

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-35913-LOC-1/2017
Заводни број: 353 -30/2017-05
Датум: 19.12.2017. године.

Одељење за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине Општинске управе општине Ада поступајући по захтеву **ФАРАГО АРПАДА** (ЈМБГ: ██████████) из Мола, улица Братства Јединства број 16, под бројем предмета АПР: ROP-ADA-35913-LOC-1/2017 и под заводним бројем 353-30/2017-05 од 16.11.2017. године поднете путем пуномоћника **Eleonora Apro** dipl.ing.arh. ЈМБГ: ██████████, из Аде, улица 9.Мај број 8. за израду Локацијских услова за изградњу **објекта за расецање меса папкара и живине, прерада меса папкара и живине и смрзавање полупроизвода папкара и производња топљене масти животињског порекла и чварака у Молу у улици Новака Радонића бр.48 на кат.парцели број 2165 К.О.Мол** 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 и 145/2014) и на основу Просторног плана Општине Ада (“Службени лист Општине Ада, број 12/2009), 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), Правилника о класификацији објеката (“Службени гласник РС”, број 1/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, број 113/2015,96/2016), доноси следеће:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ИЗДАЈУ СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ којим се утврђују сви услови и подаци потребни за израду техничке документације за изградњу **објекта за расецање меса папкара и живине, прерада меса папкара и живине и смрзавање полупроизвода папкара и производња топљене масти животињског порекла и чварака у Молу у улици Новака Радонића бр.48 на кат.парцели број 2165 К.О.Мол**, на земљишту у грађевинском подручју.

1. Услови за локацију и правила грађења

1.1. Врста и намена објекта

- Предметна локација се налази у Молу у улици Новака Радонића бр.48 на кат. парцели бр. 2165 К.О.Мол
- Локација предметног објекта се налази у блоку 50 према графичком прилогу ППГ насеља Аде и Мол намењена централном садржају.
- Постојећа парцела остаје у својим димензијама.

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни, верски објекат (храм), породични и вишепородични стамбени објекти, стамбено-пословни и пословно-стамени објекти. За остваривање садржаја пословања у стамбено-пословним објектима намењује се у првом реду приземље, а по потреби и ниже етажне објекта.

Други објекти: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног, односно стамбеног објекта, као другог објекта на парцели (уз главни објекат горе наведене намене).

Помоћни објекти: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета), производни и економски објекти у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Врста објеката: објекти могу бити слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом низу или објекти у непрекинутом низу.

1.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

За парцеле нестамбене намене минимална ширина фронта парцеле за све врсте објеката је 10,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m².

Услови за образовање грађевинских парцела намењених становању су исти као за сву преосталу зону становања.

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

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за мах. 5,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

У делу зоне центра насеља тј. његовом историјском језгру, а из разлога очувања урбанистичке матрице и амбијенталних карактеристика потенцира се задржавање положаја грађевинске линије на регулационој линији.

Главни објекат се на парцели гради уз бочну границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. У изграђеним блоковима поштовати постојећу оријентацију објеката (леви и десни систем градње у улици).

У блоковима нове градње 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.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

1.4. Највећи дозвољени индекс заузетости или коефицијент изграђености грађевинске парцеле

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене у случају нове градње је 70%, док је за парцеле намењене становању 60%.
- Планирана изграђеност парцеле износи 46,25 %.

1.5. Највећа дозвољена спратност објеката

У зони централних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је:

- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат, пословни објекат и објекат јавне намене макс. П+4+Пк;
- породични стамбени и стамбено-пословни објекат макс. П+1+Пк, с тим да укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- помоћни објекат макс. П+Пк.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, 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 1,2m виша од коте нивелете јавног или приступног пута;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2m од планиране коте уличног тротоара.

1.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други објекти на парцели, као и помоћни објекти се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Висина другог објекта на парцели, као и помоћних објеката, не може бити већа од висине главног објекта.

1.7. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно, а изузетно, ако се то не може остварити - преко приватног пролаза. Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог или прекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле.

За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,8 m. За грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, важе услови приступа парцели као у зони становања.

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m² корисне површине објекта пословне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља 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 објекта

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за објекте под заштитом или евидентирани објекта и према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еkleктичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони.

Фасаде објекта могу бити од стандардних, а и савремених материјала (стакло, алукобонд и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Потенцира се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп. Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим.

Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Висина надзетка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише $h=1,6$ m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома косине таванице, а одређује се према конкретном случају.

Пројектном документацијом предвидети места за клима уређаје у објекту и решење одвођења воде из клима-уређаја. За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних инсталација за климатизацију.

Пројектном документацијом предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. Уколико не постоје претходно изграђени објекти, место за истицање фирми је изнад локала, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

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.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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.

Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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:
 - **објекта за расечање меса папкара и живине, прерада меса папкара и живине и смрзавање полупроизвода папкара и производња топљене масти животињског порекла и чварака**
- Зграда је категорије Б, класификациони број 125101
- Изградњу објекта изводи у целини
- БРГП предметне зграде износи 268,99 м².
- Зграда је делом приземна и делом П+1.
- На предметној парцели има изграђених зграда.
- На парцели постоје зграде које су предвиђене за рушење. Објекат 2 и 3 према копији плана.
- 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 најмање удаљености објеката у складу са важећим правилницима и 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 у свему према условима имаоца јавних овлашћења.

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, гас, водовод и канализација

- Одвод атмосферских падавина са кровних површина објекта решити постављањем олука и одводом атмосферске воде према дворишту односно зеленој површини на сопственој парцели.
- Водоводну мрежу прикључити на постојећу водоводну мрежу комплекса.
- Хидрантску мрежу објекта прикључити на постојећу водоводну мрежу комплекса.
- Канализациону мрежу објекта прикључити на јавну канализациону мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса.

1.13. Саобраћај

Колски приступ зграде решити са улице Новака Радонића на кат.парцели 2163/1 К.О.Мол.

1.14. 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.

1.15. 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 и 145/2014)
 - Закон о заштити шивотне средине("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС и 14/2016)
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 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у скалду 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

1.16. Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

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

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

- Копија плана број 953-04-42/2017од дана 22.11.2017. године.
- Копија плана водова број 952-04-42/2017 од дана 22.11.2017. године.
- Препис листа непокретности број: 1581 КО Мол, број 952-04-42/2017 од дана 22.11.2017. године.

1.18. Прибавњени су услови имаоца јавних овлашћења:

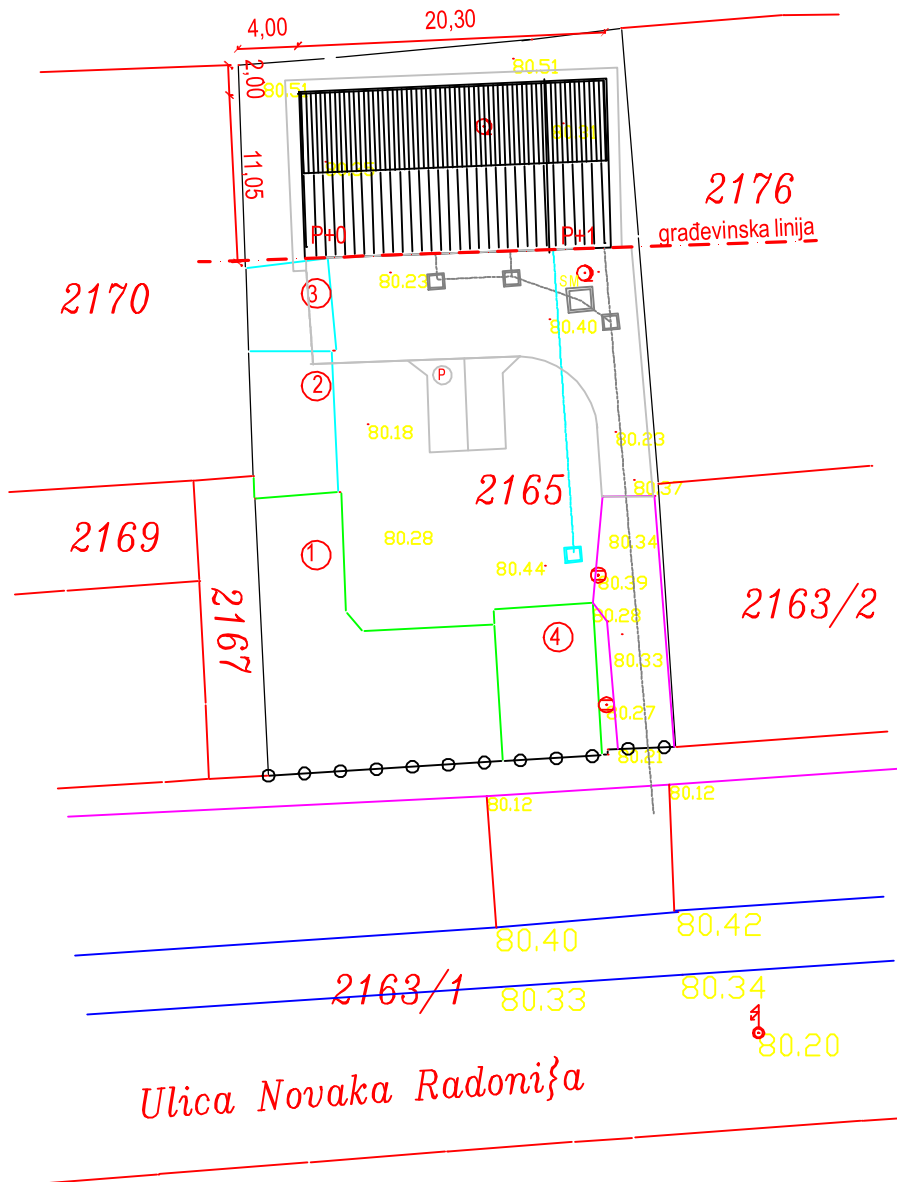
- Услови за водовод, канализацију и гас број 128/ЈКП-012/1-2017 од дана 15.12.2017. године издати од стране ЈКП Стандард Ада
- Услови број 87.1.0.0.-D.07.09.-320829-17 од дана 12.12.2017.године издати од стране ЕПС Дистрибуција Огранак Електродистрибуција Суботица
- Урбанистичко-технички услови заштите од пожара број 09/15 број: 217-16652/17-2 од дана 12.12.2017.године издат од стране МИНИСТАРСТВА УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Кикинди, Одсек за превентивну заштиту

Наведено идејно решење је саставни део ових локацијских услова.

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

Шеф Одељења :

Волфорд Атила
дипл. инг.



LEGENDA:

- Granica parcele
 - Regulaciona linija
 - - - Građevinska linija

 - 1 - Postojeća stambena zgrada - P+0
 - 2 - Postojeći pomoćni objekat predviđen za rušenje P+0
 - 3 - Postojeći pomoćni objekat predviđen za rušenje P+0
 - 4 - Postojeći objekat trgovine - mesara - P+0
 - 5 - Planirani objekat za preradu mesa

 - Postojeći vodovodni šaht
 - Planirani priključak na vodovodnu mrežu

 - Planirana kanalizaciona mreža
 - Planirani kanalizacioni šahtovi
 - SM Planiran separator masti

 - Postojeći priključak na javnu saobraćajnicu
 - Planirane unutrašnje saobraćajnice unutar dvorišta
 - Ⓟ Planirani parking prostor
- +/-0,00 - 80,30 - kot apoda

SITUACIONI PLAN

R = 1:500