

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове,
земљиште и инфраструктуру

грађевинско

Број предмета: ROP-BOG-18420-LOC-2/2026

Заводни број: 350-63/2026-04

Датум: 28.07.2026. године

Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

ОПШТИНА БОГАТИЋ поступајући по захтеву Млинског Пекарског Привредног Друштва БРАЋА РУЖИЋ ДОО из Клења, Улица Цара Душана бб, Матични број: 17189654, ПИБ: 101441295, поднетог преко пуномоћника Друштва за промет и услуге ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ ДОО из Шапца, Улица Краљице Марије бр. 2А, Матични број: 17399110, ПИБ: 100187392, 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, 62/2023 и 91/2025), 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 соларне електране капацитета 50KW

на кат.парцели бр. 3505 К.О. Баново Поље

Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 3505 К.О. Баново Поље

Место, улица и број: Баново Поље, Улица Глише Малетића бр.8А.

Површина парцеле: 1.50,47 ha

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

Земљиште под објектима и земљиште уз објекат

Катасракска парцела бр. 3505 К.О. Баново Поље, према правилима уређења и грађења из Просторног плана општине Богатић, испуњава услове за грађевинску парцелу.

Постојећа намена парцеле: ТЦ 4 – Радне зоне у насељима

Подаци о објекту:

Категорија: Г

Класификациони знак: 230201 – 100%

Соларна електрана капацитета 50KW

ТЦ 4	РАДНЕ ЗОНЕ У НАСЕЉИМА (ПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ)
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
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. 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. Дозвољава се употреба геотермалне енергије унутар комплекса за производне и енергетске потребе, уколико се прибаве и друга потребна одобрења.	
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
намена објеката	Сектор А: Пољопривреда, шумарство и рибарство Сектор Б: Рударство, <u>искључиво</u> Б.08 Остало рударство Сектор Ц: Прерађивачка индустрија, <u>сем</u>: • Ц.19 Производња кокса и деривата нафте, • Ц.24. производња основних метала; Сектор Д: Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизацијом Сектор Е: Снабдевање водом; управљање отпадним водама, контролисање процеса уклањања отпада и сличне активности, <u>сем</u>: • Е.38.2 Третман и одлагање отпада • Е.38.3 Поновна употреба материјала Сектор Ф: Грађевинарство Сектор Г: Трговина на велико и трговина на мало; поправка моторних возила и мотоцикала, 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 етаже	Нису дозвољене
	индекс заузетости парцеле	50
	индекс изграђености	1,0
	грађевинске линије	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.

	Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања Локацијске дозволе поштоваће се следеће правило: • 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)	Објекат треба да буде најмање 4,7 m удаљен од објеката на суседним парцелама (0,7 и 4,0 m од суседних међа). Уколико је објекат 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	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. 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. На јавним паркиралиштима за аутомобиле инвалида треба обезбедити најмање 5% паркинг места од укупног броја а најмање 1 паркинг место на паркинзима са мање од 20 места.
уређење	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 10% површине сваке

слободних површина	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. За нове комплексе, обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле и озелењен паркинг.
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	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. Посебни услови изградње за радне зоне пословних комплекса и објеката у функцији коришћења геотермалних вода (у оквиру или изван грађ. рејона): • 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) • хидрогелошки 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 • 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 испуштати • 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 см. • забрањено је формирање било које врсте депоније око бунара/водозавата, 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 водозавата забрањено је сервисирање машина, опреме и возила • током експлоатације, инвеститор је у обавези да примени све мере заштите од пожара. 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.
објекти чија је изградња забрањена	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. 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.).

Простор обухваћен Прост. планом општине Богатић налази се у зони 7^о 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: Нема инсталација водовода

Фекална канализација: Нема канализације

Електроинсталације: Објекат ће се на електро мрежу прикључити према Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издатим од Електродистрибуције Србије ДОО Београд огранак Електродистрибуција Шабац бр. Д0924-165162И-2026 од 08.04.2026 године.

Посебни услови за градњу

На парцели постоји изграђено 22 објекта укупне бруто површине 2559м² и они се задржава.

Парцела има директан приступ на улицу Глише Малетића.

Рок важења Локацијских услова је две године од дана издавања.

Саставни део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр.ИДР -06/2025, из маја 2026.год, израђено од стране Друштва за промет и услуге ИНВЕСТ ПРОЈЕКТ ДОО из Шапца, Улица Краљице Марије бр. 2А

Локацијски услови нису основ за изградњу објекта, већ су основ за израду Идејног пројекта за издавање Решења о одобрењу извођења радова

Одговорни пројектант је у обавези да Идејни пројекат 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 145. 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, 62/2023 и 91/2025), прибавити Решење о одобрењу извођења радова.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се:

- Доказ о плаћеним таксама
- Идејни Пројекат

- 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 90-024-04471.

Услове доставити :

- Инвеститору
- Електродистрибуцији Шабац

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

По овлашћењу:

Зоран Арсеновић маст.грађ.инж