

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру
Број предмета: ROP-BOG-37927-LOC-1/2022
Заводни број:
Датум: 19.12.2022. године
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

Општинска управа Богатић, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру, решавајући по захтеву Филиповић Душана из Бановог Поља, , чији је пуномоћник Арсеновић Драган из Богатића, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта на кат.парц. бр.10449 КО Богатић, на основу чл.53а 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 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр.115/2020), и Плана генералне регулације за насељено место Богатић - ревизија плана („Сл.лист општине Богатић“, бр. 03/2018.г), издаје:

Л О К А Ц И Ј С К Е У С Л О В Е

**за изградњу стамбено-пословног објекта П+2+Пс
на катастарској парцели бр. 10449 К.О. БОГАТИЋ**

Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 10449 К.О. Богатић

Место, улица и број: Богатић,

Површина парцеле: 0.04,78 ha

Начин коришћења земљишта и катастарска класа: -земљиште у грађевинском подручју -
земљиште под зградама, земљиште уз зграду

Постојећа намена парцеле: С1 – ОПШТЕ СТАМБЕНЕ И МЕШОВИТЕ ЗОНЕ У НАСЕЉИМА
СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Подаци о објекту:

Категорија: Б

Класификациони знак: 123001 - 24,52%

112221 - 75,48 %

Бруто развијена грађевинска површина је 995,75м²

030. С1	ОПШТЕ СТАМБЕНЕ И МЕШОВИТЕ ЗОНЕ У НАСЕЉИМА СРЕДЊИХ ГУСТИНА
ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>Зону чине постојећи блокови, претежно у зони насељског центра са појединачним локацијама вишепородичног становања високих густина и зоне са објектима у низу како дуж главних улица, тако и у оквиру заједничких дворишта, односно блокови где карактер густине становања одређује спратност или заузетост парцела.</p> <p>У овој зони се планирају следеће интервенције на јавним површинама: уређење површина јавне намене: улица и тротоара, површина око и испред објеката, постављање споменика, спомен обележја и скулптура; обнова и уређење зелених површина, и опремање урбаним мобилијаром (стазе, клупе, осветљење, игралишта за децу, мањих спортских игралишта и др); обезбеђење јавног 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. Постављање 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.</p> <p>Ревизијом ПГР се дефинише спратност објеката до регулација улица од П+2+Пк. У оквиру ове зоне је дозвољена и изградња објеката више спратности, до максимално П+4+Пк уз испуњавање свих урбанистичких параметара и критеријума и висинско уклапање венаца новог објекта са непосредним суседима. Инвеститор који жели да гради нови објекат а сусед до њега има знатно нижи објекат од планираног што онемогућава уклапање, може прибавити сагласност суседа за намеравану изградњу осим у случају да се ради о објекту који чини НКД или вредно архитектонско наслеђе.</p> <p>Ако се на парцели гради објекат за 20 и више станова а у радијусу од 100м нема дечијег игралишта за узраст 0-6 година на површини јавне намене, обавеза инвеститора је да обезбеди површину од 50м² за ту намену на сопственој парцели.</p> <p>Приликом израде измена и допуна урбанистичких планова, доношења нових или израде урбанистичких пројеката, издавања Локацијских услова, мора се поштовати доминантна намена зоне. За изградњу објеката у овим зонама издаваће се Локацијски услови директно на основу одредби Ревизије ПГР уколико не прелазе капацитете за које је обавезна израда урбанистичких пројеката.</p>	

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Намена објеката	Преовлађујућа намена у овој зони је: становање и пословање. За нове објекте је препоручљиво формирање пословног простора у приземљима објеката. Одобравају се и једнофункционални објекти када се ради о делатностима и промена постојећих намена у намене које су дефинисане општим правилима 001.	
Правила парцелације	<ul style="list-style-type: none">• У условима постојеће изграђености у појединим блоковима на којима су парцеле сувласничке са традиционалном изградњом у низу по дубини парцеле: објекат=парцела под условом да је обезбеђен приступ до површине јавне намене.• За нове објекте, минималне величине парцела су:• 5 ари за објекат максималне спратности П+2+Пк,• 6 ари за објекат максималне спратности П+3+Пк,• 7 ари за објекат максималне спратности П+4+Пк,• Дозвољена одступања од дефинисаних површина су -5%	
Приступ парцелама	<ul style="list-style-type: none">• У условима постојеће изграђености у појединим блоковима на којима су парцеле сувласничке са традиционалном изградњом у низу по дубини парцеле: 3,0m, изузетно 2,5m у условима затеченог стања.• У условима постојеће изграђености на појединим парцелама за зоне које се трансформишу из зоне индивидуалног становања у слободностојеће објекте зоне С1 са максимално 6 станова: 3,0m, изузетно 2,5m у условима затеченог стања.• За изградњу нових објеката са више од 6 станова: Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на површину јавне намене или преко сукорисничке површине, минималне ширине 4,0m, сем ако то није условљено другим прописима. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.	
Услови за изградњу објеката	Подземне етажe	Подземне етажe се не препоручују због високог нивоа подземних вода али се не забрањују уколико инвеститор примени одговарајуће хидротехничке мера. Подземне етажe објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажe остаје у границама парцеле и обезбеђује условљену незастрту зелену површину.
	Индекс заузетости	<ul style="list-style-type: none">• Максимално 70% при чему у целини "Богатић 1" препусти не улазе у заузетост.• У заједничким двориштима са изградњом објеката у низу (три и више власника), уз обезбеђену сукорисничку површину минималне ширине 3,0m, изузетно код затеченог стања 2,5m и уз извршену парцелацију у складу са власништвом, дозвољени Из=100%
	Грађевинске линије	У складу са општим одредбама 010 и просторне целине у којој се парцела налази, односно у складу са одредбама које се утврде ПДР.

Удаљеност од међа и суседа

Објекти се према суседним међама постављају у складу са општим одредбама 010 и просторне целине у којој се парцела налази и границама максималних унутрашњих грађевинских линија ако су дефинисане графичким прилогом. У случају да максималне границе зоне изградње објеката нису дефинисане, примењују се следећа правила:

- Удаљеност од бочних суседних међа за објекте у непрекинутом низу:
 - објекат се поставља на обе бочне међне линије до дубине од 17м;
 - изградња објеката на дубини већој од 17м се изводи по правилима за слободностојећи објекат;
 - изузетак од правила изградње у непрекинутом низу може представљати стечено право отвора на међи. Ако се ради о отвору са високим парапетом, обавезно се формира затворен или полуотворен светларник у зависности од положаја отвора. Димензије светларника се одређују у складу са важећим правилником. За отворе са другим висинама парапета објекат се удаљава минимално 3,0м од међе формирајући са једне стране полуотворени светларник, отворен ка улици или дворишту, који се завршава на минималном растојању од 2,0м од одговарајуће ивице отвора на међи.
 - Уколико на суседном објекту постоји изведен светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
- Удаљеност од бочних суседних међа за објекте у прекинутом низу:
 - објекат се поставља на једну бочну међу а од друге се удаљава 3,0м, до дубине од 17м;
 - изградња објеката на дубини већој од 17м се изводи по правилима за слободностојећи објекат осим када постоји сагласност суседа;
 - Прекинути низ објеката је могуће претворити у непрекинути низ уз сагласност суседа.
- Удаљеност од бочних суседних међа за објекте у низу у заједничким двориштима:
 - нови објекти се граде у непрекинутом или прекинутом низу у складу са власништвом и међусобним сагласностима;
 - улични објекат се гради у прекинутом или непрекинутом низу у складу са правилима грађења за улицу у којој се налази.
- Удаљеност од бочних суседних међа за нове слободностојеће објекте:
 - минималне бочне удаљености су 0,7 и 3,0м.
- Удаљеност од задње међе:
 - минимално 0,7 м за приземне објекте,
 - минимално 1,5 м за објекте П+1 или П+Пк,

		<ul style="list-style-type: none"> ○ h/2 висине венца за све остале објекте, ○ изузетак од наведених услова представљају међусобне сагласности суседа.
	<p>Спратност</p>	<p>Спратност објеката на индивидуалним парцелама је четири надземне етаже (П+2+Пс) на индивидуалној парцели, уз могућност фазне изградње. Максимална спратност објеката може бити виша у просторној целини "Богатић 1". У оквиру ове зоне је дозвољена и изградња објеката више спратности, до максимално П+4+Пк уз испуњавање свих урбанистичких параметара и критеријума и висинско уклапање венаца новог објекта са непосредним суседима. Инвеститор који жели да гради нови објекат а сусед до њега има знатно нижи објекат од планираног што онемогућава уклапање, може прибавити сагласност суседа за намеравану изградњу осим у случају да се ради о објекту који чини вредно архитектонско наслеђе.</p> <p>У условима постојеће изграђености у појединим блоковима на којима су парцеле сувласничке са традиционалном изградњом објеката у низу у дубини парцеле, спратност је условљена ширином матичне парцеле и односом према наспрамним објектима на суседним, наспрамним парцелама:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Максимална спратност до регулације на сувласничкој парцели, максималне дубине 17m је је четири надземне етаже (П+2+Пс). У складу са условима појединачне локације, објекат максималне спратности се може извести и у дубини иза 17m под условом да испоштује грађевинске линије према суседним међама, или ако прибави сагласности суседа за намеравану изградњу. • Максимална спратност до 1 надземне етаже (П) са максимално 1 стамбеном јединицом када је у заједничком дворишту удаљеност од наспрамног објекта на суседној парцели мања од 3,99m; • Максимална спратност до 2 надземне етаже (П+1, П+Пк) са максимално 2 стамбене јединице када је у заједничком дворишту удаљеност од наспрамног објекта на суседној парцели мања од 6,99m; • Максимална спратност до 3 надземне етаже (П+1+Пк, П+2) са максимално 3 стамбене јединице: када је у заједничком дворишту удаљеност од наспрамног објекта на суседној парцели минимално 7,0m. • Спратност и удаљење који су дефинисани се односе на могућу спратност на сопственој парцели условљеном ширином слободног простора испред главне фасаде објекта и међне линије према суседу.
	<p>Максимални број стамбених јединица</p>	<p>У складу са општим одредбама 007.</p>

Паркирање	У складу са општим одредбама 018.
Уређење слободних површина	За нову изградњу, обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 20% унутар сопствене парцеле, односно 10% у просторној целини "Богатић 1". Обавезно је одредити место за контејнер у складу са правилима уређења II 1.6.11 Систем за евакуацију отпада.
Интервенције на постојећим објектима	У складу са општим одредбама 016. За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани.
Изградња других објеката на парцели	Дозвољена је изградња два стамбена или стамбено пословна објекта до максимално дефинисаних параметара за парцелу. Уколико постоје станови у оба или једном објекту, растојање је 3/4 висине венца вишег објекта. У унутрашњости парцеле се не могу постављати монтажно демонтажни пословни објекти.
Помоћни објекти и гараже	Изградња гаража, као других објеката на парцели је допуштена уколико се не премашују урбанистички параметри. Помоћни простор формирати унутар објекта. Минимално растојање од границе парцеле је 0,7m. Објекат се може поставити и на међу: <ul style="list-style-type: none"> • уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; • уколико постоји сагласност суседа; • уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.
Изградња на парцелама мање површине од дефинисане правилима парцелације	<ul style="list-style-type: none"> • У условима постојеће изграђености у појединим блоковима на којима су парцеле сувласничке са традиционалном изградњом у низу по дубини парцеле: према условима који су дефинисани за одређивање спратности објеката. • У условима постојеће изграђености на парцелама, за зоне које се трансформишу из зоне индивидуалног становања у вишепородичне објекте: максимално 6 станова на парцели; • за утврђивање услова за изградњу објеката са више од 6 станова или више спратности на парцелама мањим од дефинисаних, обавезна је израда урбанистичког пројекта којима ће се дефинисати услови изградње за сваку појединачну парцелу у складу са општим и посебним правилима грађења и условима локације.
Објекти чија је изградња забрањена	Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су изричито забрањене и дефинисане у поглављу "намена површина". У овој зони су забрањене производне делатности већих капацитета од занатске производње, држање домаћих животиња и делатности прикупљања, селекције, третмана и одлагања отпада. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима

(зоне заштите изворишта, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

001. Доминантна намена површина је дефинисана на графичком прилогу, по карактеристичним урбанистичким блоковима или по парцелама. Правилима грађења за зону дефинишу се правила грађења за доминантну намену. Правилима грађења за појединачни блок, уз доминантне намене (са графичког прилога) дефинисане су и компатибилне намене у блоку (постојеће и планиране).

У зонама са доминантном наменом становања, компатибилне намене су: пословање (искључиво Р2 и Р3), спорт и рекреација, трговина, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

У зонама са доминантном наменом пословања, компатибилне намене су: спорт и рекреација, трговина, угоститељство, занатство и услуге, бензинске и друге пумпне станице.

Одабир делатности мора бити такав да саобраћајне, или било које друге потребе које проистичу из појединачне делатности, не ремете основне функције зоне у којој се налазе, као и ближег и ширег суседства. Посебну пажњу треба посветити код одабира делатности, ради уређења појединачних локација са аспекта визуелног ефекта на околину. Правила грађења и уређења која се односе на зону доминантне намене у потпуности се односе и на компатибилну намену, а планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом, уколико се ради за предметни простор, могу се дати и другачија правила, али увек у корист унапређења укупног простора и доминантне намене зоне. У случајевима где је наведено да се условљава ограничена или уникатна производња, или једног пословног простора истог власника на другој локацији, максимална површина простора у којем се обавља предметна делатност је 100 m^2 .

007. Корективни фактори основних показатеља јесу услови за паркирање, услови за обезбеђење минималних незастртих зелених површина и услови за обезбеђење структуре и површине станова у зони С1. Број места за паркирање служи као корективни фактор за број и структуру стамбених и пословних јединица, односно врсту пословног простора. Паркирање и гаражирање путничких возила и возила за обављање делатности обезбеђује се, по правилу, на парцели, изван површина јавне намене (осим када је то дефинисано ПДР или посебним условима Ревизије ПГР за појединачне блокове). Корективни фактор јесте и обавезност формирања незастртих зелених површина у проценту који је дефинисан за сваку зону. Вертикални зелени вртови и кровно зеленило могу обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина $\times 0,95$). Формирање дрвореда на парцели може обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина $\times 0,95$). За зону С1 се одређује структура и површина станова: станови до 40 m^2 бруто (35 m^2 нето), не могу чинити више од 30% укупног броја станова у објекту а сваки стан мора имати оставу у оквиру објекта (без обзира да ли постоји остава у самом стану). Одступање од структуре и површине станова у објекту је могуће у зонама становања социјално угрожених категорија домаћинства.

010. Грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да омогућују функционисање објекта на парцели и несметано постављање инфраструктуре, а да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Грађевинске линије дефинишу максималне границе градње објекта, а габарит објекта може бити већи (препусти) и мањи у односу на зону изградње дефинисану грађевинским линијама.

Грађевинске линије објеката према регулацији површина јавне намене приказане су у графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације; грађевинске линије" и оне су обавезујуће осим за изградњу објеката у радним зонама (за све случајеве) и слободностојећих објеката када је ширина парцеле у дубини шира него до регулације, када грађевинске линије могу бити повучене према унутрашњости сопствене парцеле. Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају, уколико Ревизијом ПГР није другачије одређено. Уколико је графичким прилогом нанета грађевинска линија а одступање у односу на постојећи објекат је мање или једнако 1,0м, сматраће се да се задржава постојећа грађевинска линија објекта.

У случају да се постојећи објекат или део објекта шири од 1,0м налази у простору између планиране грађевинске и регулационе линије, објекат се задржава, уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. На објекту или делу објекта у зони грађења дефинисаној грађевинском линијом, могуће су све интервенције на постојећем објекту (доградња, називљање и др), уз поштовање правила грађења утврђених овим планом.

У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити према правилима за нове објекте. У случају да се гради нови објекат а да су за суседне објекте дефинисане различите грађевинске линије, инвеститор има право да се определи за једну по свом избору.

У зонама насељског центра где је условљено да се грађевинска и регулациона линија поклапају, нису дозвољена одступања. Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама.

Постојећи објекти или делови објеката, који не спадају у објекте јавне намене, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене, морају се уклонити.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела, објекти могу бити постављени:

- Као слободностојећи објекти, када објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле.
- У прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. Овај тип изградње подразумева прибављање сагласности суседа, сем у случајевима да су такви услови утврђени приликом израде планова детаљне регулације.
- У непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле. Сагласност суседа није потребна за изградњу новог објекта до дубине од 17м од регулације. Одстојања објекта од суседа у дубини већој од 17м се одвија према правилима за изградњу слободностојећег објекта или се захтева сагласност суседа за постављање новог објекта на међу. Ревизијом ПГР у Улици војводе Степе се утврђује изградња објеката

у непрекинутом низу, узимајући у обзир затечено стање изграђености. Изузетак од овог правила може бити само постојење неког правног основа између суседа (предходно дате, судски оверене сагласности).

- У непрекинутом или прекинутом низу унутар заједничких дворишта. Обавезно је обезбеђење колског приступа сваком објекту, минималне ширине 2,5m преко заједничке/ сукорисничке површине.

Унутрашње грађевинске линије према суседима се дефинишу у складу са традиционалним правилима грађења на територији општине Богатић: 0,7m и 3,0m од суседа. Изградња објеката на међи се може дозволити уз сагласност суседа. Обавезно је формирање колског приступа у сваку грађевинску парцелу од 3,0 m, односно минимално 2,5 за случајеве да се ради о реконструкцији постојећих објеката или да је ширина фронта парцеле мања од 7,0m

Грађевинске линије горњих етажа (висина од 3,0m од коте тротоара) могу да прелазе грађевинску линију према регулационој линији до 1,6m у оквиру сопствене парцеле, односно 0,6m у случају да се регулациона и грађевинска линија поклапају. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1.5m бочне границе парцеле. Препусти у блоковима где се поклапају грађевинска и регулациона линија су дозвољени до четвртине ширине тротоара, максимално 0,6m. Препусти над површинама јавне намене не улазе у индекс заузетости парцеле **а у оквиру просторне целине "Богатић 1", ни препусти у оквиру сопствене парцеле не улазе у индекс заузетости.**

Елементи конструкције у оквиру сопствене парцеле који савлађују висину до 90cm од коте тротоара (степеништа, рампе и сл) могу да пређу грађевинску линију приземља. Елементи конструкције приземља у зонама где се поклапају регулациона и грађевинска линија морају бити у оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија.

При детаљној разради простора, при изради планова детаљне регулације, може доћи до мањег одступања од дефинисаних максималних грађевинских линија, при чему се растојање грађевинске од регулационе може смањити (од дефинисаног Ревизијом ПГР), уколико се ради о преовлађујућој грађевинској линији квалитетних објеката у улици или уличном фронту блока, уколико то технолошки процеси на парцели захтевају и сл.

016. Интервенције на постојећим објектима: Реконструкција објеката се изводи у складу са законом дефинисаним условима за ову врсту интервенција. Реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима: да се не мења постојећи карактер изградње (типологија, структура, врста и начин градње и сл.) и просторни односи у суседству, да се не погоршавају постојећи услови боравка у суседним грађевинама. Постојећи објекти које прелазе највеће дозвољене габарите утврђене овим планом за објекте унутар зона у којима се налазе, објекти на парцелама мање површине од условљених и објекти који се налазе на удаљености од суседних на мањој удаљености од дефинисаних, могу се реконструисати само у оквиру постојећих габарита.

Није дозвољено повећање броја станова приликом надзиђивања објеката ако се на сопственој парцели не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина.

Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

Није дозвољено затварање постојећих пасажа и пролаза у унутрашњост парцела или блокова. Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са вањске стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле.

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објекта на суседним парцелама. Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама.

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објекта под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима. Ове рампе могу бити постављена и у зонама између регулационе и грађевинске линије уколико у објекту живе или раде лица са посебним потребама.

Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса се дозвољава само на објектима индивидуалног становања. Дограђивањем се не сме нарушити однос према суседним објектима, тј. према правилима о минималним растојањима објекта и општим правилима о градњи. У објектима вишепородичног становања ове интервенције нису дозвољене осим ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.

Објекти који су предвиђени за рушење се не могу дограђивати, а до привођења намени простора на објекту се могу изводити следећи радови: инвестиционо и текуће одржавање.

Ако није предвиђено повећање спратности објекта може се дозволити претварање таванског простора у стамбени, под условом да се не мења постојећа кота слемена а дозвољени надзидак је максимално 1,2 м. За објекте који су предвиђени за рушење у циљу реализације јавног интереса, дозвољена је само санација зграде.

Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе.

018. Паркирање: Обавезно је поштовање следећих норматива:

Табела 16: Нормативи за обезбеђење паркинг простора*

Намена	Број паркинг места**	Јединица
Становање	1 пм	стан
Становање угрожених становништва социјално категорија	0,7 пм	стан
Банке, пословна, административна установа здравствена, образовна или	1 пм	70 м ² корисног простора У целини "Богатић 1": 200 м ² корисног простора
Трговина на мало	1 пм	100 м ² корисног простора У целини "Богатић 1": 200 м ² корисног простора
Поште	1 пм	150 м ² корисног простора
Ресторани и кафане	1 пм	8 столица У целини "Богатић 1": 20 столица
Хотел (према категорији)	1 пм	до 10 кревета
Спортска хала	1 пм	40 гледалаца
Бископ, дом културе	1 пм	30 седишта
Производни, магацински и индустријски објекти	1 пм	20 запослених

** Напомена: сем ако другачије није наведено у тексту плана за појединачне локације и затечено стање*

***Напомена: у случају добијања децималног броја код потребе обезбеђења паркинга места, примењује се математичко правило заокруживања, до 0,5 на мањи број а од 0.51 на већи број.*

Хотели, ресторани и други угоститељски и туристички објекти који не могу да обезбеде потребан број паркинга места на сопственој парцели, могу да закупе паркинга места на површинама јавне намене, за време док обављају делатност.

Не препоручује се формирање подземних етажа за паркирање због високог нивоа подземних вода али се та могућност не искључује уколико инвеститор примени одговарајуће хидротехничке мере. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Паркирање унутар објекта се може решити преко механичких и хидрауличких система за паркирање (ауто лифтови, клацкалице и др.) у складу са нормативима и атестима произвођача. Инвеститор може, уколико на сопственој парцели не може да обезбеди услове за паркирање, да обезбеди секундарни паркинг (гаражни) простор у радијусу од 200m од објекта на посебној парцели, уколико се стекну законски основи за то.

Локална самоуправа може донети одлуку да се инвеститори ослободе обавезе обезбеђења одређеног процента обавезног паркинга простора на сопственој парцели, уз надокнаду која ће бити коришћена за изградњу објекта јавне гараже. За изградњу нових објеката инвеститор може платити надокнаду за максимално 20% недостајућих паркинга места. У случајевима када се врши надзиђивање објекта без околног земљишта (објекат=парцела) надокнада се плаћа максималних 100% за свако недостајуће место дограђеног дела објекта. Сви услови ће бити дефинисани одговарајућом одлуком локалне самоуправе.

Уколико инвеститор не изведе објекат у складу са условима за паркирање, нема могућности покретања процедуре израде урбанистичког плана којим би променио нормативе. (Одступања се не могу верификовати израдом новог плана, осим измене Ревизије ПГР).

Свако треће паркинг место у оквиру површине јавне намене мора бити озелењено (формиран дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина x 0,95). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор. Предлог је да се озелени свако друго или треће место. Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу.

019. Ограђивање: Парцеле је потребно оградити дуж међних линија. Уколико се на парцели одвијају искључиво терцијарне делатности (администрација, трговина, услуге и сл.) ограђивање

према улици није обавезно, а ограда према суседима може бити предмет договора са суседом. У супротном, власник парцеле дужан је да изгради ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преградавати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

Висина уличне ограде износи максимално 2 м, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,9 м, а преко те висине ограда може бити транспарентна или жива ограда од одговарајуће врсте биљака.

Висина ограде ка суседним парцелама износи 140 цм и нема ограничења у погледу материјализације ограде. Висина ограде према суседу може да износи максимално 2 м уколико се прибави сагласност суседа. Сагласношћу се дефинише и материјализација дела ограде од 140-200 цм.

Парцеле са производним објектима који захтевају посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице, образовне установе и сл.) могу се оградити према суседима оградом висине до 2,2 м.

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају: поштовање степена сеизмичности од 7-8⁰ МКС приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката и свих других услова дефинисаних сеизмолошким условима (Републички сеизмолошки завод, бр. 02-338/14 од 26.05.2016.г). На основу достављених услова, граница зона је нанета на графички прилог планиране намене површина.

ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На подручју обухвата нису рађена детаљна инжењерско-геолошка истраживања. Обавезна издава геотехничких елабоата дефинисана је законом (Закон о планирању и изградњи са подзаконским актима, Закон о удаству и геолошким истраживањима, "Сл. Гласник С" б. 88/11 и подзаконским актима).

ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

Приликом пројектовања и изградње површине јавне намене и објекта који је је у јавној употреби, неопходно је применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања,

пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/15) као и Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом Србије ("Сл. гласник РС", бр. 33/06).

УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод: Снабдевање објекта водом извршити према условима издатим од ЈКП „Богатић“ из Богатића бр.1407/1 од 13.12.2022 године .

Фекална канализација: Фекалну канализацију евакуисати до септичке јаме, која трба да буде водонепропусна и којој се мора обезбедити колски прилаз ради пражњења. Септичку јаму лоцирати минимално 2,00м од регулационе линије, мин. 2,00м од границе суседних парцела и минимално 20,0м од извора пијаће воде.

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

Електро инсталације: Објекат ће се на електро мрежу прикључити према условима Електродистрибуција Србије ДОО Београд огранак Електродистрибуција Шабац бр.2460800-1157-514-УПП-22 од 16.12.2022 године.

Посебни услови за градњу

На парцели постоје изграђена два објекта укупне бруто површине 334м². један објекат бруто површине 730м² се задржава а један објекат бруто површине 261м² се уклања.

Рок важења Локацијских услова је две године од дана издавања.

Саставни део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр.104/2022, из новембра 2022.год, израђено од стране самосталног бироа за пројектовање „WALL“ Невена Јанковић предузетник Лозница Ул. Кнеза Милоша бр.12,
- Извод из ПГР Богатић - План намене површина за кат.парцелу бр.10449 КО Богатић
- Извод из ПГР Богатић - План саобраћаја за кат.парцелу бр.10449 КО Богатић

- Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издати од Електродистрибуција Србије ДОО Београд огранак Електродистрибуција Шабац
- Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије
- Услови ЈКП „Богатић“ из Богатића

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 и 145/2014) 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 енергетске ефикасности
- Уговор између инвеститора и финансијера - ако постоји

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 издате локацијске услове може се поднети **приговор** општинском већу општине Богатић у року од три дана од дана достављања Локацијских услова, таксиран са 743,00 динара општинске административне таксе по тарифном броју 1 Одлуке о општинским административним таксама („Службени лист Општине Богатић и др.“, бр.32/2015), која је уплаћена на ж.р.бр. 840-742251843-73 с позивом на број 97 26-024.

Услове доставити :

- Инвеститору
- Електродистрибуција Шабац
- ЈКП Богатић

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

Руководилац одељења:

Зоран Арсенивић дипл.грађ.инж