

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА

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

грађевинско

Број предмета: ROP-BOG-20062-LOC-1/2026

Заводни број: 350-57/2026-04

Датум: 28.07.2026. године

Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

ОПШТИНА БОГАТИЋ поступајући по захтеву Јавног предузећа СРБИЈАГАС из Новог Сада, Булевар ослобођења бр.69, Матични број: 20084600, ПИБ: 104056656, поднетог преко пуномоћника САПУТНИК-М ДОО из Сомбора, Трг светог Ђорђа бр.6, Матични број: 08270643, ПИБ: 100122968, за издавање локацијских услов, 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), Закључка Општинског већа Општине Богатић број.060-0023941187-75/2025-01 од 02.06.2025 године, у складу са 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 дистрибутивног гасоводне мреже од ПЕ цеви протиска до 4 бара за снабдевање насеља Клење и Салаш Црнобарски на кат.парцелама број: 108; 117; 118; 119; 120; 121; 1308; 1311; 1647; 1682; 1849; 2011; 2117; 2118; 2274; 2275; 2382; 2491; 2669; 2670; 2671; 2672; 2673; 2675/1; 2675/2; 2677/1; 2677/2; 2679; 2680/1; 2680/2; 2681; 2682; 2683; 275; 3385; 3733; 3734; 4002; 4005; 4291; 45; 4596; 4597; 4598; 4599; 504; 51; 526; 527; 529; 530; 531; 5454; 5467; 547; 549; 5501; 5507; 5510; 5511; 5516; 5534; 5539; 5560; 5571; 5574; 5593; 5623/1; 5686; 57/1; 895 sve КО Клење, 1767; 2834; 3090; 3341; 3342; 4855; 4857; 4859; 4996/1; 5000; 5001; 5379/1; 5379/2; 5381/3; 5382/1; 5383; 5384/6; 5384/7; 6128; 6164; 6165; 6166; 6167; 6168; 6421; 7323; 7325; 7332/1; 7333; 7389; 7392; 7416 sve КО Салаш Црнобарски, 8911/1 КО Дубље, 1852 КО Глоговац

Подаци о локацији:

Објекат ће се радити на на теритирији клатаских општина Клење, Салаш Црнобарски, Дубље и Глоговац и то на следећим парцелама 108; 117; 118; 119; 120; 121; 1308; 1311; 1647; 1682; 1849; 2011; 2117; 2118; 2274; 2275; 2382; 2491; 2669; 2670; 2671; 2672; 2673; 2675/1; 2675/2; 2677/1; 2677/2; 2679; 2680/1; 2680/2; 2681; 2682; 2683; 275; 3385; 3733; 3734; 4002; 4005; 4291; 45; 4596; 4597; 4598; 4599; 504; 51; 526; 527; 529; 530; 531; 5454; 5467; 547; 549; 5501; 5507; 5510; 5511; 5516; 5534; 5539; 5560; 5571; 5574; 5593; 5623/1; 5686; 57/1; 895 sve КО Клење, 1767; 2834; 3090; 3341; 3342; 4855; 4857; 4859; 4996/1; 5000; 5001; 5379/1; 5379/2; 5381/3; 5382/1; 5383; 5384/6; 5384/7; 6128; 6164; 6165; 6166; 6167; 6168; 6421; 7323; 7325; 7332/1; 7333; 7389; 7392; 7416 sve КО Салаш Црнобарски, 8911/1 КО Дубље, 1852 КО Глоговац

Постојећа намена парцеле:

Према просторном плану општине Богатић:

Парцеле број 1311; 1682; 2275; 2669; 2670; 2671; 2672; 2673; 2675/1; 2675/2; 2677/1; 2677/2; 2679; 2680/1; 2680/2; 2681; 2682; 2683; 275; 5501; 5507; 5510; 5511; 5516; 5534; 5539; 5560; 5571; 5574; 5593; 5623/1; 895 КО Клење, 3341; 5379/1; 5379/2; 5381/3; 5382/1; 5383; 5384/6; 5384/7; 7325;

7332/1; 7333; 7389; 7392; КО Салаш Црнобарски, 8911/1 КО Дубље, 1852 КО Глоговац, се налазе у зони **ТЦ21 - Инфраструктурни објекти и коридори**

Парцеле број 108; 117; 118; 119; 120; 121; 1308; 1647; 1849; 2011; 2117; 2118; 2274; 2382; 2491; 3385; 3733; 3734; 4002; 4005; 45; 4596; 4597; 4598; 4599; 51; 531; 547; 549; 57/1 КО Клење, 1767; 3090; 4855; 4857; 4859; 4996/1; 5000; 5001; 6128; 6164; 6165; 6166; 6167; 6168; 6421; 7416 КО Салаш Црнобарски, се налази у зони **ТЦ2 - Зона становања на индивидуалним пољопривредним економијама.**

Парцеле број 504; 526; 527; 529; 5686 КО Клење се налазе у зони **ТЦ11а – Гробља.**

Парцела број 530 КО Клење се налази у зони **ТЦ4 – Радне зоне у насељима.**

Парцела број 2834 КО Салаш Црнобарски се налази у зони **ТЦ11 – Комунални објекти.**

Парцела број 5454; 5467 КО Клење, 7323 КО Салаш Црнобарски се налазе у зони **ТЦ20 – Приобаље и водене површине – каналска мрежа.**

Парцела број 8911/1 КО Дубље је **Угашени колосек жечлезничке пруге.**

Подаци о објекту:

Категорија: Г

Класификациони знак: 222100 – гасовод

Дужина трасе 51462,0м

Пречници цеви Ø40, Ø63, Ø90, Ø125, Ø180

Извод из Просторног плана општине Богатић

ТЦ 21	ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ И КОРИДОРИ
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
Инфраструктурни објекти и коридори се могу налазити и унутар грађевинског реона насеља. Услови за њихову изградњу и коришћење су идентични без обзира да ли се налазе унутар или ван грађевинског реона. Зоне инфраструктурних коридора намењене су изградњи искључиво објеката јавне саобраћајне, мелиорационе, доводне, одводне и остале инфраструктурне мреже (нискоградња и високоградња) и пратећих просторија за надзирање функционисања мрежа и уређаја. Унутар зона инфраструктурних коридора не може се одвијати изградња објеката нити просторија стамбене намене нити осталих објеката високоградње осим наведених у предходном ставу.	
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Сви коридори примарне инфраструктуре су дефинисани графичким прилогом и имају статус површине јавне намене.	

Приликом утврђивања микролокација инфраструктурне мреже могућа су мања одступања због усклађења елемената техничког решења, постојећих и планираних објеката и инфраструктуре, конфигурације терена, носивости тла те имовинско правних односа и др., с тим да се условљава да се у планирани коридор резервације простора мора сместити укупан попречни профил планираног коридора. При пројектовању појединих објеката и уређаја комуналне инфраструктуре потребно је прибавити сагласности и осталих корисника/власника инфраструктурних коридора.

На подручју обухваћеном Планом могуће је постављање антенских стубова и сличних инфраструктурних уређаја и справа, уз услов да њихова укупна висина не премашује 35м. У случају када се антенски стубови и слични инфраструктурни уређаји и справе постављају на објекте високоградње њихова висина не сме премашити 5m. Антенски пријемници/предајници у преносним мрежама, радиорелејне, телевизијске, радијске и остале станице могу се постављати у подручју обухваћеном Планом на постојеће и планиране објекте, под условом да величином и обликом не наруше евентуалне изложене визуре, те да се одговарајућим елаборатом о утицају на животну средину докаже да нарочито електромагнетним зрачењем неће штетно утицати на здравље људи и осталих живих бића. За базне радио станице са антенама постављеним на слободностојећи антенски стуб (на тлу) дефинише се дозвољена удаљеност од стамбених објеката и од зоне изградње стамбених објеката, и то: вредност висине стуба (без носача антена и антена) за стубове висине до 30m и вредност од 30m за стубове висине преко 30m. Слободностојећи антенски стуб се може поставити и на растојањима мањим од горе наведених, уз прибављање сагласности власника суседних парцела.

Базне радио станице са антенама се не могу постављати у зонама насељских центара нити у близини цркава у радијусу од минимално 100m (заштита визура насеља). Постојећи антенски пријемници могу се задржати у простору те им се омогућити услови реконструкције уз услов да се одговарајућим елаборатом заштите животне средине докаже да неће штетно утицати на здравље људи и осталих живих бића. При томе се постојећим антенским пријемницима сматрају антенски пријемници постављени на основу и у складу с одобрењем за градњу, или другим законским прописом.

У оквиру планираних коридора је забрањена изградња било каквих других објеката сем оних у основној намени. До привођења земљишта планираној намени, земљиште се може користити на досадашњи начин.

У складу са развојним програмима Републике Србије (ППРС 2010 - 2020) на подручју Општине Богатић могуће је у наредном периоду планирати аеродром (средње или мање величине) у сврху пословних и путничких путовања, спортских и пољопривредних активности и сл. На подручју обухвата плана могућа је изградња и хелиодрома.

Заштитни појасеви у инфраструктурним коридорима

Заштитни појас је површина уз ивицу земљишног појаса, на спољну страну и која служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему.

Појас контролисане изградње је површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката, која је исте ширине као и заштитни појас и која служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему. Ширина заштитних појасева траса и објеката инфраструктурних система инфраструктурном коридору државних путева првог и другог реда, као и у коридорима појединих инфраструктурних система, утврђена је на основу законских и подзаконских аката.

Врсте и ширине заштитних појасева са правилима грађења и режимима заштите

Планом се дефинишу обострани заштитни појасеви траса и објеката постојећих и планираних инфраструктурних система унутар инфраструктурног коридора на подручју Општине, и то:

-Непосредни појас заштите

- од ивице замљашног појаса пута, и то: 40 m – за аутопут, 20 m - за магистрални пут, 10 m – за регионални пут, 5 m – за локални и некатегорисани пут;
- од осе крајњег железничког колосека – 25 m;
- од осе далековода од 220 kV и далековода 110 kV - * 10 m, а од нижег напона – 5m;
- од осе магистралног гасовода – 30 m, а од доводно разводног сасовода – 20 m, и
- од осе оптичког кабла – 1 m.
- У непосредном појасу заштите је забрањена изградња стамбених, пословних и помоћних објеката, као и свих објеката који нису у функцији инфраструктурног система;
- дозвољена је изградња функционалних и пратећих садржаја у функцији инфраструктурног система (станице за снабдевање моторних возила горивом, ауто-сервисе, аутобазе и сл.), постављање планираних паралелно вођених траса осталих инфраструктурних система, као и извођење радова у циљу спровођења мера заштите животне средине;
- легализација и реконструкција постојећих објеката може се одобрити само уз одговарајућу техничку документацију; и
- код енергетских и телекомуникационих система забрањено је сађење биљака са кореном чија је дубина већа од 1 m на удаљењу мањем од 5m од осе гасовода и у појасу заштите оптичког кабла.

Шири појас заштите

- појас контролисане изградње од границе непосредног појаса заштите, и то: 20 m за магистрални пут, 10 m за регионални пут, 5 m за локални пут, 175 m за железничку пругу и гасовод,
- у ширем појасу заштите је дозвољена изградња нових објеката (легализација, реконструкција, доградња и изградња) у зонама предвиђеним одговарајућим урбанистичким планом за изградњу;
- дозвољено је отварање каменолома и изградња индустријских, комуналних и пољопривредних објеката и постројења који су извори загађивања животне средине, на удаљењу већем од 50 m од осе крајњег колосека пруге;
- дозвољена је изградња водовода, канализације, топловода, железничке пруге, телекомуникационих и елетровода, инсталација, постројења и сл;
- угоститељски објекти – површина парцеле (комплекса) – 1000 m², индекс изграђености – 0,7; степен заузетости парцеле – 70%, спратност објеката – П;
- рекреативни (спортски) објекти – површина парцеле (комплекса) – 2000 m²; индекс изграђености – 0,8; степен заузетости парцеле – 80%; спратност објеката – П;
- објекти намењени туризму су слободностојећи на појединачним парцелама или групације слободностојећих објеката на једној парцели (комплексу);
- објекат намењен туризму треба интегрисати са природним окружењем у коме се налази; и
- у спортским комплексима могућа је изградња компатибилних садржаја (станова, апартмана, трговачко-угоститељских објеката, и сл.) са максималним индексом изграђености 0,1 и максималним степеном заузетости 5%.

Правила за постављање инсталација поред државних путева I и II реда

- У заштитном појасу поред јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима („Сл.гласник РС“, бр. 101/2005), може да се гради, односно поставља водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други слични објекти, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл. **по претходно прибављеној сагласност управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.**

- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви-својина Републике Србије и на којима се ЈП „Путеви Србије“, Београд води као корисник или правни следбеник корисника.

- Траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод јавног пута.

- Укрштање са јавним путем предвидети искључивио механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.

- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица коловоза), увећана за по 3,00 м са сваке стране.

- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35м.

- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 м.

- Уколико се инсталације паралелно воде, морају бити постављене минимално 3,00м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.

- На местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа државног пута.

- Навести правило да се аутобуска стајалишта на државним путевима планирају ван коловоза уз сагласност управљача јавног пута.

ПРАВИЛА ЗА КОРИШЋЕЊЕ ПОВРШИНА И

ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- Сви јавни путеви на планском подручју по важећим прописима, уз примену одговарајућих техничких стандарда;

- у постојећим насељима регулације улица се задржавају, осим ако постоје потребе за променом као што су побољшање саобраћајног решења, инфраструктуре, нивелације и др;

- на постојећим путевима примарне путне мреже, тамо где је то потребно, неопходно је извршити ревитализацију и модернизацију техничко-експлоатационих карактеристика;

- прикључивање прилазног на јавни пут врши се првенствено његовим повезивањем са другим прилазним или некатегорисаним путем већ прикљученим на јавни пут, а на подручјима на којима ово није могуће, прикључивање прилазног пута врши се непосредно на јавни пут, и то првенствено на пут нижег реда;

- изградњом дела пута или путног објекта не сме се нарушити континуитет трасе тог пута и саобраћаја на њему;

- дуж јавних путева потребно је обезбедити инфраструктуру за прикупљање и контролисано одвођење атмосферских вода;
- ради заштите путева од спирања и одроњавања, потребно је, обезбедити косине усека, засека и насипа, као и друге косине у путном земљишту тзв. биоармирањем, тј. озеленети травом, шибљем и другим аутохтоним растињем које не угрожава прегледност пута;
- одводњавање површинских вода врши се слободним падом према риголама, односно према улици са минималним падом од 1,5%;
- државни пут који пролази кроз насеље, а који је истовремено и улица у насељу, може се изградити као улица с елементима који одговарајућих потребама насеља;
- приликом планирања нових, или реконструкције постојећих улица, требало би обезбедити улично зеленило (пожељно двострано, може и једнострано), тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- путеви трајног карактера, који се граде и уређују за потребе пољопривредне и шумсеке привреде, могу се користити и за потребе локалног саобраћаја;
- саобраћајна површина аутобуског сталалишта на јавном путу, осим улице, мора се изградити ван коловоза јавног пута; и
- уколико је главни приступ привредној зони преко локалних путева, минимална ширина коловоза предметног пута је 7 m. Коловозну конструкцију на таквим путевима димензионисати за тешки теретни саобраћај.

Правила грађења и уређења некатегорисане путне мреже

- Најмања дозвољена ширина појаса регулације за некатегорисане путеве је 10 m;
- у појасу регулације некатегорисаног пута изводе се обострани тротоари ширине по 1,5 m, а изузетно може једностранни тротоар исте ширине;
- ван изграђеног простора насеља изводе се обостране банке ширине по 1,5 m са тврдим застором;
- у обостраном разделном појасу између коловоза и тротоара ширине 1,5-2m формира се дрворед и/или бициклистичка стаза, у складу са локалним условима и потребама;
- све подземне инсталације се, по правилу, постављају у појасу регулације;
- кота нивелете пута мора бити најмање 1 m нижа од висине приземља објекта поред пута, осим у случају када су постојећи објекти изграђени у непосредном појасу заштите пута;
- коловозни застор је асфалтни, бетонски или туцаник са дебљином коловозне конструкције од око 50 cm;
- паркинг површине са тврдим застором формирају се за теретна возила поред улазно-излазног путног правца у изграђен простор насеља, а за путничка возила у централном делу изграђеног простора насеља; и
- земљани и шумски путеви који се укрштају или прикључују на регионалне путеве, морају се изградити у складу са законом.

Пешачки и бициклистички саобраћај

Пешачке стазе и тротоари чине саставни елемент попречног профила свих градских саобраћајница;

Пешачке стазе и тротоари морају бити обавезно физички издвојене у посебне површине које су заштићене од осталих видова моторног саобраћаја;

Минимална ширина тротоара за мимоилажење пешака – 1,5 m, а за мимоилажење инвалида са помагалима – 1,8 m;

При трасирању бициклистичких стаза користити мирне улице, избегаавати улице са неповољним нагибима, користити озелењене зоне, повезивати стамбене зоне, зоне рекреације, централних активности, туристичке локалитета и сл;

Планирати просторе за паркирање бицикала у атрактивним туристичким зонама и другим реперним тачкама; и

Минимална ширина једносмерне бициклистипке стазе је 1,25 m, а двосмерне 2,5 m.

објекти чија је изградња забрањена

Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "правила грађења".

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ТЦ 2

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.

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 m од најближих стамбених објеката.

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.

Стамбени објекти се могу градити до максималне дубине од 40 m од регулације улице, сем ако је другачије дефинисано урбанистичким планом.

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 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.

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 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 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 ЗА ТЦ2

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

	• X.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 објекта	подземне етаже	Подземне етаже се не препоручују због високог нивоа подземних вода. У случају изградње, морају се применити савремени системи хидроизолације а подземне етаже објекта 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 изграђено.	0,6
	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 стамбених објекта	Сви објекти до регулације су искључиво слободностојећи објекти. Изузетно се на парцелама које су уже од 11.0 m може дозволити изградња објекта у низу, под посебним условима и ако постоји међусобна сагласност суседа међаша. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле за: - 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 - први или последњи објекат у непрекинутом низу 0,7m. Овај став важи само за изузетне случајеве када је парцела ужа од 11.0 m. 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.
удаљеност од међа и суседа економских и др. објеката	Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15.0 m. Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20.0 m, и то само на нижој коти. 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. Позиција објеката утврђује се Локацијском дозволом и применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим планом и важећим правилницима.
кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°.
подкровља	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.
одвођење атмосферских вода	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.
спратност	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 објекта може бити до 8.0 m, као и за затечена пољопривредна домаћинства ван грађевинског реона; ова одредба се не односи на силосе и сличне објекте. • 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 је максимално једна стамбена јединица.
паркирање	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. 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.	
уређење слободних површина	У оквиру сваке парцеле неопходно је обезбедити минимално 40% незастртих зелених површина.	
интервенције на постојећим објектима	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. Не могу се обнављати и реконструисати објекти или делови објеката који се налазе између грађевинске и регулационе линије. 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.	

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. 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. До привођења намени парцела, на истим се могу постављати и монтажно-демонтажни објекти али искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице. 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. У сваком индивидуалном дворишту се могу градити и помоћни објекти (оставе, бунари, септичке јаме, бунари и др.).
помоћни објекти и гараже	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). 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.
Ограђивање парцела	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. 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. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде 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 ограде буду на земљишту власника ограде.

	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. Ограде објеката на углу не могу бити више од 0.9 m рачунајући од коте тротоара уколико нарушавају визуелну прегледност саобраћајнице. 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. 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. 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. Посебни услови за изградњу ограда: - висина парапета је максимално 0,5м, - транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 20%.
посебни услови	За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани. 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. Није дозвољено облагање фасада рустично обрађеним каменом, силикатном опеком, бојење флуоросцентним бојама и исписивање реклама по истим. 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). За парцеле које се налазе непосредно уз верске објекте, примењују се и посебни услови који су дефинисани за зону Тц 10.
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.).

ТЦ 1	ЗОНА НАСЕЉСКОГ ЦЕНТРА
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
У централним насељским зонама дозвољена је изградња следећих објеката: стамбених, са максимално четири стамбене јединице по парцели, стамбено-пословни, са максимално четири стамбене јединице по парцели и максимално две пословне јединице, објекти вишепородичног становања, пословни објекти под условом да њихова намена задовољава све предходно дефинисане опште услове, јавни објекти и службе, објекти и површине спорта и рекреације, објекти социјалне заштите и образовања, објекти занатске производње и то у наменама и капацитетима дефинисаним Правилима грађења, зелене површине. У овој зони дозвољена је и изградња економских објеката. Такође се дозвољава и изградња економских објеката у функцији примарне пољопривредне производње, стим што грађевинска линија ових објеката мора бити удаљена минимално 50м од регулационе. Економски објекти у овој зони су: 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. Економски објекти у функцији примарне пољопривредне производње у овој зони су: - објекти намењени исхрани стоке максималне нето површине 100m². Пожељно је приземља стамбених објеката наменити за јавни, комерцијални или услужни садржај. Одобравају се и једнофункционални објекти без обзира да ли се ради о становању или делатностима. Дозвољена је и промена постојећих намена у намене које су дефинисане овим ставом. За изградњу ових објеката издаће се Локацијска дозвола на основу одредби овог Плана. У овој зони се планирају следеће интервенције на јавним површинама: уређење центара насеља унапређењем постојећих и уношењем нових садржаја; уређење јавних површина: улица и тротоара, површина око и испред домова културе, јавних површине са спомеником; обнова и уређење зелених површина, око јавних објеката (дом културе, школа, здравствена станица, споменик) и опремање урбаним мобилијаром (стазе, клупе, осветљење, игралишта за децу и др.); обезбеђење паркинг простора и др.; реконструкција јавних објеката, а по потреби доградња, надзиђивање или изградња нових (објекти предшколске установе спортски терени и др.); комунално опремање и побољшање хигијенских услова (решавање проблема септичких јама, снабдевања водом за пиће и др.). Локација привремених објеката на јавним површинама дефинисаће се програмом постављања привремених објеката. Јавне површине се морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад, а све у складу са важећим Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. За изградњу ових објеката обавезна је израда планова детаљне регулације ако је потребно утврдити јавни интерес, односно израда Урбанистичких пројеката ако је интерес утврђен.	
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	

дозвољене намене објеката парцели на	Сектор А: Пољопривреда, шумарство и рибарство искључиво у зони иза 50 м од регулације
	Сектор Ц: Прерађивачка индустрија, уникатна и ограничена производња, сем:
	Ц.15.11 Штављење и дорада коже и крзна;
	Ц.16. Прерада дрвета и производа од дрвета, плуте и прућа, осим намештаја;
	Ц.17. Производња папира и производа од папира и то: 17.1;
	Ц.19 Производња кокса и деривата нафте,
	Ц.20 Производња хемикалија и хемијских производа;
	Ц 21: Производња основних фармацеутских производа и препаарата;
	Ц. 22 Производња производа од гуме и пластике;
	Ц.23. Производња производа од осталих неметалних минерала;
	Ц.24. производња основних метала;
	Ц.29. Производња моторних возила, приколица и полуприколица, осим Ц.29.3
	Ц.30. Производња осталих саобраћајних средстава, осим Ц.30.12 и ц.30.9.
	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 сакупљање, третман и одлагање отпада, осим сакупљања отпада које врше комунална предузећа
	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 ограниченем 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 100m ² .	
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	8,0 а
	минимална ширина фронта	11 m
	максимална ширина фронта	22 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 40m. Економски и други објекти се лоцирају у зони економских дворишта која се налазе иза кућних у дубини парцеле од 50 до максимално 150m од регулационе линије. Економски објекти који се могу налазити у кућном дворишту (до дубине од 50 m) 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. Свим објектима јавне намене је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.	
услови изградњу објеката	за 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 (кућно двориште)	60%
	индекс изграђености (кућно двориште)	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 стамбених објеката	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.

		Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле за: - 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 4.00m - први или последњи објекат у непрекинутом низу 0,7m. Овај став важи само за изузетне случајеве када је парцела ужа од 11.0m. 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.
	удаљеност од међа и суседа економских и др. објеката	Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15.0 m. Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20.0 m, и то само на нижој коти. 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. Позиција објеката утврђује се Локацијском дозволом и применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим планом и важећим правилницима.
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.
	поткровља	Поткровља могу имати наиздак 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 поткровних 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.

	одвођење атмосферских вода	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.
	спратност	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 пољопривредна домаћинства ван грађевинског реона; ова одредба се не односи на силосе и сличне објекте. П+1 (приземље+спрат) за економске и помоћне објекте у кућним двориштима, П+Пк за објекте на парцелама чија је површина мања од минимално дефинисаних, П (приземље) за све остале објекте.
	максимални број стамбених јединица	У оквиру индивидуалне парцеле дозвољено је формирање максимално четири стамбене јединице по парцели. Максимални број стамбених јединица на парцели чија је површина мања од минимално дефинисане је једна. У случају изградње вишепородичних објеката, број станова у овој зони се не ограничава али објекат мора да задовољи дефинисане параметре: спратност, степен заузетости, услове за паркирање возила, структуру станова (станови до 40m² (брuto) не могу чинити више од 30% структуре објекта), сваки стан мора имати оставу у оквиру објекта (без обзира да ли постоји остава у самом стану), и простор за смеће мора бити обезбеђен на сопственој парцели).
паркирање	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. 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 за три	

	запослена лица. корисног простора. Власници угоститељских објеката обезбеђују 1 паркинг место за свака 4 седећа места. Изузетно, када у овој зони није могуће решити паркирање унутар сопствене парцеле, дозвољено је формирање паркиралишта у оквиру регулације улице, наспрам сопствене парцеле.
уређење слободних површина	У оквиру сваке парцеле неопходно је обезбедити минимално 20% незастртих зелених површина.
интервенције на постојећим објектима	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. Не могу се обнављати и реконструисати објекти или делови објеката који се налазе између грађевинске и регулационе линије. 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.
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. 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. Изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње и производних објеката је могуће искључиво у дубини парцеле већој од 50m од регулације улице. До привођења намени парцела, на истим се могу постављати и монтажно-демонтажни објекти али искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице. 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.

	У сваком индивидуалном дворишту се могу градити и помоћни објекти (оставе, бунари, септичке јаме, бунари и др.).
помоћни објекти и гараже	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). 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.
ограђивање парцела	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. 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. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде 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 ограде буду на земљишту власника ограде. 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 операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограде објеката на углу не могу бити више од 0.9 m рачунајући од коте тротоара уколико нарушавају визуелну прегледност саобраћајнице. 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. 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. 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 објекат. Посебни услови за изградњу ограда: - висина парапета је максимално 0,5m,

	-транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 20%.
посебни услови	За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани. 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. Није дозвољено облагање фасада рустично обрађеним каменом, силикатном опеком, бојење флуоросцентним бојама и исписивање реклама по истим. 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). За парцеле које се налазе непосредно уз верске објекте, примењују се и посебни услови који су дефинисани за зону Тц 10.
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.).

ТЦ 20	ПРИОБАЉЕ И ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
Зоне водопривредних објеката представљају природни и вештачки водотоци: реке и потоци и деонице постојећих и планираних канала. У оквиру ове зоне дозвољена је изградња купалишта, шеталишта, мостова, прелаза и сл. Ако су испуњени други услови, може се дозволити изградња и постављање угоститељских и туристичких објеката, сплавова, бродова-ресторана и објеката спорта и рекреације. Изградња других објеката је забрањена. Ниједан објекат у плавном подручју (небрањеној зони) не може постати објекат трајног карактера. Постављање сепарација речног материјала је дозвољено у индустријским зонама и девастираним деловима обале, уз посебно одобрење водопривредног предузећа. Даља изградња викендица у приобаљу Дрине је забрањена до доношења одговарајућег урбанистичког плана. Статус објеката ће се дефинисати посебном општинском одлуком. Општинском одлуком се дефинишу и услови за постављање других објеката на води (брод-ресторани, рекреативни сплавови и сл). У зони око моста у дужини од по 300 m, није дозвољена изградња и постављање било каквих објеката.	

Обале и водотокове уредити тзв. «натуралним» начином, што подразумева употребу материјала као што су камен и земљани затрављени насипи, као и зелени појасеви високе вегетације. Обала Дрине се може уредити и бетонским бедемима.

Зона приобаља и водених површина се може налазити и унутар грађевинског реона насеља. Услови за изградњу објеката и коришћење су идентични без обзира да ли се налазе унутар или ван грађевинског реона.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ВОДОПРИВРЕДНЕ ОБЈЕКТЕ:

Потребно је редовно одржавање и чишћење постојећих водотока,

забрањено је одлагање комуналног, анималног и другог отпада у водотоке,

потребно је регулисати постојеће водотоке, који имају бујични карактер,

забрањује се изградња објеката на трасама/парцелама пројектованих канала,

забрањује се изградња у појасу ширине минимално 5,0 m од горњих ивица, са обе стране канала (уколико то експлоатацијом, претходно, другачије није решено); у оба случаја пожељно је грађевинску линију дефинисати што даље од канала,

код деоница регулисаних корита водотока, са обе стране обале остављају се слободни, резервни појасеви, ширине минимално 5,0m, за прилаз регулацијама и друге потребе водопривреде; у овим зонама/ појасевима се не сме ништа градити,

код нерегулисаних водотока, чије трасе пролазе кроз грађевински реон насеља, због непознавања и неизучености водног режима, не постоји могућност одређивања појасева и коридора регулисаних корита; из тих разлога не дозвољава се изградња никаквих објеката у зонама речних долина, без претходних хидролошких подлога, хидрауличких прорачуна, као и за то потребних анализа, студија, идејних и генералних решења и друге за то неопходне техничке документације; за изградњу нових објеката обавеза је инвеститора да се обрати ЈВП „Србијаводе“, за дефинисање посебних услова;

Код укрштања појединих инфраструктурних објеката са мелиорационом каналском мрежом, морају се испоштовати следећи критеријуми:

код подземних укрштања свих инфраструктурних објеката са регулисаним водотоцима и каналском мрежом, горња ивица заштитне цеви ових објеката мора бити на минимум 1,0m испод нивелете дна регулисаних корита канала и водотока;

код евентуалних укрштања инфраструктурних објеката са постојећим водотоцима или мелиорационим каналима преко носећих конструкција доња ивица конструкције објеката мора имати сигурносну висину – зазор од мин 0,80- 1,0m, у односу на велику меродавну воду водотока или канала, за шта ће се издавати посебни водопривредни услови;

Нивелете планираних мостова и прелаза преко водотока и канала морају бити тако одређене да доње ивице конструкција објеката (ДИК) имају посебан зазор изнад нивоа меродавних рачунских вода за прописану заштитну висину, у складу са за то важећим прописима, за шта ће се издавати водопривредни услови за сваки објекат посебно.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

РЕСТОРАНИ НА ВОДИ:

Ресторани на води (бродови - ресторани) су пловећи објекти (пловећа постројења) на води, који нису предвиђени за честа премештања, а чија је основна намена пружање угоститељских услуга. Дозвољено је и проширење намена на: културне (камерна позоришта, изложбени простори), туристичке (културно-ревијске манифестације, хотели), спортске (рекреативни центри и клубови) као и комбиноване намене. Свим објектима јавне намене је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама. Није дозвољено постављање објеката у зони од по 200 m од Павловића Ђуприје (граничног прелаза).

Услови за постављање ресторана на води су: максимална величина објекта је 250 m² са минималним размаком између објеката од 15 m, дубина воде при постављању ресторана мора бити већа од дубине газа при минималном водостају, на локацијама уз пловне објекте поставити депласманске објекте, тако да не угрожавају безбедност пловидбе, прилаз објекту обезбедити преко приступног моста који је са обалом везан зглобном везом, а сајле и подупирачи не смеју ометати кретање обалоутврдом, за привез пловила користити неопходне битве и нише за заштиту обале од оштећења, све приступне стазе морају бити потпуно осветљене, обезбедити прикључке на воду, струју и телефон, ресторани морају да имају уређај за пречишћавање отпадних вода (санитарних и фекалних) или непропусни танк који мора да испуњава важеће санитарно техничке услове.

РЕКРЕАТИВНИ СПЛАВОВИ:

То су стационирана пловила састављена од плутајућих тела са малим газом, која нису предвиђена за стално премештање, а садрже платформе за сунчање и кабину за смештај опреме и рекреациони боравак људи. просечна величина ових сплавова је 6,0 x 6,0m (максимално једна етажа) а међусобна удаљеност 15 m. Неопходно је обезбедити евакуацију чврстог отпада у залеђу. За санитарно употребљене воде користити монтажне санитарне чворове са саморазградњом.

ВИКЕНДИЦЕ:

Викендице су објекти рекреативне намене. У највећем броју случајева су лоциране поред Дрине, у форланду између одбрамбеног насипа и реке. Викендице се морају уклонити из зоне 200 m од граничног прелаза. До доношења одговарајућег плана или Програма постављања објеката, није дозвољена даља изградња. Постојеће локације се могу користити уз предходна ограничења и смањења, уз унапређење заштите околине и заштите воде од загађења.

Оквирни услови за постављање викендица су: планирани габарит је 20 m², са минималним размаком од 3,0m, планирати монтажне објекте од природних материјала, препоручљиво на бетонским стубовима изнад коте плавлјења, планирати само једну етажу и заступљеност затворених и отворених простора у односу 2:1.

Осим наведеног, дозвољене су и следеће намене:

Сектор А: Пољопривреда, шумарство и рибарство и то:

А.03.12 Слатководни риболов;

А.03.22 Слатководне аквакултуре

Сектор Б и то:

Б.08.12. Експлоатација шљунка, песка глине и каолина уз услове и сагласност надлежног министарства (сем на простору који обухвата Просторни план подручја посебне намене специјалног резервата природе "Засавица", ЈП Завод за урбанизам Војводине, којим су постојеће шљункаре на овом простору планиране за затварање и рекултивацију)

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

Д.35 производња, пренос и дистрибуција електричне енергије уз обавезу прибављања и посебних услова

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

Е.36 сакупљање, пречишћавање и дистрибуција воде и

Е.37 Уклањање отпадних вода

Сектор Ф: Грађевинарство али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта

Сектор Г и то:

Г.47.6 Трговина на мало; предметима за културу и рекреацију у специјализованим продавницама

Сектор Х: Саобраћај и складиштење и то:

Х. 50.10. Поморски и приобални превоз путника;

Х.50.3 Превоз путника унутрашњим пловним путевима;

Х.51.10 Ваздушни превоз путника

Сектор И: Услуге смештаја и исхране али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта

Сектор Ј: Информисање и комуникације али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта

Сектор Н: Административне и помоћне услужне делатности и то:

Н.77.21 Изнајмљивање и лизинг опреме за спорт и рекреацију;

Н.77.34 Изнајмљивање и лизинг опреме за водени транспорт

Н. 81 Услуге одржавања објеката и околине;

Н.82. канцеларијско административне и друге помоћне пословне активности

Сектор П: Образовање али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта

Сектор Q: Здравствена и социјална заштита али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта

Сектор С: Остале услужне делатности и то:

С.94 Делатности удружења;

С.96.04. Делатност неге и одржавања тела

објекти чија је изградња забрањена

Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "правила грађења".



ТЦ 11	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ
ПОДЗОНА 11а	ГРОБЉА
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
Постојећа гробља се налазе и унутар и ван грађевинских реона насеља. Планом се утврђују услови за: • изградњу нових гробља и • за реконструкцију и проширење постојећих објеката и комплекса. Под објектима на гробљу се подразумевају: гробне парцеле, гробна места, капеле, колске и пешачке саобраћајнице, прилазни пут, пешачки трг, надстрешнице и други објекти компатибилне намене (верски, сале за парастосе, економски објекти гробља, продавнице погребне опреме и цвећа и сл.). За потребе отварања нових гробља и планираних проширења постојећих, неопходна је израда урбанистичких планова. До доношења плана детаљне регулације забрањује се изградња објеката и промена намене земљишта на парцелама које су планиране за проширење гробља. Минимална ширина заштитног зеленог појаса око гробних поља је 10 m у оквиру којег је потребно засадити минимално два реда високог дрвећа. Зона заштите гробља, која је у приватној својини задржава статус осталог земљишта. Може се користити као пољопривредно земљиште (воћњак, ливада и сл.) или се може уредити заштитним зеленилом и пошумити. У овој зони је забрањено сахрањивање и изградња објеката гробља, као и изградња економских, помоћних и других објеката. Гробови који су у време доношења плана постојали у зони заштите гробља (на парцели МЗ и приватној парцели) задржавају се. Није дозвољена изградња било каквих других објеката или надстрешница над овим гробним местима; У зони заштите гробља могућа је изградња приступних путева и стаза и комуналне инфраструктуре.	
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
намена објеката	Сектор С: доминантно 96.03 погребне услуге људских лешева. Компатибилно: ◦ Сектор Ф: Грађевинарство али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта ◦ Сектор Г: Трговина на мало али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта • Сектор Н: Н. 81 Услуге одржавања објеката и околине; Н.82. канцеларијско административне и друге помоћне пословне активности Сектор С: Остале услужне делатности: искључиво С.94.91 Делатност верских организација
правила парцелације	Планом су дефинисане неопходне површине за проширење гробља у складу са потребама (приказано на графичким прилозима за шеме насеља).

риступи парцелама	Све парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,0 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила. Свим објектима је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.	
услови за изградњу објеката	подземне етаже	Нису дозвољене.
	грађевинске линије	Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице при чему треба поштовати потребну оријентацију објекта.
	удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду најмање 4,0m удаљени од међа.
	кровови	На главним објектима (капелама) су дозвољене све врсте кровова. На осталим објектима се препоручују коси кровови, нагиба кровних равни од највише 33°.
	подкровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,80m.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објеката и са партерних површина није дозвољено преко суседне/их парцела.
спратност		Максимална спратност других објеката на парцели дефинише се у односу на постојећи верски објекат (капелу) и услове заштите његове околине. Спратност за нове објекте се не дефинише обзиром да ови објекти својом архитектуром треба да доминирају околином. Једини ограничавајући услов у висини објеката јесте неповољан однос према суседним објектима а што ће се дефинисати накнадном израдом урбанистичких планова.
паркирање	У оквиру постојећих гробља се не могу формирати паркинг простори. Простор за паркирање је неопходно обезбедити на јавним површинама у непосредној близини локација. У оквиру планираних, нових локација је неопходно обезбедити одговарајући паркинг простор.	
уређење слободних површина	Површине око стаза унутар гробља као и површине око гробља треба озеленити високим растињем. У оквиру ових површина дозвољено је постављање чесми и верских или спомен обележја.Обавезно је формирање зелених површина на минимално 30% површине нових комплекса.	
интервенције	За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе	

на постојећим објектима	и посебни услови који су истим дефинисани. 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. Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката у циљу поправљања грађевинског стања објеката и проширивања капацитета.
изградња других објеката на парцели	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене која је дефинисана у делу "намена". Постављање монтажно демонтажних објеката за продају цвећа и свећа је могуће искључиво у оквиру граница постојећих гробаља ако за то постоје просторне могућности.
помоћни објекти	Помоћни простор сместити у оквиру сваког појединачног објекта.
ограђивање парцела	Ограда комплекса гробаља према јавном путу и неизграђеном земљишту је транспарентна, висине 140 – 220см. Уколико не постоји зелени заштитни коридор око гробаља, ограда према стамбеним објектима у непосредној близини треба да буде зидана, висине до 220 см, под условом да не угрожава инсолацију стамбених објеката.
посебни услови	Сахрањивање на гробљима се врши на месно уобичајен начин, према правилима предходно донете урбанистичке документације, условима надлежног комуналног предузећа и правилима сахрањивања одређене верске заједнице. На гробним местима је дозвољено постављање само надгробних споменика, прописане величине (надлежно комунално предузеће), а поред гробног места, клупа за одмор. Сва гробаља се морају обезбедити основном инфраструктуром. Уколико се у оквиру гробаља приградских насеља не може обезбедити одговарајућа водоводна и канализациона мрежа, неопходно је воду обезбедити у подземним цистернама, пумпама и изградити санитарне чворове и септичке јаме. Није дозвољено сахрањивање у заштитној зони далековода, тако да се та површина може уредити искључиво као зелена површина или се у оквиру ње формирати потребан паркинг простор. На земљишту које је планом опредељено за проширење гробаља није дозвољена изградња објеката и исто се може користити искључиво као пољопривредно земљиште. На пољопривредном и путном земљишту око постојећих гробаља није дозвољено постављање монтажно демонтажних објеката нити депоновање каменорезачког материјала те се исти морају уклонити. Примењују се и сви услови који се односе на специфичну функцију сахрањивања. Објекти се морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад, а све у складу са важећим Правилником о условима за планирање и пројектовање

	објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр. 18/97).
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.).

ТЦ 4	РАДНЕ ЗОНЕ У НАСЕЉИМА (ПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ)
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
Постојеће радне зоне по насељима се задржавају. У случају захтева за променом намене објекта или даљом изградњом објекта 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 објекта 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 објекта	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, сем :	
	• 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.
паркирање	спратност	Максимална спратност објеката је (По) П+2+Пк.
	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 слободних површина	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. 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 cm. 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 објеката 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)

	• хидрогелoшки 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.).

Термо енергетска инфраструктура

У насељу Дуваниште(општина Шабац) изграђена је и у експлоатацији је главна мерно-регулациона станица(ГМРС)"Дуваниште". Место прикључења ГМРС"Дуваниште" је на деоници разводног гасовода Батајница-Зворник РГ 04-05, радног притиска до 50 бара и пречника цеви 406мм. За потребе гасификације Републике Српске планирана је изградња још једог разводног гасовода у коридору постојећег гасовода РГ 04-05. Заштитни коридор или зона за разводни гасовод у којој није дозвољена изградња грађевинских објеката износи максимално 60м (30м са обе стране гасовода). Да би се урадила гасификација општине Богатић потребно је од главне мерно-регулационе станице лоциране у насељу Дуваниште изградити подземни гасовод у правцу насеља Богатић са једном одвојком за мерно-регулационе станице у насељима Клење и Бадовинци и другом одвојком за мерно-регулациону станицу у насељу Дубље. Такођ је потребно од мерно-регулационе станице у насељу Богатић до мерно-регулационе станице (МРС) у насељу Баново Поље уредити подземни гасовод радног притиска 12 бара, као и за остале мерно-регулационе станице. Заштитна зона градског гасовода је максимално 6,0м (3,0м са обе стране гасовода). Простор за мерно-регулационе станице износи 40,0мх40,0м и за њих је потребно посебним урбанистичким планом обезбедити локацију.

Заштитна зона око објекта мерно-регулационе станице износи 15,0м. Трасу гасовода поставити у регулацији улице, с обзиром да је регулација улица у насељима општине Богатић довољно широка. Секундарну мрежу за снабдевање самих насеља природним гасом урадити подземним полиетиленским цевима радног притиска до 4,0 бара.

Топлификација и гасификација

На простору у границама Плана извођење гасификације би било у функцији привреде, комерцијалних и услужних делатности и за потребе домаћинстава. Просторним Планом Републике Србије предлаже се траса и концепција снабдевања природним гасом. Развојна концепција гасовода базира се на

решавању постављања примарног гасовода, посебним планским документом, при чему га треба планирати изван грађевинског реона. Заштитна зона примарног гасовода је 30 m и у њој није могуће градити објекте супраструктуре. Планира се могућност извођења гасоводне мреже у уличној регулацији (саобраћајницама и јавним површинама) при чему су заштитне зоне 1m од темеља објекта.

Предности природног гаса (економичност, еколошки најчистије фосилно гориво, једноставна експлоатација и транспорт, исплативост улагања) у односу на друге конвенционалне енергенте за производњу енергије, стратешки су определиле избор природног гаса као примарног енергента који ће се користити на подручју обухвата Просторног плана. Развој гасоводне инфраструктуре ће се одвијати по принципу хирерахијске структуре, где ће се на постојеће магистралне и разводне гасоводе прикључивати и изградити разводни и дистрибутивни гасоводи.

Потребно је размотрити могућности и извршити техничко-економску анализу оправданости гасификације насеља у општини Богатић, прикључењем на доводно-разводни гасовод на територији Града Шапца. Све радове на избору трасе будућих гасовода ускладити са плановима заштите СРП "Засавица" уз поштовање прописаних активности са режимом заштите. Приликом планирања, пројектовања и изградње ових објеката, спроводити мере заштите животне средине кроз предузимање одговарајућих мера за санирање негативних последица (програм рекултивације, ревитализације, отклањања штета итд.).

Обзиром да Мачва поседује изузетан ресурс геотермалних вода, потребно је размотрити могућност загревања просторија енергијом геотермалних вода. Могућа је и комбинација ова два система а коначан избор ће зависити од економских трошкова експлоатације.

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

Приликом пројектовања и изградње објекта испоштовати све мере дате у условима датих од:

- РЕПУБЛИКА СРБИЈА: ЈВП СРБИЈА ВОДЕ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-3/2026;
- ШАБАЦ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ШАБАЦ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-8/2026;
- ШАБАЦ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ШАПЦУ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-5/2026;
- ШАБАЦ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ШАПЦУ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-6/2026;
- БОГАТИЋ: ЈКП "БОГАТИЋ" БОГАТИЋ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-7/2026;
- РЕПУБЛИКА СРБИЈА: ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-4/2026;
- РЕПУБЛИКА СРБИЈА: АД ЗА УПРАВЉАЊЕ ЈАВНОМ ЖЕЛЕЗНИЧКОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ „ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-13/2026;
- БОГАТИЋ: ОДСЕК ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ИНФРАСТРУКТУРУ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-9/2026;
- РЕПУБЛИКА СРБИЈА: ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-11/2026;
- ШАБАЦ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ШАБАЦ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-10/2026.

Рок важења Локацијских услова је две године од дана издавања.

Саставни део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр. Д-ИДР-257-0/24, из јуна 20265 год, израђено од стране САПУТНИК-М Сомбор огранак Меридијанпројект Нови Сад Улица Јована Ђорђевића бр.2;
- Услови ЈВП СРБИЈА ВОДЕ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-3/2026;
- Услови ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ШАБАЦ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-8/2026;
- Услови МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ШАПЦУ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-5/2026;
- Услови МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ШАПЦУ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-6/2026;
- Услови АД ЗА УПРАВЉАЊЕ ЈАВНОМ ЖЕЛЕЗНИЧКОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ „ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-13/2026;
- Услови ЈКП "БОГАТИЋ" БОГАТИЋ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-7/2026;
- Услови ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-4/2026;
- Услови ОДСЕК ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ИНФРАСТРУКТУРУ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-9/2026;
- Услови ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-11/2026;
- Услови ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ШАБАЦ, ROP-BOG-20062-LOC-1-HPAP-10/2026.

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, 62/2023 и 91/2025), 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
 - Елаборат противпожарне заштите
 - Извештај о извршеној техничкој контроли пројекта
 - Доказ о уређењу односа са власницима земљишта
 - Сагласност ЕМС АД
-
- 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
- ОДСЕКУ ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ИНФРАСТРУКТУРУ
- ЈКП "БОГАТИЋ" БОГАТИЋ
- ТЕЛЕКОМУ СРБИЈА, ИЈ ШАБАЦ
- ОДЕЉЕЊУ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ШАПЦУ
- ЈВП СРБИЈА ВОДЕ
- ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ
- АД ЗА УПРАВЉАЊЕ ЈАВНОМ ЖЕЛЕЗНИЧКОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ
- ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ

Обрадио:

По овлашћењу:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

Зоран Арсеновић маст.грађ.инж