

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове,
и инфраструктуру

Број предмета: ROP-BOG-6265-LOC-1/2025

Заводни број: 350-28/2025-04

Датум: 11.03.2025. године

Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

грађевинско земљиште

ОПШТИНА БОГАТИЋ поступајући по захтеву ДУШАНА ЛЈУБИНКОВИЋ из Богатића, поднетог преко пуномоћника Драгојла Малетић, Богатић, за издавање локацијских услова, на основу чл. члана 7. Закона о министарствима (Сл.гласник РС бр.128/2020, 116/2022 и 92/2023), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/2005, 101/07, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018), чл. 8ђ. 53а.-57. и 133. став 2. тачка 9. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС",бр.72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлуке УС, 132/2014, 145/2014, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), у складу са Просторним планом општине Богатић ("Сл.лист општине Богатић“, бр. 12/2011.г), издаје:

НЕГАТИВНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Није дозвољена изградња стамбеног објекта спратности По+П+Пк

на катастарској парцели бр. 4745 и 358 К.О.Баново Поље

према идејном решењу бр. ИДР-04/25, из марта 2025.год, израђено од стране Атељеа за пројектовање и надзор „МАЧВА ПРОЈЕКТ“, Малетић Драгојло ПР из Богатића Ул. Војводе

Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 4745 и 358 К.О. Баново Поље

Место, улица и број: Баново Поље, Савска бр.10

Површина парцеле: 0.88,95 ha

Начин коришћења земљишта и катастарска класа: -земљиште у грађевинском подручју -

Земљиште под објектима, земљиште уз објекат, њива 2. класе и воћњак 3. класе

Катасарска парцела бр. 4747 и 358 К.О. Баново Поље, према правилима уређења и грађења из Просторног плана општине Богатић, испуњава услове за грађевинску парцелу.

Постојећа намена парцеле: ТЦ 2 – Зона становања на индивидуалним пољопривредним

Економијама

Подаци о објекту:

Категорија: А

Класификациони знак: 111011 – 100%

Бруто развијена грађевинска површина је 228,00м2

Укупан проценат заузетост 6,58%

Плански основ: Просторног плана општине Богатић ("Сл.лист општине Богатић", бр. 12/2011.г)

ТЦ 2	ЗОНА СТАНОВАЊА НА ИНДИВИДУАЛНИМ ПОЉОПРИВРЕДНИМ ЕКОНОМИЈАМА
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>У зонама становања на индивидуалним пољопривредним економијама дозвољена је изградња следећих објеката: стамбених, са максимално две стамбене јединице по парцели, стамбено-пословних, са максимално две стамбене јединице по парцели и максимално две пословне јединице, пословних и пољопривредних објеката, под условом да њихова намена задовољава све предходно дефинисане опште услове, уређење кућишта појединих домаћинстава за потребе сеоског туризма, јавних објеката и служби, објеката и површина за спорт и рекреацију, објеката социјалне заштите и образовања, зелених површина.</p> <p>Делатности које се обављају на парцелама не смеју ни у ком случају вршити штетне утицаје на околину у смислу емисије буке, аеро и других врста загађења. У овим зонама је дозвољена изградња угоститељских објеката и радионичког простора уколико се налазе на минималној удаљености од 20 м од најближих стамбених објеката.</p> <p>Уколико је парцела намењена становању и пољопривредним делатностима, део парцеле намењен становању може заузимати највише 40% укупне површине парцеле. Део парцеле намењен становању треба да се налази уз саобраћајницу, а економски и део намењен пољопривредној производњи у задњем делу парцеле.</p> <p>Стамбени објекти се могу градити до максималне дубине од 40 m од регулације улице, сем ако је другачије дефинисано урбанистичким планом.</p> <p>Економски објекти који се могу градити на парцели (40-150m од регулације улице) су:</p> <ul style="list-style-type: none">• сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испуст за стоку, ђубришне јаме-ђубришта, пољски клозети и др.,• објекти у функцији стамбеног објекта: летња кухиња, млекар, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и сл.,• пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке и сл. <p>За изградњу ових објеката издаће се Локацијска дозвола на основу одредби овог Плана.</p> <p>У овој зони се планирају следеће интервенције на јавним површинама: Решавање проблема одвођења атмосферских и изворских вода; Регулисање корита водотока; Комунално опремање и побољшање хигијенских услова (решавање проблема септичких јама, одвођења отпадних вода, снабдевања водом за пиће и др.); Поштовање услова заштите животне средине и услова и мера хигијенско- техничке заштите (заштитне зоне и растојања између објеката), код постављања</p>	

економских објеката; Изградња и реконструкција мостова, асфалтирање путева, уређење тротоара, изградња уличних канала и подизање дрвореда; Формирање и уређење других јавних површина; Евентуалне локације привремених објеката на јавним површинама дефинисаће се програмом постављања привремених објеката.

За изградњу ових објеката обавезна је израда планова детаљне регулације ако је потребно утврдити јавни интерес, односно израда Урбанистичких пројеката ако је интерес утврђен.

На неизграђеном земљишту које је намењено за становање на индивидуалним пољопривредним економијама, до привођења намени и даље ће се обављати пољопривредна производња и то: повртарство, воћарство, пластеници, стакленици и сл..

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

дозвољене намене објеката на парцели

Сектор А: Пољопривреда, шумарство и рибарство

- искључиво у зони иза 40 м од регулације

Сектор Ц: Прерађивачка индустрија, **уникатна и ограничена производња, сем:**

- Ц.19 Производња кокса и деривата нафте,
- Ц.24. производња основних метала;

Сектор Д: Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизацијом

- **искључиво:** 35.12 Пренос електричне енергије; 35.13 Дистрибуција електричне енергије 35.14 трговина електричном енергијом; 35.22 Дистрибуција гасовитих горива гасоводом и 35.23 Трговина гасовитим горивом преко гасоводне мреже

Сектор Е: Снабдевање водом; управљање отпадним водама, контролисање процеса уклањања отпада и сличне активности, **сем:**

- Е.38.2 Третман и одлагање отпада
- Е.38.3 Поновна употреба материјала

Сектор Ф: Грађевинарство али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта

Сектор Г: Трговина на велико и трговина на мало; поправка моторних возила и мотоцикала, **сем:**

- трговине на велико, са изузетком услуга посредовања у трговини на велико
- Г.47.3. Трговина на мало моторним горивима у специјализованим продавницама

Сектор Х: Саобраћај и складиштење, **сем:**

- Х.49.1 и Н.49.2 железнички превоз путника и терета
- Х.50 водени саобраћај,
- Х.51 ваздушни саобраћај
- Х.52.10 складиштење сем ако се ради о ограниченом капацитету

Сектор И: Услуге смештаја и исхране

Сектор Ј: Информисање и комуникације

Сектор К: Финансијске делатности и делатност осигурања

	Сектор Л: Пословање некретнинама Сектор М: Стручне, научне, иновационе и техничке делатности Сектор Н: Административне и помоћне услужне делатности Сектор О: Државна управа и одбрана; обавезно социјално осигурање Сектор П: Образовање Сектор Q: Здравствена и социјална заштита Сектор Р: Уметност, забава и рекреација Сектор С: Остале услужне делатности сем 96.03 погребне услуге Сектор Т: Делатност домаћинства као послодавца; делатност домаћинства која производе робу и услуге за сопствене потребе Сектор У: Делатност екстериторијалних организација и тела НАПОМЕНА: Под уникатном и ограниченом производњом и ограниченим капацитетом сматра се обављање делатности у објектима максималне нето површине 500m².	
правила парцелације	Услови за парцелацију се односе искључиво на <u>формирање нових парцела</u> у типичним целинама. Површине парцела могу бити и мање или веће уколико се то дефинише урбанистичким планом.	
	минимална површина парцеле	5,0 а
	оптимална површина парцеле	12,0 а
	минимална ширина фронта	11 м
	максимална ширина фронта	33 m
организација парцела	Обзиром да се ради о искључиво равничарском терену, према регулацији су постављени искључиво стамбени или стамбено-пословни објекти па објекте те намене и даље треба лоцирати на исти начин, у оквиру кућних дворишта, до дубине од 40 m. Пољопривредни и економски објекти се лоцирају у зони економских дворишта која се налазе иза кућних у дубини парцеле од 40 до максимално 150m од регулационе линије. Економски објекти који се могу налазити у кућном дворишту (до дубине од 40m) су: летња кухиња, млекар, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, гараже, шупе и сл.	
приступи парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину или преко сукорисничке површине. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити економском делу дворишта је 3.0 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.	

услови за изградњу објеката	подземне етаже	Подземне етаже се не препоручују због високог нивоа подземних вода. У случају изградње, морају се применити савремени системи хидроизолације а подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.
	индекс заузетости	40%
	индекс изграђености	0,6
	грађевинске линије	<p>Објекти се постављају на преовлађујућу грађевинску линију улице. Уколико грађевинска линија није дефинисана, објекти ће се поставити на линију која је удаљена минимално 2.0m од регулационе, под условом да нема других ограничења.</p> <p>Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања Локацијске дозволе поштоваће се следеће правило:</p> <ul style="list-style-type: none"> • од осовине постојеће саобраћајнице, нанеће се по половина регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије, • у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија, • уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија.
	удаљеност од међа и суседа стамбених објеката	<p>Сви објекти до регулације су искључиво слободностојећи објекти. Изузетно се на парцелама које су уже од 11.0 m може дозволити изградња објеката у низу, под посебним условима и ако постоји међусобна сагласност суседа међаша.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 0.7m - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0 m - двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4.00 m

	<p>- први или последњи објект у непрекинутом низу 0,7m. Овај став важи само за изузетне случајеве када је парцела ужа од 11.0 m.</p> <p>За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дефинисаних вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија сем оних са минималном висином парапета од 160 cm.</p>
удаљеност од међа и суседа економских и др. објеката	<p>Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15.0 m. Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20.0 m, и то само на нижој коти.</p> <p>Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског дворишта, с тим да се препоручује да се прљави објекти постављају низ ветар у односу на чисте објекте.</p> <p>Позиција објеката утврђује се Локацијском дозволом и применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим планом и важећим правилницима.</p>
кровови	<p>Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°.</p>
подкровља	<p>Поткровља могу имати назидак висок највише 1,60m који мора бити заступљен на минимално 50% обима завршне етаже да би се иста могла сматрати поткровљем. Изградња мансардних кровова и више подкровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс станова а никако као посебна етажа.</p>
одвођење атмосферских вода	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца.</p>
спратност	<ul style="list-style-type: none"> П+1+Пк (приземље+спрат+подкровље) за објекте до регулације, максималне висине 12.0 m што значи: кота пода до +1.20 m, светла висина приземља до 3.0 m, светле спратне висине 2.6 m и висина надзетка до 1.8 m. Остале коте, међуспратну конструкцију, нагиб крова и избор кровног покривача дефинисати у односу на максимално дефинисану висину објекта од 12.0 m. П+1 (приземље+спрат) за објекте у пословним зонама, односно за пословне објекте; уколико се раде велики магацини, хладњаче и сл, максимална светла висина објеката може бити до 8.0 m, као и за затечена

		<p>пољопривредна домаћинства ван грађевинског реона; ова одредба се не односи на силосе и сличне објекте.</p> <ul style="list-style-type: none"> • П+1 (приземље+спрат) за економске и помоћне објекте у кућним двориштима, • П+Пк на парцелама које су мање површине од минимално дефинисане, • П (приземље) за све остале објекте.
	максимални број стамбених јединица	У оквиру индивидуалне парцеле дозвољено је формирање максимално две стамбене јединице по парцели. Ако је површина парцеле мања од минимално дефинисане, дозвољена ја максимално једна стамбена јединица.
паркирање	<p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан. У оквиру парцеле је потребно сместити и сву пољопривредну механизацију и возила домаћинства.</p> <p>Власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место на 70.00m² корисног простора или 1 паркинг место на 3 запослена лица.</p>	
уређење слободних површина	У оквиру сваке парцеле неопходно је обезбедити минимално 40% незастртих зелених површина.	
интервенције на постојећим објектима	<p>Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката према условима који важе и за изградњу нових објеката. Уколико постоји више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност власника, у складу са Законом. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надоградња.</p> <p>Не могу се обнављати и реконструисати објекти или делови објеката који се налазе између грађевинске и регулационе линије.</p> <p>Објекти који су предходно добили Грађевинску дозволу (Одобрење за градњу) у складу са предходно важећим законским прописима, могу се обнављати и реконструисати под условом да се на међусобним удаљеностима између објеката и између објеката и граница парцела, не могу формирати отвори стамбених просторија.</p>	
изградња других објеката на парцели	На парцели се као засебни објекти могу градити и други објекти, намењени становању и делатностима или помоћни објекти, уколико се тиме не премашују постављени урбанистички параметри. Уколико је други објекат стамбени мора бити најмање 5,0m удаљен од главног објекта. Највећа спратност другог објекта на парцели је П+1. Услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат.	

	<p>Економски објекти који се налазе у економским деловима парцела радиће се према следећим урбанистичким показатељима: искоришћеност економског дела парцеле до 40%, изграђеност парцеле до 0.50, максимална спратност П. Минимално растојање између стамбеног и економског пољопривредног објекта на истој парцели је 15m. Економски објекти не смеју угрожавати стамбене објекте на суседним парцелама. Економски објекти морају бити најмање 0,7 m повучени од бочих и задње границе парцеле. Такође се морају поштовати сви услови хигијенске заштите и одлагања отпада. Отпад се не сме скидаштити у простору између економских објеката и граница парцеле према суседима.</p> <p>До привођења намени парцела, на истим се могу постављати и монтажно-демонтажни објекти али искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице.</p> <p>У сваком индивидуалном дворишту се могу организовати, зависно од капацитета, објекти мале привреде, производног занатства, услуга и сл. Објекти у којима се обављају делатности које производе буку могу бити лоцирани на минималној дубини од 50 m од регулационе линије, уз поштовање свих услова заштите животне средине.</p> <p>У сваком индивидуалном дворишту се могу градити и помоћни објекти (оставе, бунари, септичке јаме, бунари и др.).</p>
помоћни објекти и гараже	<p>Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњост парцеле и њихова грађевинска линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта. Услов за помоћне објекте је да буде највише 0,7 m удаљен од бочне границе парцеле. Највећа дозвољена спратност за помоћне и економске објекте и гараже је П (приземље).</p> <p>У случајевима непостојања насељских канализационих водова или до трасирања истих, обавеза власника парцела је да обезбеде сенгрупе у складу са санитарним прописима. Сенгруп мора бити удаљен најмање 20m од бунара, уколико бунар постоји на парцели или суседним парцелама. Уколико се парцела налази уз новопланирану или постојећу саобраћајницу, сенгруп се мора налазити у делу парцеле који је најближи тој саобраћајници.</p>
ограђивање парцела	<p>Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0.9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 m. Транспарентне ограде према суседима могу бити максимално високе 1,8m.</p> <p>Парцеле чија је коте нивелете виша од 0.9 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.4 m уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.</p>

	<p>Суседне грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>Ограде објеката на углу не могу бити више од 0.9 m рачунајући од коте тротоара уколико нарушавају визуелну прегледност саобраћајнице.</p> <p>Врата и капије на уличној огради се не могу отворати према регулацији. Код стамбено пословних објеката потребно је улаз у пословни део објекта одвојити од стамбеног дела парцеле.</p> <p>Парцеле у се могу преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.</p> <p>Парцеле за вишепородичне стамбене објекте се не оградајују. Парцеле на којима се налазе пословни или индустријски објекти се могу оградити оградом висине до 2.20 m под условом да не ометају инсолацију евентуалних, суседних стамбених објекат.</p> <p>Посебни услови за изградњу ограда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - висина парапета је максимално 0,5m, - транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 20%.
посебни услови	<p>За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани.</p> <p>Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Није дозвољено облагање фасада рустично обрађеним каменом, силикатном опеком, бојење флуоросцентним бојама и исписивање реклама по истим.</p> <p>Постављање објеката типа: киосци, летње баште, јавни тоалети, рекламни панои и сл., у овој зони дефинисаће се посебним општинским актом (Програмом постављања пословних и других објеката на јавним површинама).</p> <p>За парцеле које се налазе непосредно уз верске објекте, примењују се и посебни услови који су дефинисани за зону Тц 10.</p>

објекти чија је изградња забрањена	<p>Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У случају промена закона о класификацији делатности, односно, промена ознака група и делатности, прерасподеле и преименовања појединих делатности или увођења нових, могућност смештаја истих у простору одредиће се на основу садржајне и правне сличности и следбености овде пописаних делатности и група делатности.</p> <p>Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).</p>
-------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Сеизмичност терена

Простор обухваћен Прост. планом општине Богатић налази се у зони 7⁰ МЦС скале интензитета земљотреса, према карти сеизмичке регионализације територије Србије. У зависности од инжењерско-геолошких, хидролошких, геомеханичких и других карактеристика терена, може се извршити рачунска корекција основног степена, односно, постоји могућност повећања, односно смањења основног степена интензитета земљотреса до 1⁰ МЦС. Територија Општине Богатић има релативно неповољне услове тла, где постоји могућност повећања основног степена сеизмичког интензитета до 1⁰ МЦС, па је у складу с тим потребно је планирати урбанистичко- техничке мере заштите од потреса датог интензитета.

Инжењерско геолошке карактеристике терена

Обзиром да су терени претежно равни и стабилни, проблем су евентуално висок ниво подземних вода те се не препоручују подруми.

Посебни услови за градњу

На парцели постоји изграђено пет објеката укупне бруто површине 507 м². и они се задржавају.

Парцела 358 Ко Баново Поље има директан приступ на улицу Савска.

У изводу из Планског документа - Просторн план општине Богатић ("Сл.лист општине Богатић", бр. 12/2011.г), наведено је:

„ Стамбени објекти се могу градити до максималне дубине од 40 m од регулације улице“,

Имајући у виду напред наведено, а собзиром да је предвиђено да грађевинска линија будућег стамбеног објекта буде на 81,49м од регулационе, а што је зона изградње економских објеката, ово Одељење је утврдило да није могуће дозволити изградњу у складу са поднетим захтевом.

Саставни део Локацијских услова чине:

Идејно решење бр. ИДР-04/25, из марта 2025.год, израђено од стране Атељеа за пројектовање и надзор „МАЧВА ПРОЈЕКТ“, Малетић Драгојло ПР из Богатића Ул. Војводе Степе 37,

На издате локацијске услове може се поднети **приговор** општинском већу општине Богатић у року од три дана од дана достављања Локацијских услова, таксиран са 818,00 динара општинске административне таксе по тарифном броју 1 Одлуке о локалним административним таксама бр. I – R 151 /2022 – 09 од 23.12.2022., која је уплаћена на ж.р.бр. 840-742251843-73 с позивом на број 97 26-024.

Услове доставити :

- Инвеститору

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

Руководилац одељења:

Зоран Арсеновић маст.инж.грађ.