинској је од 5,07 до 5,13m. Растојање објекта од регулационе линије према Улици Владимира Назора је приближно 16m. Растојање објекта од границе грађевинске парцеле према к.п. 1642 к.о. Руски Крстур је од 12,57 до 12,97 m.
---	--

	Растојање објекта од границе грађевинске парцеле према к к.п. 1644 к.о. Руски Крстур је од 9,18 до 9,71 m.
Ограђивање грађевинске парцеле	<p>Грађевинске и катастарске парцеле се могу ограђивати унутар блока, тако да се ограда поставља по међи, а стубови ограде су на парцели власника ограде.</p> <p>Ограда унутар блока када се ограђује нестамбени део парцеле - башта је: прозирна- транспарентна мах висине 2 m која се може постављати на подзид висине до 0,4m.</p> <p>Зидана и друге врсте ограда унутар блока у стамбеном делу парцеле је мах висине 2 m. 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 m.</p>
Паркирање возила	Паркирање возила власник објекта треба да обезбеди на сопственој грађевинској парцели.

6. Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења

Услови за прикључење	
Водопривредна инфраструктура	
Водовод	Идејним решењем није предвиђено да се предметни објекат прикључи на водоводну мрежу.
Фекална канализација	Идејним решењем није предвиђено да се предметни објекат прикључи на фекалну канализацију.
Атмосферска канализација	Сакупљање и прихват атмосферских вода у складу са условима за пројектовање и прикључење ЈКП „Комуналац“ Кула, број 787/26-1 од 16.03.2026.године. Одвођење прикупљених атмосферских вода са крова објекта и платоа у дворишту извести ка слободним површинама на сопственој парцели и према атмосферском каналу унутар регулације уличног коридора на к.п. 3376 к.о. Руски Крстур. Није дозвољено усмеравање воде ка суседним објектима односно парцелама.
Електроенергетска инфраструктура	

Секундарна нисконапонска мрежа	Објекат се прикључују на електромрежу у складу са условима Огранка Електродистрибуције Сомбор број 2581200-Д.07.07.-99469/2-26 од 06.03.2026.године.
Саобраћајна инфраструктура	
Колски и пешачки приступ парцели	Постојећи колски прилаз за путничка возила из улице Владимира Назора , се може користити за потребе објекта који се гради, а све у складу са условима за пројектовање ЈП „Комуналац“ Кула, број 787/26-1 од 16.03.2026.године. Према Идејном решењу број ИДП 10/25, који је израђен од „PLANING PLUS“ из Црвенке, предвиђен је нови <u>колски прилаз парцели из улице Русинска (к.п. 3376 к.о. Руски Крстур) што није прихватљиво</u> јер парцела на којој се гради има пешачки прилаз из улице Русинска и колски прилаз из улице Владимира Назора што у потпуности задовољава потребе предметне парцеле.

7. Могућност издавања грађевинске дозволе 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/25) 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 за грађевинску дозволу. Пројекту за грађевинску дозволу прилаже се елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда.
- 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.
- Уговор о финансирању изградње закључен 04.02.2025. године у Кули између 33 Крстурска паприка из Руског Крстура (финансијера) и Душанке Орос из Руског Крстура (инвеститора).
- Уговор о закупу закључен 01.12.2025. године у Кули између 33 Крстурска паприка из Руског Крстура (закупац) и Душанке Орос из Руског Крстура (закуподавац).

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

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

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:

- Услови за пројектовање и прикључење "ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора, број 2581200-Д.07.07.-99469/2-26 од 06.03.2026.године.;
- Услови за пројектовање и прикључење ЈКП „Комуналац“ Кула, број 787/26-1 од 16.03.2026.године.;
- Уговор о финансирању изградње закључен 04.02.2025. године у Кули између ЗЗ Крстурска паприка из Руског Крстура (финансијера) и Душанке Орос из Руског Крстура (инвеститора).
- Уговор о закупу закључен 01.12.2025. године у Кули између ЗЗ Крстурска паприка из Руског Крстура (закупац) и Душанке Орос из Руског Крстура (закуподавац).
- Копија катастарског плана водова;
- Копија катастарског плана;
- 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]