

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-33895-ЛОСА-6/2019  
Заводни број: 353 -3/2019-05  
Датум: 09.04.2019. године.

Одељење за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине Општинске управе општине Ада поступајући по захтеву **EUROTEXTIL KNIT DOO ADA** (МБ: ██████████) из Аде, улица Петефи Шандора број 2/б, под бројем предмета АПР: ROP-ADA-33895-ЛОСА-6/2019 и под заводним бројем 353-3/2019-05 од 13.03.2019. године поднете путем пуномоћника **Марте Варга Пертић** (ЈМБГ: ██████████) из Сенте, улица Ђена Брановачког бр.22 за **измену Локацијских услова за изградњу производне хале у Ади, у улици Доша Андраша на кат.парцели број 16082 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 и 83/2018) 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 40/16,9/2017 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 113/2015,96/2016 и 120/2017), доноси следеће:

## **ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

**ИЗДАЈЕ СЕ ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА** издатих од стране овог органа под бројем ROP-ADA-33895-ЛОСН-2/2017 од дана 22.11.2017. године под заводним бројем 353-26/2017-05 од 01.11.2017.године, којим се утврђују нови услови и подаци потребни за израду техничке документације за **изградњу производне хале у Ади, у улици Доша Андраша на кат.парцели број 16082 К.О.Ада**, на земљишту у грађевинском подручју.

- **Измена се односи на прикључак на дистрибутивни систем електричне енергије**
- **У свему осталом локацијску услови остају неизмењени**

### **1. Услови за локацију и правила грађења**

#### **1.1. Врста и намена објекта**

- Предметна локација се налази у Ади у улици Доша Андраша на кат. парцели бр. 16082 К.О. Ада површине 82 58 m<sup>2</sup>.
- Локација предметног објекта се налази у блоку 41 према графичком прилогу ППГ насеља Аде и Мол која је намењена за радну зону.

- Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти).
- Други објекти: у зависности од величине парцеле и потреба производно-технолошког процеса, могу се градити пословни, производни и складишни објекти, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије, као други објекти на парцели уз главни објекат одговарајуће (горе наведене) намене. У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката.
- Помоћни објекти: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и сл.
- Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне (трговина, занатство, угоститељство) и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине. У зони радних садржаја није дозвољена изградња економских објеката за узгој животиња било ког капацитета.
- Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи и као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

## **1.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

- Величина парцеле намењене изградњи радних/привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.
- Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,0 m<sup>2</sup>, са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m.

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

- У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за мин. 5,0 m. Изузетно, неки помоћни објекти који се налазе на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије.
- Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је повучена 5,0 m.
- Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између

објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m.

- Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је увучена 10,0 m, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.
- У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.
- Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни - производни, складишни и помоћни објекти, у дубину комплекса.

#### **1.4. Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле**

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%.
- Планираном изградњом заузетост парцеле по топографским бројем 16082 К.О.Ада је 14,65 %
- У оквиру парцела обезбедити минимално 30% зелених површина.

#### **1.5. Највећа дозвољена спратност објеката**

У зони радних садржаја дозвољена спратност је:

- пословни објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m; У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (до макс. П+3) и висина (до макс. 16,0 m), када пословни објекти представљају просторно-визуелне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада;
- производни и складишни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта је макс. 9,0 m, с тим да може бити и више, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс висине 4,0 m.

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 могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

- Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

### **1.7. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

- Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,8 m.
- Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање. У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,8 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите.
- За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m. Паркинзи се обликују и димензионишу у зависности од величине возила и претпостављеног броја корисника. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. (2,0x0,5) 0,6 m<sup>2</sup> по бициклу.

### **1.8. Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

- Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.
- Ускладити архитектонски израз свих објеката на парцели, а слободне површине парковски озеленити. Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне 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.
- Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.
- 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 ватрогасног возила и извођење интервенција.

- При пројектовању и изградњи радних комплекса поштовати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од објекта или дела објекта у ком бораве или се дуже задржавају људи, уколико то техничким прописима није другачије одређено.
- У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, као и лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

### **1.9. Заштита суседних објеката**

- Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.
- Изградњом објеката 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.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.
- Ако се поставља на заједничку међу (границу парцеле) 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.
- 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%.
- На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација пословних/административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.
- Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама и зонама друге намене, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 10,0 m.

## **1.10. Архитектура**

- Инвеститор на предметном простору планира:
  - **Изградњу производне хале**
- Објекат је категорије В, класификациони број 125102
- Архитектонски габарит објекта је 16,50 м x 72,45 м +2.00 м x 7.45 м
- Укупна БРГП објекта износи: 1480,09 м<sup>2</sup>
- Изградња објекта ће се изводити у фазама
- **ПРВА ФАЗА** је архитектонског габарита 16,50м x 16,35м + 2.00 м x 7.45 м
- Укупна БРГП прве фазе износи: 554,44 м<sup>2</sup>
- Прва фаза је спратности П+1
- **ДРУГА ФАЗА** је архитектонског габарита 16,50м x 32,00м
- Укупна БРГП друге фазе износи: 528,00 м<sup>2</sup>
- Друга фаза је приземна
- **ТРЕЋА ФАЗА** је архитектонског габарита 16,50м x 24,10м
- Укупна БРГП треће фазе износи: 397,65 м<sup>2</sup>
- Трећа фаза је приземна
- На предметној парцели нема изграђених објеката
- 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<sup>о</sup> 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 електроенергетску мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења.

### **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 јавну водоводну мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења.
- Хидрантску мрежу објекта прикључити на водоводну мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења.
- Прикључак на јавну гасоводну мрежу решити у свему према условима имаоца јавних овлашћења.
- Канализациону мрежу објекта прикључити на јавну канализациону мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења.
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отподне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

### **1.13. Саобраћај**

- Колски приступ комплексу решити са Индустријске улице на кат.парц.бр. 6057 К.О.Ада

### **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.
4. Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврђује надлежно одељење општинске управе на основу извршеног обрачуна, у складу са законом и важећом одлуком.

### **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, 145/2014 и 83/2018)
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 локацијских услова под бројем ROP-ADA-33895-LOCH-2/2017 од дана 22.11.2017. године под заводним бројем 353-26/2017-05 од 01.11.2017.године 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 локацијске услове издате у складу са чланом 10. став 1. и чланом 12. став 1. правилника, подносилац захтева може изјавити приговор надлежном општинском, односно градском већу, преко надлежног органа, у року од 3 дана од дана њиховог достављања.

### **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 952-04-38/2017 од дана 06.11.2017. године.
- Копија плана водова број 952-04-38/2017 од дана 07.11.2017. године.
- Препис листа непокретности број: 1103 КО Ада, број 952-04-38/2017 од дана 07.11.2017. године.



**1.18. Прибављени су услови имаоца јавних овлашћења:**

- Услови за водовод, канализацију и гас број 128/ЈКП-008/2017 од дана 14.11.2017. године издати од стране ЈКП Стандард Ада.
- Технички услови број 7048-434980 ЈБ од дана 14.11.2017. године издати од стране “Телеком Србија” АД Београд ИЈ Суботица.
- **Услови број 87.1.0.0.-D.07.09.-94968-19 од дана 01.04.2019.године издати од стране ЕПС Дистрибуција Огранак Електродистрибуција Суботица.**
- Урбанистичко-технички услови заштите од пожара број 09/15 број: 217-15643/17-3 од дана 13.11.2017.године издат од стране МИНИСТАРСТВА УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Кикинди, Одсек за превентивну заштиту

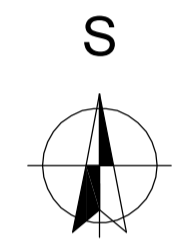
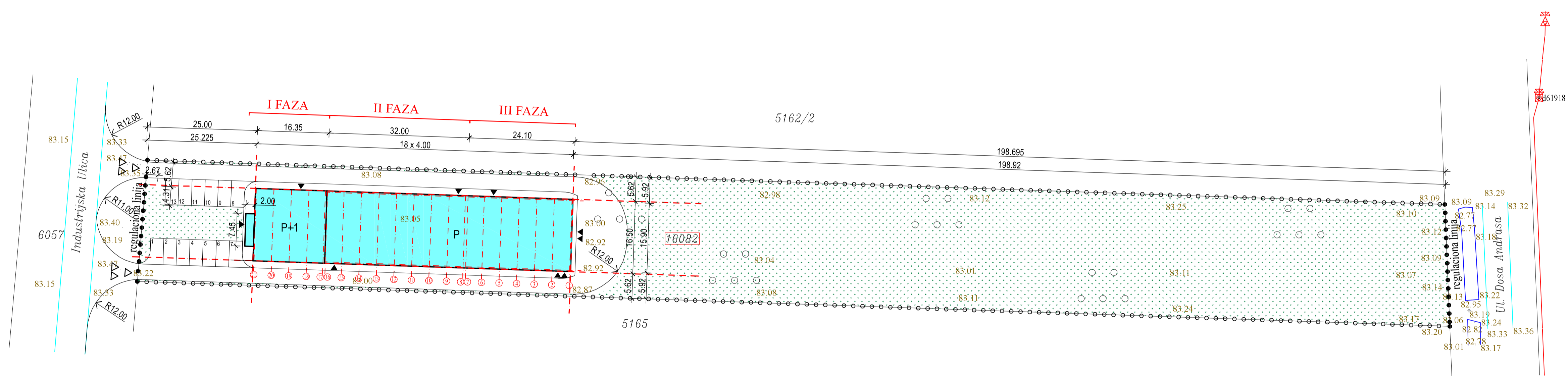
Наведено идејно решење је саставни део ових локацијских услова.

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:**
- - - gradjevinska linija
  - o-o- granica parcele
  - regulaciona linija
  - - - granice susjednih parcela
  - ▲ pešački ulaz u objekat
  - ▲ koški ulaz u objekat
  - △ pešački ulaz u kompleks
  - △ koški ulaz u kompleks
  - zelene površine
  - 16082 broj parcele
- PREDMETNA ZGRADA - PROIZVODNA HALA

SITUACIONI PLAN

R=1:500