

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове,
земљиште и инфраструктуру
Број предмета: ROP-BOG-41982-LOCH-2/2024
Заводни број: 350-115/2024-04
Датум: 23.01.2025. године
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

грађевинско

ОПШТИНА БОГАТИЋ поступајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова Привредном друштву за промет и услуге ТОМСИН ДОО, ШАВАС, Матични број: 07641818, ПИБ: 100090168, ул. Пастерова, бр.: 12, поднетог преко пуномоћника Друштва за промет и услуге ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ ДОО ШАВАС, Матични број: 17399110, ПИБ: 100187392, КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 2а, Шабац, 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:

Л О К А Ц И Ј С К Е У С Л О В Е

за изградњу пословно-складишног објекта спратности П

на кат.парцели бр. 6772 К.О. Бадовинци

Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 6772 К.О. Бадовинци

Место, улица и број: Бадовинци, Улица Васе Чарапића бр.25

Површина парцеле: 0.14,69 ha

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

Земљиште под објектима, змељиште уз објекат, воћњак 2. класе.

Катасракска парцела бр. 6772 К.О. Бадовинци, према правилима уређења и грађења из Просторног плана општине Богатић, испуњава услове за грађевинску парцелу.

Постојећа намена парцеле: ТЦ 4 – Радна зона у насељима

Подаци о објекту:

Категорија: Б

Класификациони знак: 125221 – 43%

123001 – 57%

Бруто развијена грађевинска површина је 494,0м²

Укупан проценат заузетост 43,00%

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

ТЦ 4	РАДНЕ ЗОНЕ У НАСЕЉИМА (ПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ)
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>Постојеће радне зоне по насељима се задржавају. У случају захтева за променом намене објеката или даљом изградњом објеката на локацијама, услови ће се дефинисати Локацијском дозволом на основу одредби овог Плана, под условом да се приликом обављања производње не могу вршити штетне емисије на околину, обзиром да се ове парцеле налазе у стамбеним зонама или у непосредној близини.</p> <p>За формирање нових пословних зона унутар сеоских насеља и изградњу објеката обавезна је израда Плана детаљне регулације (уколико се дефинишу јавне површине) или Урбанистичких пројеката за изградњу, ако нису обухваћени постојећим урбанистичким плановима. У овим зонама је могућа: занатска производња, сервиси, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном.</p> <p>Дозвољава се употреба геотермалне енергије унутар комплекса за производне и енергетске потребе, уколико се прибаве и друга потребна одобрења.</p>	
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
намена објеката	<p>Сектор А: Пољопривреда, шумарство и рибарство</p> <p>Сектор Б: Рударство, <u>искључиво</u> Б.08 Остало рударство</p> <p>Сектор Ц: Прерађивачка индустрија, <u>сем</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ц.19 Производња кокса и деривата нафте,• Ц.24. производња основних метала; <p>Сектор Д: Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизацијом</p> <p>Сектор Е: Снабдевање водом; управљање отпадним водама, контролисање процеса уклањања отпада и сличне активности, <u>сем</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">• Е.38.2 Третман и одлагање отпада• Е.38.3 Поновна употреба материјала <p>Сектор Ф: Грађевинарство</p> <p>Сектор Г: Трговина на велико и трговина на мало; поправка моторних возила и мотоцикала,</p>

	Сектор Х: Саобраћај и складиштење 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 У: Делатност екстериторијалних организација и тела	
правила парцелације	Услови за парцелацију се односе искључиво на формирање нових парцела у типичним целинама. Површине парцела могу бити и мање или веће уколико се то дефинише урбанистичким планом.	
	минимална површина парцеле	3,5 а
	оптимална површина парцеле	10,0 а
	минимална ширина фронта	11 m
	максимална ширина фронта	22 m
приступи парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,0 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.	
услови за изградњу објеката	подземне етажe	Нису дозвољене
	индекс заузетости парцеле	50
	индекс изграђености	1,0

	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 (за нове објекте)	Објектат треба да буде најмање 4,7 m удаљен од објекта на суседним парцелама (0,7 и 4,0 m од суседних међа). Уколико је објектат удаљен мање од 0,7 m од бочне границе грађевинске парцеле, укључујући и изградњу на међној линији са суседном/им парцелама, потребно је прибавити сагласност власника / корисника суседне/их парцела за градњу.
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40°.
	подкровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,80m.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимална спратност објекта је (По) П+2+Пк.
паркирање	<p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката 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 једно паркинг место на три запослена лица.</p> <p>За производне, трговачке, пословне и вишенаменске објекте које се налазе на парцелама које су веће површине од 0,5 ha, потребно је у току поступка утврђивања локацијске дозволе утврдити и додатне потребе за паркирањем. При томе треба водити рачуна о очекиваном броју посетиоца, о броју и структури запослених, јавном саобраћају и сл.</p> <p>На јавним паркиралиштима за аутомобиле инвалида треба обезбедити најмање 5% паркинг места од укупног броја а најмање 1 паркинг место на паркинзима са</p>	

	мање од 20 места.
уређење слободних површина	<p>Обавезно је формирање зелених површина на минимално 10% површине сваке парцеле на којој се налази постојећи објекат. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора. Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима масти и уља.</p> <p>За нове комплексе, обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле и озелењен паркинг.</p>
интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.
изградња других објеката на парцели	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене (магацини, надстрешнице, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти и сл.).
помоћни објекти	Помоћни простор сместити у оквиру приземља сваког појединачног објекта или као засебни објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 m ² .
ограђивање парцела	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 см. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне. Уколико на суседној парцели постоји стамбени објекат са прозорским отворима, наспрам објекта мора бити подигнута ограда у складу са условима који су дефинисани за Тнц 1 и Тнц 2.
посебни услови	<p>Главне фасаде објекта дефинисати према саобраћајницама. За парцеле које се налазе непосредно уз верске објекте, примењују се и посебни услови који су дефинисани за зону Тц 10.</p> <p>Посебни услови изградње за радне зоне пословних комплекса и објеката у функцији коришћења геотермалних вода (у оквиру или изван грађ. рејона):</p> <ul style="list-style-type: none"> • за приступање експлоатацији геотермалних вода, неопходно је имати Елаборат о резервама термалних подземних вода • количине подземних вода, које су Елаборатом одређене као експлоатационе резерве, морају бити оверене од стране надлежног министарства и уведене у катастар експлоатационих поља, које води Министарство рударства и енергетике • коришћење термалних и термоминералних вода, може се вршити само са водозахватног • објекта (експлоатационе бушотине или бунари) • хидрогелешки захватни објекат мора бити уређан према важећем правилнику • експлоатација геотермалних и геотермоминералних вода, може се вршити само у оквиру динамичких резерви • уколико током експлоатације дође до опадања издашности, експлоатацију обуставити, пре уласка у статичке резерве • евентуални вишак воде при захватању, не сме се испуштати слободно у природу или водоток

	<ul style="list-style-type: none"> • вишак воде настао током експлоатације, може се испустити тек након хлађења до температуре хладних вода, у за то намењеним базенима. Остатак термалне воде од експлоатације, такође се мора охладити на температуру хладних вода, па тек онда испустити • при експлоатацији подземних вода не сме да дође до мешања подземних вода различитих водоносних хоризоната, односно издани • експлоатацијом вода на изворишту не сме да се угрози нико од постојећих корисника издани односно радијуси дејстава било ког хидрогеолошког објекта не смеју да се преклапају • током експлоатације, не сме се вршити продубљивање или реконструкција бушотине • прву непосредну зону санитарне заштите, прописно обезбедити и обележити • током експлоатације подземних вода повремено узимати узорке воде и вршити комплетне хемијске, микробиолошке и радиолошке анализе • током експлоатације подземних вода, обавезно вршити осматрања на постојећем ијезометру према утврђеној динамици • радијус дејства бунара не сме да се преклапа са неком другим водозахватом • цевовод развода мора бити укопан целом дужином, не плиће од 80 cm. • забрањено је формирање било које врсте депоније око бунара/водозавхата, односно на извориштима • забрањено је одлагање било каквих деривата нафте или других погонских горива и мазива, или других опасних и штетних материја на изворишту • уколико се деси хаваријско изловање горива, уља и других енергената из постројења на извориштима, обавезно је уклањање дела загађеног земљишта и његова санација заменом и затрављивањем • у току експлоатације подземне воде, на локацији водозавхата забрањено је сервисирање машина, опреме и возила • током експлоатације, инвеститор је у обавези да примени све мере заштите од пожара. <p>Ови наведени услови за, представљају неопходни минимум у погледу заштите животне средине. За све облике загађивања за које нису истакнути посебни захтеви, важе општи нормативи који ту материју регулишу.</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 1^о МЦС. Територија Општине Богатић има релативно неповољне услове тла, где постоји могућност повећања основног степена сеизмичког интензитета до 1^о 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.

УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод: С обзиром да не постоји изграђена водоводна мрежа снабдевање објекта водом обезбедити са постојећег бушеног бунара.

Фекална канализација: Фекалну канализацију евакуисати до постојеће септичке јаме.

Кишна канализација: Са крова и избетонираних површина одводи се у зелене површине

Електроинсталације: Објекат ће се на електро мрежу прикључити преко постојећег бројила.

На парцели постоји изграђено четири објекта укупне бруто површине 602,88м². Два објекта бруто површине 459,26м² се руше а два објекта бруто површине 143,62м² се задржавају.

Парцела има директан приступ на улицу Васе Чарапића.

Рок важења Локацијских услова је две године од дана издавања.

Саставни део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр. ИДР 18/24-ГС116/2024, из децембра 2024.год, израђено од стране Друштва за промет и услуге ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ ДОО ШАВАС, Матични број: 17399110, ПИБ: 100187392, КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 2а, Шабац
- Услови за заштиту од пожара бр. ROP-BOG-41982-LOCH-2-NPAP-3/2025 OD 21.01.2025 године.

Локацијски услови нису основ за изградњу објекта, већ су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и издавање грађевинске дозволе

Одговорни пројектант је у обавези да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са прописима и правилима струке и свим осталим посебним условима садржаним у Локацијским условима

На основу локацијских услова може се, на основу члана 134. 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), прибавити грађевинска дозвола.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се:

- Доказ о плаћеним таксама
- Извод из Пројекта за грађевинску дозволу
- Пројекат за грађевинску дозволу
- Извештај о извршеној техничкој контроли пројекта
- Елаборат Енергетске ефикасности
- Елаборат заштите од пожара
- Уговор између инвеститора и финансијера - ако постоји

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

- Одељење за ванредне ситуације у Шапцу

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

Руководилац одељења:

Зоран Арсеновић маст.инж.грађ.