

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове,
Број предмета: ROP-BOG-2298-LOCH-2/2026
Заводни број: 350-21/2026-04
Датум: 26.02.2026. године
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

грађевинско земљиште и инфраструктуру

ОПШТИНА БОГАТИЋ поступајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова Шкорић Иванке, из Бадовинаца, поднетог преко пуномоћника Маринковић Митра, из Шапца, 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 стамбеног објекта спратности П

на кат.парцели бр. 10666 К.О. Бадовинци

Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 10666 К.О. Бадовинци

Место, улица и број: Бадовинци, Улица Краља Александра бр.89

Површина парцеле: 0.17,93 ха

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

Земљиште под објектима, земљиште уз објекат, воћњак 3.класе.

Катасарска парцела бр. 10666 К.О. Бадовинци, 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 100,67м²

Укупан проценат заузетост 29,59%

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 по парцели, под условом да њихова намена задовољава све предходно дефинисане опште услове, уређење појединих домаћинства за потребе сеоског туризма, јавних објеката и служби, објеката и површина за спорт и рекреацију, објеката са 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 друг загађења. У овим зонама је дозвољена изградња угоститељских објеката и радионичког простора уколико се налазе на минималној удаљености од најближих стамбених објеката.</p> <p>Уколико је парцела намењена становању и пољопривредним делатностима, део парцеле намењен становању може заузимати највише 40% 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 м од регулације улице, сем ако је другачије дефинисано урбанистичким планом.</p>	

Економски објекти који се могу градити на парцели (40-150m од регулације улице) су:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испуст за стоку, ђубришне јаме-ђубришта, пољски клозети и
- 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.

За изградњу ових објеката издаће се Локацијска дозвола на основу одредби овог Плана.

У овој зони се планирају следеће интервенције на јавним површинама: Решавање проблема одвођења атмосферских и изворски Регулисање корита водотока; Комунално опремање и побољшање хигијенских услова (решавање проблема септичких јама, одвођења с вода, снабдевања водом за пиће и др.); Поштовање услова заштите животне средине и услова и мера хигијенско- техничке заштите (зашти и растојања између објеката), код постављања економских објеката; Изградња и реконструкција мостова, асфалтирање путева, уређење т изградња уличних канала и подизање дрвореда; Формирање и уређење других јавних површина; Евентуалне локације привремених обј 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 Урбани пројеката ако је интерес утврђен.

На неизграђеном земљишту које је намењено за становање на индивидуалним пољопривредним економијама, до привођења намени и даг 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 елект енергијом; 35.22 Дистрибуција гасовитих горива гасоводом и 35.23 Трговина гасовитим горивом преко гасовод мреже

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

	<p>Сектор Т: Делатност домаћинства као послодавца; делатност домаћинства која производе робу и услуге за потребе</p> <p>Сектор У: Делатност екстериторијалних организација и тела</p> <p>НАПОМЕНА: Под уникатном и ограниченом производњом и ограниченим капацитетом сматра се об делатности у објектима максималне нето површине 500m².</p>	
правила парцелације	Услови за парцелацију се односе искључиво на <u>формирање нових парцела</u> у типичним целинама. Површине парцел 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 м
организација парцела	<p>Обзиром да се ради о искључиво равничарском терену, према регулацији су постављени искључиво стамбено-пословни објекти па објекте те намене и даље треба лоцирати на исти начин, у оквиру кућних двори дубине од 40 м.</p> <p>Пољопривредни и економски објекти се лоцирају у зони економских дворишта која се налазе иза кућних у дубини од 40 до максимално 150m од регулационе линије. Економски објекти који се могу налазити у кућном дворишту (до од 40m) су: летња кухиња, млекар, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, гараже, шупе и сл.</p>	
приступ 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 м. 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 изградње, морају се применити савремени системи хидроизолације а подземни објекти могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта 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, по издавању 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 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 парцелама које су уже од 11.0 м може дозволити изградња објеката у неким 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 објекат у непрекинутом низу 0,7m. Овај став важи изузетне случајеве када је парцела ужа од 11.0 m.</p> <p>За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађ парцеле мање од дефинисаних вредности, у случају реконструкције не могу суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија сем оних са мини 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 клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог изв најмање 20.0 m, и то само на нижој коти.</p> <p>Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског де с тим да се препоручује да се прљави објекти постављају низ ветар у односу и објекте.</p> <p>Позиција објеката утврђује се Локацијском дозволом и применом најмањих доз растојања утврђених овим планом и важећим правилницима.</p>
кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°.
подкровља	Поткровља могу имати наиздак висок највише 1,60m који мора бити заступ минимално 50% обима завршне етаж да би се иста могла сматрати потк Изградња мансардних кровова и више подкровних етажа није дозвољена. Ук због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан прост се може користити искључиво као део дуплекс станова а никако као посебна ета:
одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их и Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и соп дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца.
спратност	<ul style="list-style-type: none"> • П+1+Пк (приземље+спрат+подкровље) за објекте до регулације, максимал висине 12.0 m што значи: кота пода до +1.20 m, светла висина приземља д светле спратне висине 2.6 m и висина надзетка до 1.8 m. Остале коте, међуспратну конструкцију, нагиб крова и избор кровног покривача дефинис односу на максимално дефинисану висину објекта од 12.0 m. • П+1 (приземље+спрат) за објекте у пословним зонама, односно за пословн објекте; уколико се раде велики магацини, хладњаче и сл, максимална све висина објеката може бити до 8.0 m, као и за затечена пољопривредна домаћинства ван грађевинског реона; ова одредба се не односи на силосе сличне објекте. • П+1 (приземље+спрат) за економске и помоћне објекте у кућним дворишти • 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 с јединице по парцели. Ако је површина парцеле мања од минимално деф дозвољена ја максимално једна стамбена јединица.
паркирање	<p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу об простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место 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 п јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место на 70.00m² корисног простора или 1 паркинг место на 3 запослен:</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. Уколик више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз са власника, у складу са Законом. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасаде над којим се врши надоградња.</p> <p>Не могу се обнављати и реконструисати објекти или делови објеката који се налазе између грађевинске и регу линије.</p> <p>Објекти који су предходно добили Грађевинску дозволу (Одобрење за градњу) у складу са предходно важећим зг прописима, могу се обнављати и реконструисати под условом да се на међусобним удаљеностима између објекта и граница парцела, не могу формирати отвори стамбених просторија.</p>

изградња других објеката на парцели	<p>На парцели се као засебни објекти могу градити и други објекти, намењени становању и делатностима или помоћни уколико се тиме не премашују постављени урбанистички параметри. Уколико је други објекат стамбени мора бити 5,0m удаљен од главног објекта. Највећа спратност другог објекта на парцели је П+1. Услови за постављање објекта међама су идентични условима за главни објекат.</p> <p>Економски објекти који се налазе у економским деловима парцела радиће се према следећим урбани показатељима: искоришћеност економског дела парцеле до 40%, изграђеност парцеле до 0.50, максимална спремина Минимално растојање између стамбеног и економског пољопривредног објекта на истој парцели је 15m. Економски не смеју угрожавати стамбене објекте на суседним парцелама. Економски објекти морају бити најмање 0,7 m повучени бочних и задње границе парцеле. Такође се морају поштовати сви услови хигијенске заштите и одлагања отпада. (не сме скадиштити 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 преовлађујућу грађевинску линију улице.</p> <p>У сваком индивидуалном дворишту се могу организовати, зависно од капацитета, објекти мале привреде, пројекти 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 парцеле обезбеди сенгрупе у складу са санитарним прописима. Сенгрупа мора бити удаљена најмање 20m од бунара, уколико постоји на парцели или суседним парцелама. Уколико се парцела налази уз новопланирану или постојећу саобраћајницу сенгрупа 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 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 кота нивелете виша од 0.9 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом и живицом до 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 оградне и капије грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.4 m уз са суседом, тако да стубови оградне буду на земљишту власника оградне.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати 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 оперативном плану, стубови оградне буду на земљишту власника оградне.</p> <p>Ограде објеката на углу не могу бити више од 0.9 m рачунајући од коте тротоара уколико нарушавају визуелну преграду саобраћајнице.</p> <p>Врата и капије на уличној оградни се не могу отварати према регулацији. Код стамбено пословних објеката потребно је пословни део објекта одвојити од стамбеног дела парцеле.</p> <p>Парцеле у се могу преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, саобраћајница), с тим да висина унутрашње оградне не може бити већа од висине спољне оградне.</p> <p>Парцеле за вишепородичне стамбене објекте се не ограђују. 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 објеката.</p> <p>Посебни услови за изградњу оградне:</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 дефинисани.</p> <p>Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима дефинишући услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Није дозвољено облагање фасада рустично обрађеним каменом, силикатном опеком, бојење флуоросцентним (неиспиривајућим) рекламама по истим.</p> <p>Постављање објеката типа: киосци, летње баште, јавни тоалети, рекламни панони и сл., у овој зони дефинисаће се по општинском 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</p>

објекти чија је изградња забрањена

Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У случају промена класификације делатности, односно, промена ознака група и делатности, прерасподеле и преименовања п делатности или увођења нових, могућност смештаја истих у простору одредиће се на основу садржајне и правне с и следбености овде пописаних делатности и група делатности.

Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, о локалне самоуправе, еколошким елаборатима (трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близин и сл.).

Сеизмичност терена

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: С обзиром да не постоји изграђена водоводна мрежа снабдевање објекта водом

обезбедити са бушеног бунара.

Фекална канализација: Фекалну канализацију евакуисати до постојеће септичке јаме која треба да је водонепропусна и удаљена минимално 2,0м од регулационе линије и од суседних парцела, и минимално 20м од бушеног бунара.

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

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

На парцели постоји изграђено седам објеката укупне бруто површине 495м2. Један објекат, бруто површине 61м2 се руши а шест објекта укупне бруто површине 3434м2 се задржавају.

Парцела има директан приступ на улицу Краља Александра.

Рок важења Локацијских услова је две године од дана издавања.

Саставни део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр.ИДР 1/26, из јануара 2026.год, израђено од стране Архитектонског студиа 25 из Шапца, Улица господар Јевремова бр.7д.

Локацијски услови нису снов 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
- 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. 1 – 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

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

Руководилац одељења:

Зоран Арсеновић маст.инж.грађ.