

Република Србија
АП Војводина
Општина Ада
Општинска Управа Општине Ада
Одељење за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине
Одсек за комуналне послове, урбанизам и грађевинарство
Број предмета: ROP-ADA-7881-LOC-1/2025
Заводни број: 001443607 2025 08245 004 000 351 160
Датум: 03.04.2025. године

Одељење за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине Општинске управе општине Ада поступајући по захтеву „VIVENS“ д.о.о. за угоститељство, туризам и трговину Нови Сад, из Новог Сада, под бројем предмета АПР: ROP-ADA-7881-LOC-1/2025 и под заводним бројем 001443607 2025 08245 004 000 351 160 од 24.03.2025. године, поднетог преко пуномоћника Ђерђ Хорти, из Аде, за издавање Локацијских услова за промену намене дела подрума Хотела (Објекат 4) са реконструкцијом хидрантске и електричне инсталације и телекомуникационих и сигналних инсталација, у Ади у улици Трг Ослобођења број 1-3, на катастарској парцели број 3220 К.О. Ада, на основу члана 8ђ,53а,54,55,56 и 57 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-УС, 24/11, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Просторног плана Општине Ада (“Службени лист Општине Ада”, број 37/2019 и 44/2021), Плана генералне регулације за насеље Ада и Мол (“Службени лист Општине Ада”, број 13/2016, 23/2016, 4/2020, 15/2021, 26/2021-исправка, 44/2021 и 43/2023), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС”, број 87/2023), Правилника о класификацији објеката (“Службени гласник РС”, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, број 96/2023) и члана 11. Одлуке о општинској управи општине Ада (“Службени лист општине Ада”, број 34/2024), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ИЗДАЈУ СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ којим се утврђују сви услови и подаци потребни за израду техничке документације за **промену намене дела подрума Хотела (Објекат 4) са реконструкцијом хидрантске и електричне инсталације и телекомуникационих и сигналних инсталација, у Ади у улици Трг Ослобођења број 1-3, на катастарској парцели број 3220 К.О. Ада**, на земљишту у грађевинском подручју.

1. Услови за локацију и правила грађења

- Предметна локација се налази у Ади у улици Трг ослобођења 3 на кат. парцели бр. 3220 К.О.Ада укупне површине 1276 m².

- Локација предметног објекта се налази у блоку 30 према графичком прилогу ПГР насеља Аде и Мол у зони централног садржаја која је намењена култури и информисања.

1.1. Врста и намена објекта

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Централни садржаји јавне намене

Локације и ангажоване површине за потребе централних садржаја јавне намене се задржавају и у наредном планском периоду. То су општинска управа, републички геодетски завод, месне заједнице,

суд, полицијска станица, поште, ватрогасни савез и добровољно ватрогасно друштво, предшколске установе, основне школе, средње школе, дом здравља, здравствена станица, апотеке, дом за старе, ветеринарске станице, дом културе, читаоница, библиотека, биоскоп, позориште и мултифункционални центар, спортско рекреативни центри, хиподром, ловачки дом. У складу са наменом, на овим локацијама је могућа реконструкција и доградња постојећих, као и изградња нових објеката, те опремање и увођење садржаја у складу са савременим захтевима и стандардима. Специјална установа за рехабилитацију у Мољу је новопланирани централни садржај.

Уређење и изградњу површина и објеката јавне намене ће се изводити у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују (здравство, школство, култура, спорт...), као и са урбанистичким условима, датим овим Планом по областима, односно садржајима јавне намене. Остала правила грађења важе као у зони централних садржаја. Такође, за садржаје друштвеног центра који се налазе у склопу осталих зона преовлађујуће намене, као придодати односно комплементарни садржаји, треба извршити усклађивање са условима који важе у тим зонама – зона становања, зона радних садржаја и др.

КУЛТУРА

Садржаји културе и информисања су у насељима Ада и Мол заступљени постојећим објектима: домови културе, читаонице, библиотеке, биоскоп, позориште и мултифункционални центар.

Општи урбанистички услови за уређење и градњу нових, односно доградњу или реконструкцију постојећих објеката и садржаја су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70% у случају нове градње;
- спратност објеката је макс. П+1+Пк.

ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката

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 етаж 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.

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.

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.

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%.

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 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 1,2m 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.

Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња /надоградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

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.

Гаража, као помоћни објекат, се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Минимална међусобна удаљеност другог објекта од главног објекта је половина висине вишег објекта. Остали међусобни односи објеката исти су као у оквиру зоне становања.

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

Услови за оградњавање грађевинске парцеле су исти као и у оквиру зоне становања.

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.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограда, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за објекте под заштитом или евидентиране 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 еклектичких 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 објекта 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 надзидка 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.

Надзиђивање објекта се врши увек над целим објектом. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, мора се посебно водити рачуна да нагиби кровних равни (уличних и дворишних) буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик.

Надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује, без обзира за коју се варијанту решења одлучи пројектант (истоветна архитектура и материјали;

коришћење принципа и елемената композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу; освремењавање целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде).

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:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- 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, докати, 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 етаже, 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.

1.2. Архитектура

- Инвеститор на предметном простору планира:

- **промену намене дела подрума Хотела (објекат 4) са реконструкцијом хидрантске и електричне инсталације и телекомуникационих и сигналних инсталација**

- Део подрума је категорије В и класификационог броја 121114 - Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде преко 400 m² или П+2 („Bowling bar&pub“)

- Део подрума је категорије В и класификационог броја 121112 – Хотели и мотели преко 400 m² или П+2 (Хотел)

- Радове на објекту изводити у целини.

- Укупна бруто површина подрума износи: 627,86 m²

- На предметној парцели постоје 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° 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. Електроенергетика

Снабдевање електричном енергијом решити прикључком објекта на постојећу електроенергетску мрежу.

1.4. Атмосферска вода, водоводна, гасна и канализациона мрежа

- Водоводну мрежу прикључити на постојећу јавну водоводну мрежу.
- Канализациону мрежу прикључити на постојећу канализациону мрежу.

1.5. Саобраћај

- Колски приступ комплексу решити према постојећем прикључку.

1.6. Посебни услови

1. Инвеститор за време градње је обавезан да обезбеди несметани колски и пешачки пролаз и лагеревање 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. У складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/2008) за предметну промену намене дела подрума Хотела (Објекат 4) са реконструкцијом хидрантске и електричне инсталације и телекомуникационих и сигналних инсталација није потребна одлука о сагласности на студију о процени утицаја на животну средину.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно се прилаже сходно члану 16. став 2. тачка 13) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) одлука о сагласности на студију о процени утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна процена утицаја на животну средину. Усаглашеност исте се потврђује изјавом инвеститора и одговорног пројектанта, којом потврђују да је приложена документација усаглашена са мерама и условима заштите животне средине.

6. Пре издавања грађевинске дозволе Инвеститор је дужан да изради План управљања грађевинским отпадом и на исти да прибави сагласност надлежног органа коју прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

1.7. 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
2. Правоснажни Локацијски услови су основ за израду идејног пројекта или 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.

1.8. Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

- ИДР ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ израђен од стране пројектанта

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

- Препис листа непокретности број: 7369 КО Ада, број 001443607 од дана 24.03.2025. године.

1.10. Прибављени су услови имаоца јавних овлашћења:

- Услови 07.14 број 217-4-516/25-2 од дана 27.03.2025. године издати од стране Република Србија Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Кикинди.

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

Милва Петров