

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-7795-LOC-1/2021
Заводни број: 353-18/2021-05
Датум: 14.04.2021. године.

Одељење за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине Општинске управе општине Ада поступајући по захтеву **АГРО БЕРЗА ДОО ОБОРЊАЧА** (МБ: ██████████) из Оборњаче, улица Маршала Тита број 66, под бројем предмета АПР: ROP-ADA-7795-LOC-1/2021 и под заводним бројем 353-18/2021-05 од 22.03.2021. године поднете путем пуномоћника **Елеоноре Апро** (ЈМБГ: ██████████) из Аде, за израду Локацијских услова за **изградњу објекта за прераду меса-пратећи садржај туризма на Оборњачи, на кат.парцели број 43 К.О.Оборњача** 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, 37/2019-др.закон и 9/2020) 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 22/2015), 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 објекта за прераду меса-пратећи садржај туризма на Оборњачи, на кат.парцели број 43 К.О.Оборњача**, на земљишту у грађевинском подручју.

1. Услови за локацију и правила грађења

1.1. Врста и намена објекта

- Предметна локација се налази на Оборњачи на кат. парцели бр. 43 К.О. Оборњача површине 16516 m².
- Парцела се налазу у зони туристичко-рекреативних садржаја према ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ОПШТИНЕ АДА
- Парцела је грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља
- На парцели се налази главни објекат који је предвиђен за реконструкцију и пренамену у угостителји-туристички објекат

ИЗВОД ИЗ ППОА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Зоне туристичко-рекреативних садржаја

На простору општине Ада издвојене су зоне туристичко-рекреативног садржаја, (приказане на рефералној карти бр. 1: „Намена простора“), на пет локалитета – код насеља Оборњача, Нађпал салаш јужно од насеља Стеријино (постојеће) укупне површине 20,42 ха док су планирани локалитети код Буцака, рекреационог центра „Адице“ и планиране бање „Орловача“.

У природним срединама као што су шуме, *обала реке Тисе и обала канала као и уз акумулацију Буцак и уз налазиште пелоида* и др., могу се планирати објекти или комплекси у функцији туризма: спорта и рекреације (стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени, кампови и др.), руралног (сеоског), културно-манifestационог (школе у природи, паркови, спомен обележја, уметничке колоније, летеће позорнице, амфитеатри и сл.), циклотуризма, бањског туризма (планира се изградња велнес центра), ловног и риболовног туризма.

Изградња и опремање објеката, мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно-техничким уређајима. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у пејзаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозионих процеса и поремећаја режима вода, а уз услове и сагласност надлежног предузећа.

На просторима који су предвиђени за подизање оваквих објеката, слободан терен мора се користити заједнички без ограђивања и парцелисања. На овим теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, због заштитне функције коју обавља.

На постојећим објектима дозвољени су радови на реконструкцији и ограниченој доградњи (неопходни пратећи објекти и површине), уколико то просторне могућности дозвољавају.

За планиране зоне туристичко рекреативних садржаја које се налазе у грађевинском подручју Ада и Мол, правила уређења и грађења биће дефинисана Планом генералне регулације Ада и Мол.

За планирану зону туристичко рекреативног садржаја на локалитету „Буцак“ (на рефералној карти број 1. Намена површина, означене бројем 7) потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, водопривреде, енергетике и др.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења за зоне туристичко-рекреативних садржаја ван насеља

Ова намена, за сада, обухвата два локалитета у КО Оборњача и КО Стеријино (на рефералној карти бр. 1. су обележени бројевима 5 и 6), а реализација ће се вршити на основу услова из овог Плана, док је за нове локалитете (на рефералној карти бр. 1. Намена површина, обележен бројем 7) потребна израда урбанистичког плана.

У склопу ове зоне поред постојећих (и будућих) угоститељско-смештајних објеката типа: хотели, мотели, ловачки домови, ресторани, апартманска насеља, бунгалови, кампови и

слично, могу се градити и разноврсни пратећи објекти и терени у функцији спорта, рекреације, забаве и туризма, као што су: велнес центри, језера за купање и спортски риболов, излетишта, стрелишта, јахалишта, голф терени, балон хале и сале за мале спортове, летеће позорнице, амфитеатри и друго.

Индекс заузетости парцеле је макс. 40%, а индекс изграђености макс. 1,0. Дозвољена спратност објеката је макс. П+1+Пк за главне, а П за помоћне објекте.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном или комбинованом оградом висине макс. 1,8 m. Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду парковски озелењене и хортикултурно уређене, а учешће зелених површина треба да буде мин. 30%.

Отворени базени могу да се граде на минимално 5,0 m од граница парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле. Такође, отворени спортски терени и игришта се не рачунају у индекс заузетости.

За изградњу вештачких језера за купање и рибњака за спортски риболов, је претходно потребно прибавити водне услове од надлежног органа задуженог за послове водопривреде. Језеро мора бити удаљено мин. 10,0 m од граница парцеле, односно мин. 15,0 m од свих објеката у окружењу.

Туристичко-рекреативни комплекси морају бити опремљени неопходном саобраћајном, водном, енергетском и комуникационом инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у околни амбијент. Објекте градити од природних материјала, са косим кровним равнима, макс. нагиба 35°.

Режими коришћења простора морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и др. негативних процеса и поремећаја животне средине. На водним и шумским теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, због функције коју обавља, а било какви радови на њима су условљени прибављањем сагласности надлежних установа и предузећа.

Све површине намењене јавном коришћењу морају бити изграђене у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

1.2. Архитектура

- Инвеститор на предметном простору планира:
 - **изградњу објекта за прераду меса-пратећи садржај туризма**
- Објекат је категорије В, класификациони број 125103
- Радове изводити у целини
- Укупна БРГП објекта износи: 443,92 м²
- Објекат је спратности П.
- На парцели се налазе изграђени објекти
- 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^о 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.

1.3. Атмосферска вода, вода, канализација, електро, гас

- Одвод атмосферских падавина са кровних површина објекта решити постављањем олука и одводом атмосферске воде према дворишту односно зеленој површини на сопственој парцели.
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску крежу или на зелене површине унутар парцеле комплекса.
- Прикључак на електроенергетску мрежу решити прикључком на НН мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења
- Прикључак на водоводну мрежу решити прикључком на постојећу мрежу комплекса
- Прикључак на канализациону мрежу решити прикључком на постојећи септичку јаму

1.4. Саобраћај

- Колски приступ решити у свему према условима имаоца јавних овлашћења

1.5. 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. Инвеститор је дужан да склопи уговор за изградњу недостајајуће инфраструктуре са имаоцима јавних овлашћења према условима

1.6. 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, 37/2019-др.закон и 9/2020)
- 2. Правоснажни Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- 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 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

1.7. Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

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

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

- Копија плана број 952-04-217-5252/2021 од дана 25.03.2021. године.
- Копија плана водова број 956-303-5748/2021 од дана 24.03.2021. године.
- Препис листа непокретности број: 535 КО Оборњача, број 353-18/2021-05 од дана 23.03.2021. године.

1.9. Прибављени су услови имаоца јавних овлашћења:

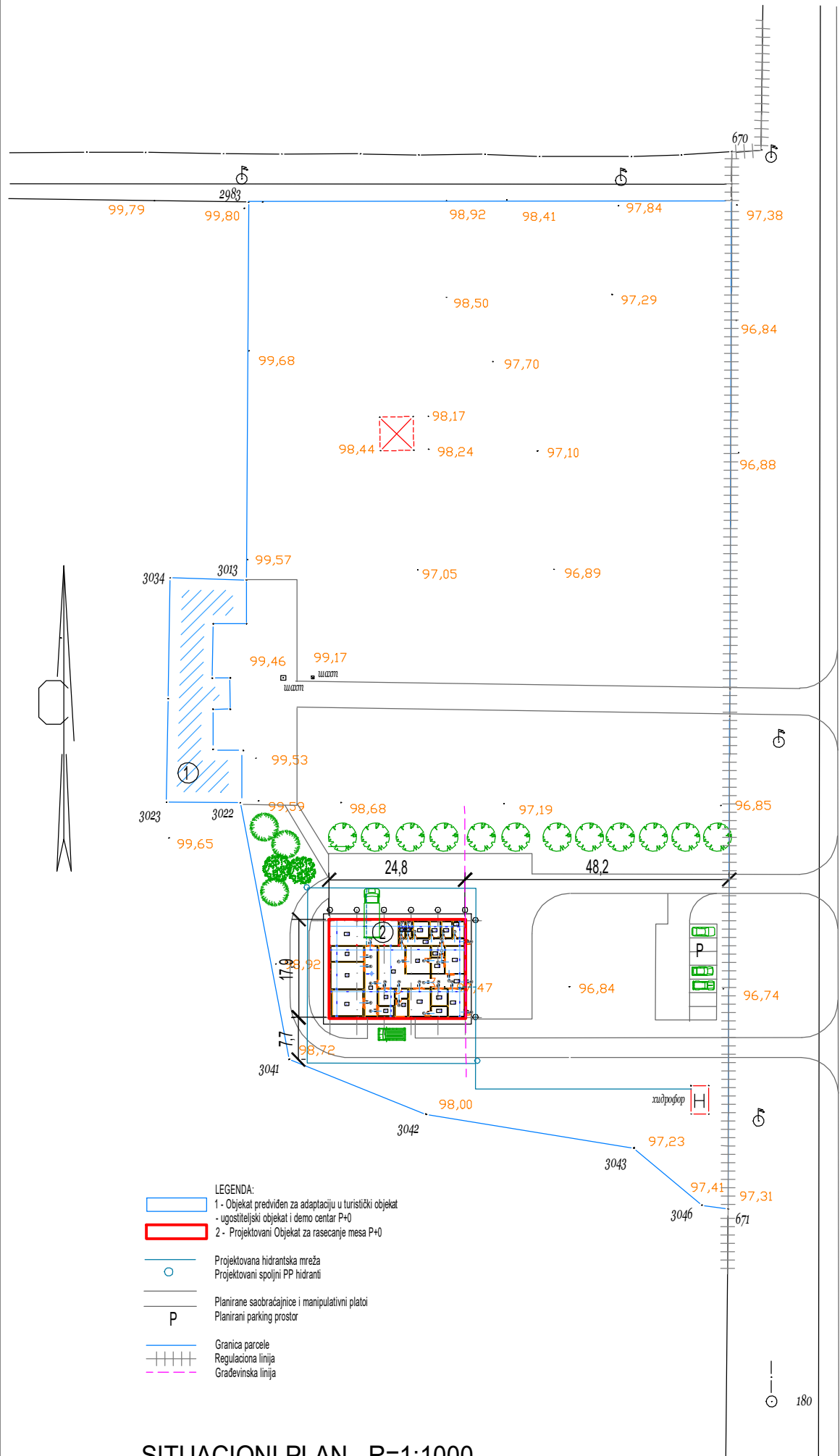
- Услови број 87.1.0.0.-D.07.09.-100505-21 од дана 07.04.2021.године издати од стране ЕПС Дистрибуција Огранак Електродистрибуција Суботица.
- Сагласност број 347-1-2/2021-14 од 14.04.2021.године издат од стране Општине Аде, Одељење за инспекције, Инспектор за путеве

Наведено идејно решење је саставни део ових локацијских услова.

Одговорни пројектант је обавезан да идејни пројекат или 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:
- 1 - Objekat predviden za adaptaciju u turistički objekat - ugostiteljski objekat i demo centar P+0
 - 2 - Projektovani Objekat za rasecanje mesa P+0
 - Projektovana hidrantska mreža
 - Projektovani spoljni PP hidranti
 - Planirane saobraćajnice i manipulativni platoi
 - Planirani parking prostor
 - Granica parcele
 - Regulaciona linija
 - Građevinska linija

SITUACIONI PLAN R=1:1000

180