



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО - СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-40520-LOCA-6/2025

Број: 004697977-2025-08576-004-003-351-160

Дана 20. јануара 2026. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општинске управе Кула, поступајући по захтеву Победа Плус Млин ДОО из Куле, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Скенџић Инжењеринг ДОО Петроварадин из Петроварадина, [REDACTED], кога заступа Милан Скенџић, 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, 62/2023 и 91/2025), 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 Плана генералне регулације насељеног места Кула ("Службени лист општине Кула", број 16/11 и 17/13) издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА МЛИНА КАПАЦИТЕТА 150 t/24 h СА СИЛОСИМА ЗА БРАШНО, ПАЛЕТНОГ СКЛАДИШТА СА АНЕКСОМ УЗ ПАЛЕТНО СКЛАДИШТЕ, 12 СИЛОСА ЖИТАРИЦА УКУПНОГ КАПАЦИТЕТА 7200 t, СА УСИПНИМ КОШЕМ И НАДСТРЕШНИЦОМ, МАШИНСКЕ КУЋЕ СА ЕЛЕВАТОРСКИМ ТОРЊЕМ И ВЕЗНИМ РЕДЛЕРСКИМ МОСТОМ ПРЕМА ОБЈЕКТУ МЛИНА, КОЛСКЕ ВАГЕ НОСИВОСТИ 60 t, УПРАВНЕ ЗГРАДЕ, ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКОГ

РАЗВОДНОГ ПОСТРОЈЕЊА, ЦРПНЕ СТАНИЦЕ, ХИДРОЦЕЛА, КОЛСКО МАНИПУЛАТИВНИХ ПОВРШИНА, ПАРКИНГ ПРОСТОРА И СВОМ НЕОПХОДНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ НА К.П. БРОЈ 9107/32, 9108/4, 9107/5, 9107/35 И 9107/2 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 9107/32 к.о. Кула

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште

Површина: 6 ха 00 а 00 м²

Имаоци права на парцели: Победа Плус Млин ДОО Кула (приватна својина)

- К.п. број 9108/4 к.о. Кула

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште

Површина: 3 ха 41 а 25 м²

Имаоци права на парцели: Општина Кула (јавна својина)

- К.п. број 9107/5 к.о. Кула

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште

Површина: 1 ха 77 а 82 м²

Имаоци права на парцели: Општина Кула (јавна својина)

- К.п. број 9107/35 к.о. Кула

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште

Површина: 3 ха 00 а 00 м²

Имаоци права на парцели: Победа Плус Млин ДОО Кула (приватна својина)

- К.п. број 9107/2 к.о. Кула

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште

Површина: 1 ха 46 а 63 м²

Имаоци права на парцели: Општина Кула (јавна својина)

2. Плански документ

Издаје се на основу: Плана генералне регулације насељеног места Кула ("Службени лист општине Кула", број 16/11 и 17/13)

Просторна целина, односно планирана зона: блок број 66, радна зона

3. Подаци о објектима који се граде

Намена објеката: комплекс објеката на к.п. 9107/32 к.о. Кула:

објекат број 1: млин капацитета 150 t/24 h са силосима за брашно

објекат број 2: 12 силоса житарица укупног капацитета 7200 t, са усипним кошем и надстрешницом, машинском кућом са елеваторским торњем и везним редлерским мостом према објекту млина

објекат број 3: палетно складиште са анексом уз палетно складиште

објекат број 4: управна зграда

објекат број 5: колска вага носивости 60 t

објекат број 6: електроенергетско разводно постројење - ТС

објекат број 7: црпна станица

објекат број 8: резервоар капацитета 72 m³

објекат број 9: хидроцели

Електроенергетски вод (напојни кабл) на к.п. 9107/32, 9107/35, 9107/2 и 9108/4 к.о. Кула

Тип објеката:

објекат број 1: млин са силосима за брашно - надземне зграде

објекат број 2: 12 силоса житарица, са усипним кошем и надстрешницом, машинском кућом са елеваторским торњем и везним редлерским мостом - надземни објекти, подземни објекти (усипни кош)

објекат број 3: палетно складиште са анексом - надземне зграде

објекат број 4: управна зграда - надземна зграда

објекат број 5: колска вага – надземни објекат

објекат број 6: електроенергетско разводно постројење – надземни објекат

објекат број 7: црпна станица - подземни објекат

објекат број 8: резервоар - подземни објекат

објекат број 9: хидроцели - подземни објекат

Категорија објеката:

објекат број 1: млин са силосима за брашно - В

објекат број 2: 12 силоса житарица, са усипним кошем и надстрешницом, машинском кућом са елеваторским торњем и везним редлерским мостом - В

објекат број 3: палетно складиште са анексом - Б

објекат број 4: управна зграда - Б

објекат број 5: колска вага - А

објекат број 6: електроенергетско разводно постројење - Г

објекат број 7: црна станица - Г

објекат број 8: резервоар - Г

објекат број 9: хидроцели - Г

Класификациони број објеката:

објекат број 1: млин са силосима за брашно - 125103

објекат број 2: 12 силоса житарица, са усипним кошем и надстрешницом, машинском кућом са елеваторским торњем и везним редлерским мостом - 127132

објекат број 3: палетно складиште са анексом - 127122

објекат број 4: управна зграда - 122011

објекат број 5: колска вага - 127141

објекат број 6: електроенергетско разводно постројење - 221420

објекат број 7: црна станица - 222330

објекат број 8: резервоар - 222220

објекат број 9: хидроцели - 222220

Бруто површина објеката надземно: **7146,10 m²** (без подрума), 7328,72 m² (са подрумом)

објекат број 1: млин са силосима за брашно - 4480,01 m² (приземље - 709,01 m²; 1. спрат - 672,25 m²; 2. спрат - 672,25 m²; 3. спрат - 672,25 m²; 4. спрат - 672,25 m²; 5. спрат - 672,25 m²; 6. спрат - 409,75 m²)

објекат број 2: 12 силоса житарица, са усипним кошем и надстрешницом, машинском кућом са елеваторским торњем и везним редлерским мостом - 1078,31 m² (без подрума); 1260,93 m² (са

подрум); (подрум – 182,62 m²; приземље – 894,71 m²; 1. спрат – 91,8 m²; 2. спрат – 91,8 m²)

објекат број 3: палетно складиште са анексом – 1246,10 m² (приземље - 1017,94 m²; спрат 228,16 m²)

објекат број 4: управна зграда - 258 m² (приземље - 129 m²; спрат - 129 m²)

објекат број 5: колска вага – 61,92 m² (на нивоу тла - 61,92 m²)

објекат број 6: електроенергетско разводно постројење – 21,76 m² (приземље – 21,76 m²)

Бруто површина објеката у основи приземља: 2834,34 m²

објекат број 1: млин са силосима за брашно – 709,01 m²

објекат број 2: 12 силоса житарица, са усипним кошом и надстрешницом, машинском кућом са елеваторским торњем и везним редлерским мостом – 894,71 m²

објекат број 3: палетно складиште са анексом – 1017,94 m²

објекат број 4: управна зграда – 129,0 m²

објекат број 5: колска вага – 61,92 m²

објекат број 6: електроенергетско разводно постројење – 21,76 m²

Бруто површина објеката подземно (у основи подрума, испод нивоа земље): 258,04 m²

објекат број 2: 12 силоса житарица, са усипним кошом и надстрешницом, машинском кућом са елеваторским торњем и везним редлерским мостом – 182,62 m² (пријем и машинска кућа)

објекат број 7: црпна станица – 12,5 m²

објекат број 8: резервоар – 43,56 m²

објекат број 9: хидроцели – 19,36 m²

Укупна бруто изграђена површина: **7404,14 m²** (подземно – 258,04 m²; надземно – 7146,10 m²)

Спратност:

објекат број 1: млин са силосима за брашно - П+6

објекат број 2: 12 силоса житарица, са усипним кошом и надстрешницом, машинском кућом са елеваторским торњем и везним редлерским мостом - Под+П+2

објекат број 3: палетно складиште са анексом - П+1

објекат број 4: управна зграда - П+1

објекат број 6: електроенергетско разводно постројење – П

Висина објеката (од коте терена):

објекат број 1: млин са силосима за брашно – 31,20 m

објекат број 2: 12 силоса житарица, са усипним кошем и надстрешницом, машинском кућом са елеваторским торњем и везним редлерским мостом - 31,20 m

објекат број 3: палетно складиште са анексом – 9,32 m

објекат број 4: управна зграда – 7,45 m

објекат број 6: електроенергетско разводно постројење – 3,3 m

Индекс заузетости: 4,85 % (макс. 70 %)

Индекс изграђености: 0,12 (макс. 2,1)

Да ли је објекат главни или други на парцели:

објекат број 1: млин са силосима за брашно – главни објекат

објекат број 2: 12 силоса житарица, са усипним кошем и надстрешницом, машинском кућом са елеваторским торњем и везним редлерским мостом - главни објекат

објекат број 3: палетно складиште са анексом - главни објекат

објекат број 4: управна зграда - главни објекат

објекат број 5: колска вага – други објекат

објекат број 6: електроенергетско разводно постројење – други објекат

објекат број 7: црпна станица - други објекат

објекат број 8: резервоар - други објекат

објекат број 9: хидроцели - други објекат

Подаци о постојећим објектима на парцели: На к.п. 9107/32 к.о. Кула нема изграђених објеката, неизграђено грађевинско земљиште. На к.п. 9108/4, 9107/5, 9107/35 и 9107/2 к.о. Кула, сви изграђени објекти, инсталације се задржавају.

4. Подаци о идејном решењу

Пројектант: Скенџић Инжењеринг ДОО из Петроварадина

Главни пројектант: Милан Скенџић, дипл. инж. технол.

Одговорни пројектант: Ратко Станар, дипл. инж. грађ.

Број техничке документације: ИДР – 01/25

Место и датум израде: Нови Сад, новембар 2025. године

5. Правила за изградњу

За потребе инвеститора гради се објекат млина капацитета 150 t/24 h са силосима за брашно 2500 тона са свим неопходним садржајима потребним за несметано одвијање производње, дораде и хомогенизације готових производа млина, као и паковања и испоруке у упакованом облику и ринфузи. Комплекс објеката који су у функцији млина лоцирани су на катастарској парцели број 9107/32 к.о. Кула.

Паркирање возила: Паркирање возила власник објекта ће обезбедити на сопственој грађевинској парцели, и то 27 паркинг места.

6. Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења

Услови за снабдевање водом: у складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац Кула" из Куле, број 3497/2025 од 24.12.2025. године и са Водним условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број I-1361/5-25 од 22.12.2025. године.

Снабдевање објеката водом за санитарне и за противпожарне потребе је из насељске водоводне мреже.

Услови за испуштање отпадних вода: у складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац Кула" из Куле, број 3497/2025 од 24.12.2025. године и са Водним условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број I-1361/5-25 од 22.12.2025. године.

Санитарне отпадне воде се испуштају у јавну канализацију.

Технолошке отпадне воде (од прања радног простора и опреме) прикључују се на јавну канализацију.

Услови за прикључење на атмосферску канализацију: у складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац Кула" из Куле, број 3497/2025 од 24.12.2025. године и са Водним условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број I-1361/5-25 од 22.12.2025. године.

Атмосферске воде са кровова, као и потенцијално зауљене воде са комплекса, након третмана, испуштају се преко црпне станице у улични канал.

Услови за прикључење на јавни пут: у складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац Кула" из Куле, број 3497/2025 од 24.12.2025. године.

Колски прилаз на парцелу се обезбеђује са постојећег коловоза унутар регулације уличног коридора к.п. број 9107/5 к.о. Кула.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу и услови за изградњу трафостанице: у складу са Условима за пројектовање и прикључење "Електродистрибуција Србије", Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора, број 2561200-Д.07.07.-498608/3-25 од 26.12.2025. године и тачком 5. Водних услова ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број I-1361/5-25 од 22.12.2025. године. **Изградња објекта (тј. прикључење објекта млина и силоса са пратећим објектима на дистрибутивни систем електричне енергије) није могућа без изградње електроенергетских објеката, двоструког 20 kV кабловског вода и РП "Блок 66" (Разводно постројење 20 kV изграђено типским монтажним бетонским елементима за смештај расклопног постројења у СФ 6 техници са 9 ћелија и два ОММ за индиректном мерном групом са модемом за два СН потрошача) на к.п. 9108/4 к.о. Кула и успостављања права**

службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

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 09.28 број 217-28-141/23-2 дана 21.02.2023. године. Потребно је, пројекат за извођење објекта, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност.

Услови заштите одбране земље: у складу са Обавештењем, Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру из Београда, број 2041-2 од 14.02.2023. године

Процена утицаја на животну средину: у складу са Дописом Министарства заштите животне средине из Београда, број 005095226 2025 од 22.12.2025. године. Носилац пројекта је у обавези да се обрати са захтевом за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

Водни услови: у складу са Водним условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број I-1361/5-25 од 22.12.2025. године

Санитарни услови: У складу са Санитарним условима Покрајинског секретаријата за здравство, Одељење за санитарну инспекцију Сомбор из Сомбора, број 138-53-00221-2/2023-07 од 22.02.2023. године. За објекте у којима ће се обављати производња животних намирница путем индустријских уређаја и постројења у изградњи или реконструкцији, прописана је обавеза предходног прибављања санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности у објекту.

Услови цивилног ваздухопловства: у складу са Условима за пројектовање Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије из Београда, број 4/3-09-0044/2023-0002, од дана 14.02.2023. 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.07.08.-498615-25, дигитално потписан 26.12.2025. године

Услови за укрштање и паралелно вођење са инсталацијама гасовода: у складу са Условима за пројектовање (укрштање и паралелно вођење), ЈП "Србијагас" Нови Сад, број 01-01-65/1-72-4870 од 19.12.2025. године

Услови за укрштање и паралелно вођење 20 kV кабловског вода са насељском саобраћајницом, водоводом, фекалном канализацијом и атмосферском канализацијом: у складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац Кула" из Куле, број 3498/2025 од 24.12.2025. године

7. Могућност издавања грађевинске дозволе односно решења о одобрењу извођења радова у складу са захтевом

Измена локацијских услова садржи све елементе из локацијских услова ROP-KUL-40520-LOC-1/2022, заводни број 05-353-224/2022 од 23.03.2023. године. Разлог измене локацијских услова је повећање бруто површине објекта млина; измена положаја силоса за жито; повећање висине носача елеватора; померање претоварних рампи и промена у материјализацији палетног

складишта са анексом; повећање висине управне зграде; измена положаја, типа, висине и повећање снаге електроенергетског разводног постројења, односно трафо станице; померање објекта црпне станице; измена потисног вода црпне станице (излива се у отворени канал); укидање ретензије; промена трасе напојног кабла.

Ови измењени 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, 62/2023 и 91/2025) 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..
 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.).
- На пројекат за грађевинску дозволу прибавити техничку контролу, којим ће се потврдити усклађеност са водним условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број I-1361/5-25 од 22.12.2025. године.

8. Могућност издавања решења о одобрењу извођења радова у складу са захтевом

Ови измењени локацијски услови су основ за израду идејног пројекта и издавање решења о одобрењу извођења радова - члан 145. 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, 62/2023 и 91/2025) и члана 26 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), **за изградњу 20 kV кабловског вода мерене струје од места прикључења пословног комплекса на ДСЕЕ у будућем РП "Блок 66" до водне ћелије мерене струје у ТС "Победа плус млин", обзиром да садрже Услове за пројектовање и прикључење, издате од стране "Електродистрибуција Србије", Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора.**

Уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова прилаже се:

1. Идејни пројекат
2. Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију.

3. Доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом
4. Инвеститор је у обавези да у сарадњи са ЕД Сомбор реши имовинско – правне односе са власницима катастарских парцела преко којих ће прелазити траса 20 kV кабловског вода. Нови 20 kV кабловски вод предвиђен је преко катастарских парцела број 9107/32, 9107/35, 9107/2 и 9108/4 к.о. Кула

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 и прикључење ЈКП "Комуналац Кула" из Куле, број 3497/2025 од 24.12.2025. године
- Услови за пројектовање и прикључење "Електродистрибуција Србије", Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора, број 2561200-Д.07.07.-498608/3-25 од 26.12.2025. године
- Допис Министарства заштите животне средине из Београда, број 005095226 2025 од 22.12.2025. године
- Обавештење, Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру из Београда, број 2041-2 од 14.02.2023. године
- Услови у погледу мера заштите од пожара МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сомбору 09.28 број 217-28-141/23-2 дана 21.02.2023. године
- Санитарни услови Покрајинског секретаријата за здравство, Одељење за санитарну инспекцију Сомбор из Сомбора, број 138-53-00221-2/2023-07 од 22.02.2023. године
- Услови за пројектовање Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије из Београда, број 4/3-09-0044/2023-0002, од дана 14.02.2023. године
- Услови за пројектовање "Електродистрибуција Србије", Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора, број 2561200-Д.07.08.-498615-25, дигитално потписан 26.12.2025. године
- Услови за пројектовање (укрштање и паралелно вођење), ЈП "Србијас" Нови Сад, број 01-01-65/1-72-4870 од 19.12.2025. године
- Услови за пројектовање и прикључење ЈКП "Комуналац Кула" из Куле, број 3498/2025 од 24.12.2025. године
- Водни услови ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, број I-1361/5-25 од 22.12.2025. године
- Идејно решење приложено уз захтев

Обрадила: [REDACTED]

