

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНЕ
ОПШТИНА АДА
ОПШТИНСКА УПРАВА АДА
Одељење за комуналне послове, урбанизам,
грађевинарство и заштиту животне средине
Број предмета АПР: ROP-ADA-37728-LOC-1/2019
Заводни број: 353 -40/2019-05
Датум: 17.01.2020. године.

Одељење за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине Општинске управе општине Ада поступајући по захтеву **САБОЛЧА ГУЉАШ** (ЈМБГ: ██████████) из Аде, улица Ђуре Ђаковића 44, под бројем предмета АПР: ROP-ADA-37728-LOC-1/2018 и под заводним бројем 353-40/2019-05 од 09.12.2019. године поднете путем пуномоћника Арпад Тот диплин.грађ. ЈМБГ: ██████████, као овлашћено лице АТЛ СТУДИО ДОО СУБОТИЦА за израду Локацијских услова за изградњу **стамбене и пољопривредне зграде у Ади, улица Сенћански пут бр.39 на кат.парцелама број 677-678 К.О.Ада** на основу члана 53а,54,55,56 и 57 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/2009 и 81/2009 - испр. 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012 и 42/2013- одлука УС 50/2013- одлука УС, 98/2013 одлука УС 132/2014, 145/2014, 83/2018,31/2019 и 37/2019-др.закон) и на основу Просторног плана Општине Ада (“Службени лист Општине Ада, број 37/2019), План генералне регулације за насеље Ада и Мол (“Службени лист Општине Ада“, број 13/2016), и члана 12. Одлуке о општинској управи општине Ада (“Службени лист општине Ада”, број 40/16,9/2017 и 15/2018), Правилника о класификацији објеката (“Службени гласник РС”, број 1/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, број 68/2019), доноси следеће:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ИЗДАЈУ СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ којим се утврђују сви услови и подаци потребни за израду техничке документације за изградњу **стамбене и пољопривредне зграде у Ади, улица Сенћански пут бр.39 на кат.парцелама број 677-678 К.О.Ада**, на земљишту у грађевинском подручју.

1. Услови за локацију и правила грађења

1.1. Врста и намена објекта

- Предметна локација се налази у Ади у улици Сенћански пут бр.39 на кат. парцелама бр. 677-678 К.О. Ада површине 487-1956 m².
- Локација предметног објекта се налази у блоку 2 према графичком прилогу ППГ насеља Аде и Мол која је намењена за зону рада са становањем.
- Главни објекти према ППГ-у могу бити: пословни објекти, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, производни и складишни објекти.
- Други објекти према ППГ-у могу бити: у зависности од величине парцеле и потребе власника, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња породичног стамбеног или

стамбено-пословног објекта, као другог објекта на парцели, уз главни пословни, производни или складишни објекат.

- Помоћни објекти: гараже, оставе, летње кухиње, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, надстрешнице и вртна сенила, магацини, портирнице, вагарске и чуварске кућице, колске ваге, силоси, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, трафо станице, котларнице, ограде и сл.
- Делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и услужне (трговина, занатство, угоститељство) делатности мањих и средњих капацитета, уз обезбеђене услова заштите животне средине, као што су: откупне станице пољопривредних производа, млинови и силоси, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса (млекарне, кланице и сл.), прераду житарица, конзервирање воћа и поврћа (хладњаче, сушаре и сл.), производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, угоститељски, продајни објекти, логистички центри и слично.
- Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

1.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

- За слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 18,0 m, минимална површина парцеле је 600,0 m²;

1.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

- Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m, односно мин. 6,0 m, ако објекат има гаражу у подземној или приземној етажи. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).
- Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.
- Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације. Ако се објекат гради, реконструише или дограђује на мањем растојању од 1,0 m од границе са суседном парцелом не може се деловима објекта угрозити ваздушни простор суседне парцеле.

1.4. Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

- Индекс заузетости парцеле је максимално 60%.
- Планираном изградњом заузетост парцеле по топографским бројем након спајања парцела 677-678 К.О.Ада је 37,10%.
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

1.5. Највећа дозвољена спратност објеката

У зони мале привреде са становањем дозвољена спратност и висина објеката је:

- пословни, пословно-стамбени, стамбено-пословни и породични стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље)

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута;

1.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- Објекти на парцели могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.
- Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m (основни габарит са испадом), ако објекти имају отворе пословних и стамбених просторија са те стране.
- Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).
- Грађевинске парцеле се оградају, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.
- Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања.
- Помоћни објекти се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на минимално 1,0 m од границе парцеле, као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.
- Удаљеност објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m, односно у складу са законском регулативом, која ову област дефинише.

- Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

1.7. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

- Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а само изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.
- За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора и једно паркинг место на један стан, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.
- Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, која се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

1.8. Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

- При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа. Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање и интервенције ватрогасног возила.
- Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност. При пројектовању и грађењу имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.
- Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору, од фасадне опеке или других прикладних материјала. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.
- Потенцира се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 10-40°, у зависности од кровног покривача.

- Слободне (неизграђене) површине треба парковски озеленити. За путничка возила обезбедити еко паркинге (на 2-3 паркинга посадити дрво).
- Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати рекламне јарболе и тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

1.9. Заштита суседних објеката

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.
- Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.
- На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m².
- Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

1.10. Архитектура

- Инвеститор на предметном простору планира изградњу:
 - **стамбене и пољопривредне зграде**
- Стамбена зграда је категорије А, класификациони број 111011
- Пољопривредна зграда је категорије А, класификациони број 127141
- Изградња објекта ће се изводити у целини.
- На парцели има постојећих објеката
- На парцели постоје објекти који су предвиђени за рушење.
- Зграде су приземне.
- Укупна БРГП стамбене зграде износи: 342,53 м²
- Укупна БРГП пољопривредне зграде износи: 563,76 м²

- Саставни део предметног услова је и графички прилог -Ситуациони план.
- Приликом израде пројектно-техничке документације и изградње објекта треба преузети све мере безбедности суседних објеката.
- Приликом пројектовања и изградње објекта морају се поштовати важећи технички прописи, а конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине до 8° МЦС.
- Приликом пројектовања и изградње објекта морају се поштовати сви важећи прописи из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедности и других прописаних услова.

1.11. Електроенергетика

- Снабдевање електричном енергијом решити прикључком објекта на постојећу нисконапонску мрежу комплекса.
- Сви монтажни радови на мрежи и инсталацијама треба да су изведени у складу са важећим техничким прописима и нормативима и стандардима водећи рачуна о минималним дозвољеним одстојањима од осталих објеката инсталација и зеленила.

1.12. Атмосферска вода, водовод и канализација и гасну мрежу

- Одвод атмосферских падавина са кровних површина објекта решити постављањем олука и одводом атмосферске воде према дворишту односно зеленој површини на сопственој парцели.
- Водоводну мрежу објекта решити прикључком на постојећу водоводну мрежу комплекса.
- Одвод фекалних отпадних вода из предметног објекта решити прикључком на септичку јаму.
- Прикључак на гасоводну мрежу решити у свему према условима имаоца јавних овлашћења

1.13. Посебни услови

1. Инвеститор за време градње је обавезан да обезбеди несметани колски и пешачки пролаз и лагеровање грађевинског материјала на сопствену парцелу.
2. Предвидети све мере заштите од пожара према важећим прописима.
3. За време градње Инвеститор треба да преузме све мере безбедности суседних објеката. Ако дође до оштећења објеката на суседним парцелама због извођења радова Инвеститор је дужан отклонити недостатке по свом трошку.
4. Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврђује надлежно одељење општинске управе на основу извршеног обрачуна, у складу са законом и важећом одлуком.

5. Власници парцела број 679-680 К.О.Ада треба да дају сагласност због мање удаљености објекта до границе парцеле од минималне удаљености и због преласка темеља на суседну парцелу.

1.14. Општи услови

1. Изградња објеката треба да се врши на основу :
 - Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/2009 и 81/2009 - испр. 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012 и 42/2013- одлука УС 50/2013- одлука УС, 98/2013 одлука УС 132/2014, 145/2014, 83/2018,31/2019 и 37/2019-др.закон)
2. Правоснажни Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.
3. Изградњу вршити на основу пројекта за извођење усклађених са овим условима.
4. Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.
5. На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском, односно градском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова

1.15. Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

- ИДР ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ израђен од стране пројектанта
- Катастарско топографски план

1.16. Прибављени су подаци од органа надлежног за послове државног премера и катастра од стране надлежног органа:

- Копија плана број 953-2/2019-23 од дана 12.12.2019. године.
- Копија плана водова број 956-01-303-11930/2019 од дана 10.12.2019. године.
- Препис листа непокретности број: 7270 КО Ада, број 952-5/2019-65 од дана 12.12.2019. године.

1.17. Прибављени су услови имаоца јавних овлашћења:

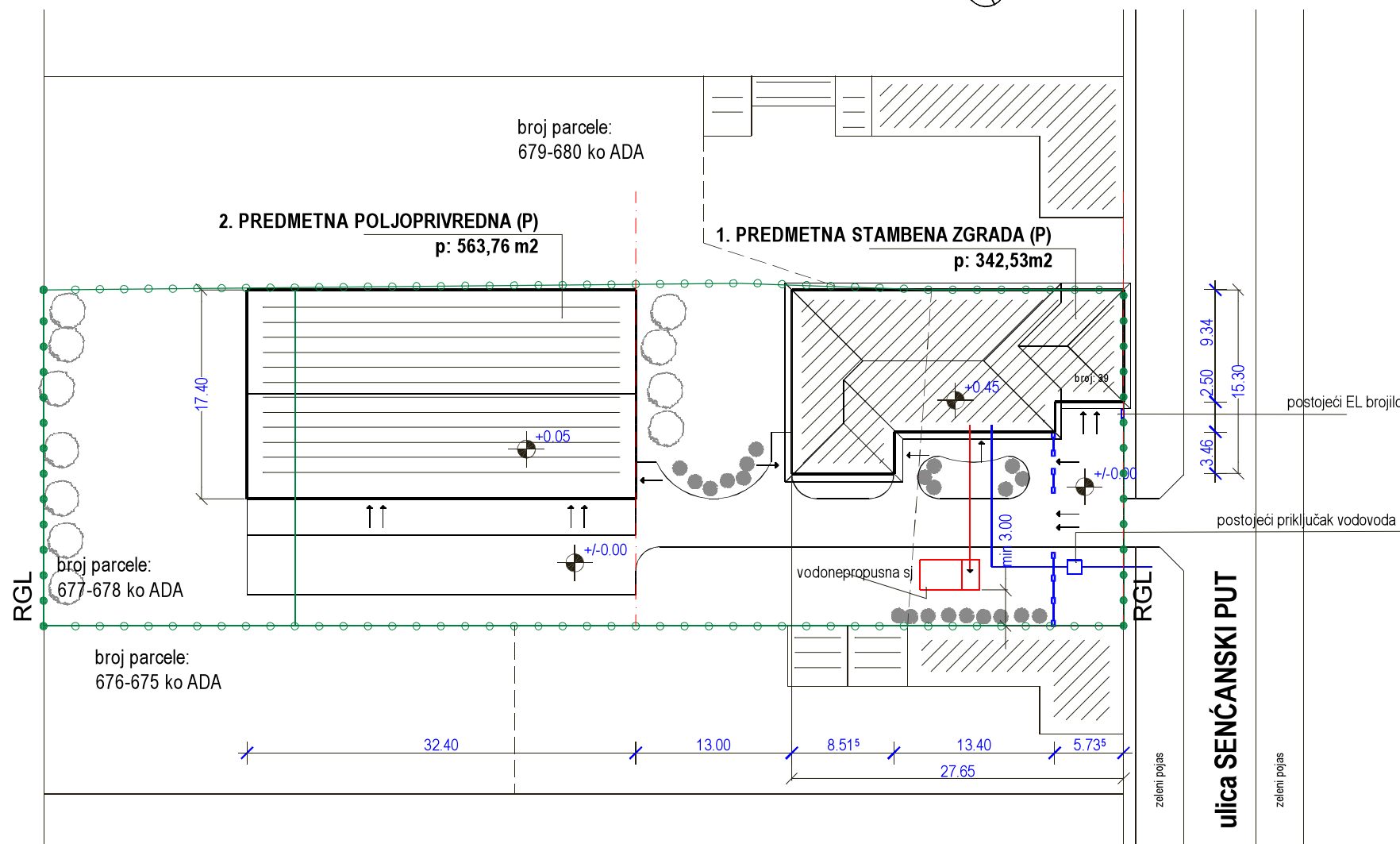
- Услови за инфраструктуру број 128/ЈКП-020-1/2019 од дана 26.12.2019. године издати од стране ЈКП Стандард Ада
- Услови број 2/2020-29 од дана 13.01.2020.године издати од стране Инфраструктура железнице Србије а.д. Београд

Наведено идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

Одговорни пројектант је обавезан да пројекат за грађевинску дозволу изради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Шеф Одељења :

Волфорд Атила
дипл. инг.



Legenda:

- ○ ○ granica parcele
- ● ● regulaciona linija
- - - građevinska linija

Situacioni plan

R= 1:500