

На основу члана 46. и 48. Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка и 64/10-одлука УС, 24/11), члана 46. Статута општине Богатић („Сл.лист општине Богатић“, бр. 29/2008.г.), Скупштина општине Богатић на седници одржаној дана 21.12. 2012.године, донела је

ИЗМЕНУ И ДОПУНУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БОГАТИЋ

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПОВОД ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Богатић («Сл. лист општине Богатић», бр. 9/2010), покренута је услед нараслих потреба за корекцијом у погледу ближе намене, са становишта утицаја економског фактора на урбану структуру насеља.

Наиме, услед очигледног убрзаног пада стандарда становништва, показало се да је, с тим у вези прецењена потреба и могућност да се развој насеља покрене масовним подстицајем развоја мале привреде, те да насеље напусти постојеће атрибуте «руралног» у оквирима у којима је то дато важећим планом генералне регулације.

Овом изменом и допуном Плана генералне регулације за насељено место Богатић, кроз делимично редефинисање намене појединих целина, у складу са Одлуком бр. I-R.168/2011-01 од 20.10.2011. год., о изради измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Богатић («Сл. лист општине Богатић», бр. 9/2010)., без измене регулационе матрице, омогућиће се према реалним потребама и могућностима развој насеља.

Анализом постојећег стања на терену и постојећег планског решења, као и проценом конкретних захтева за градњу изнетих у међувремену у појединим зонама установљено је да је за планиране Радне (производне) зоне са становањем – ЗПСЗ у улицама Мике Витомировића, Свето поље, Павла Орловића, Бранка Ђонлића и Станка Мартиновића и Радне зоне (индустрија и мала привреда – ЗПС1а у улици пут за Дубље потребно намену довести у оквиру тренутних реалних могућности инвеститора. Наиме, у поменутиим зонама власници парцела претежно већ у склопу својих постојећих домаћинстава имају и неки од економских пољопривредних објеката мањих капацитета за које су заинтересовани да реконструишу и дограде. Обзиром да је Богатић централно насеље истоимене мачванске општине аграрног карактера, где се најзначајнији приходи стичу од пољопривреде, поштовање се локална карактеристика и потреба приликом редефинисања намена.

1. 2. ПОЗИВ НА ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. бр. 72/09, 81/09-исправка и 64/10-одлука УС, 24/11),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (“Сл.гласник РС”, број 31/2010, 69/2010 и 16/2011)
- Статут општине Богатић („Сл.лист општине Богатић“, бр. 29/2008.г.).
- Закон о просторном плану РС од 2010. до 2020.г. ("Сл. гласник РС", бр.88/10),
- Просторни план општине Богатић(«Сл. лист општине Богатић», бр.)
- Одлука бр. I-R.168/2011-01 од 20.10.211. год., о изради измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Богатић («Сл. лист општине Богатић», бр. 9/2010).
- Одлука бр. I-R.167/2011-01 од 20.10.211. год., да се не израђује стратешка процена утицаја за измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Богатић

1.3. ОБАВЕЗЕ И УСЛОВИ ИЗ ОСНОВНОГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Поштоваће се комплетна регулациона матрица из основног планског документа, Плана генералне регулације за насељено место Богатић («Сл. лист општине Богатић», бр. 9/2010) – у даљем тексту **План**, као и инфраструктурна решења.

Изузетно, дозвољава се, на граници обухвата Плана, као варијантно решење, задржавање улице нова 23 у постојећој регулацији.

Измена и допуна Плана се састоји само у редефинисању ближе намене, односно услова за изградњу у описаним уличним зонама односно блоковима.

1.4. ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Измена и допуна Плана, односно редефинисање намена, врши се у оквиру Радне (производне) зоне са становањем – ЗПС3 у улицама Мике Витомировића, Свето поље, Павла Орловића, Бранка Ђонлића и Станка Мартиновића и Радне зоне (индустрија и мала привреда – ЗПС1а у улици пут за Дубље. Укупна површина обухваћена границом измене и допуне Плана је око 297,34 ха.

Границе обухвата измене и допуне Плана дефинишу се у неколико сегмената тј целина у границама грађевинског подручја (реона) и то:

- I Целина (уз ул. Мике Витомировић), све ЗПС3;
- II Целина (уз ул. Свето поље), све ЗПС3;
- III Целина (уз ул. Павла Орловић), све ЗПС3;
- IV Целина (уз ул. Бранка Ђонлић), све ЗПС3;
- V Целина (уз ул. Станка Мартиновић), све ЗПС3 и
- VI Целина (уз ул. пут за Дубље), све ЗПС1а

1.5. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НАСЕЉА

Изменом и допуном Плана омогућиће се изградња и развој насеља у складу са економском реалношћу, и потребама становника насеља, а да се не наруши основна планска концепција.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА, ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ЊЕГОВА ПОДЕЛА НА ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНИХ НАМЕНА И ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

Непромењено у односу на основни плански документ.

3. ТИПИЧНЕ НАСЕЉСКЕ ЦЕЛИНЕ

Основни плански документ мења се и допуњује:

1.

У набројаним целинама за **Измену и допуну, примењиваће се услови за ЗПСЗ - Радне (производне) зоне са становањем** са изменом и допуном везано за **Посебне услове грађења, поднаслови: -намена и -услови за економске објекте (за постојећа домаћинства)** а према следећем:

Посебни услови грађења

- намена

У овим зонама је могућа: занатска производња, сервис, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном. Пословни простор се по правилу смешта у приземљима објеката. И становање у овим зонама је дозвољено као основна намена или апартманско становање у склопу пословног објекта.

Парцеле које у постојећем стању имају могу да задрже и пољопривредни економски део, или га пренаменти у неку услужну делатност. Економски део парцеле може заузимати највише 40% укупне површине парцеле. Део парцеле намењен становању и непољопривредним делатностима треба да се налази уз саобраћајницу у ширини појаса од 40м, а економски пољопривредни искључиво у задњем делу парцеле.

За парцелацију земљишта унутар зона као и за изградњу пословних објеката обавезна је израда. Пројеката парцелације и Урбанистичких пројеката и, ако намена и капацитети то захтевају, израда Процене утицаја објеката на околину.

Минимална површина за новоформиране парцеле без економских објеката је 4,5 ара, а са економским 7.5 ари.

-услови за економске објекте (за постојећа домаћинства)

Економски објекти су: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме- ђубришта, пољски клозети и сл.; помоћни објекти у функцији економских су: пушнице, сушаре, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке и сл.

Економски објекти који се налазе у економским деловима парцела радиће се према следећим урбанистичким показатељима: искоришћеност парцеле до 40%, изграђеност парцеле до 0.5, максимална спратност П. Минимално растојење између стамбеног и економског објекта на истој парцели је 15 м. Економски објекти не смеју угрожавати стамбене објекте на суседним парцелама. Економски објекти морају бити најмење 0.7 м повучени од бочих и задње границе парцеле. Такође се морају поштовати сви услови хигијенске заштите и одлагања отпада. Отпад се не сме скадиштити 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 случајевима непостојања градских канализационих водова или до трасирања истих, обавеза власника парцела је да обезбеде септичке јаме у складу са санитарним прописима. Септичка јама мора бити удаљен најмање 20м од бунара, уколико бунар постоји на парцели или суседним парцелама. Уколико се парцела налази уз новопланирану или постојећу саобраћајницу, септичка јама се мора налазити у делу парцеле који је најближи тој саобраћајници и на најмање 1.0м од границе парцеле.

2.

У свим типичним целинама максимални индекс изграђености парцеле дат основним Планом у складу с важећим Законом није обавезујући (Чланом 31. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11) одређено је да правила грађења садрже *"највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле"*.).

3.

За изградњу објеката становања и економских пољопривредних објеката за које то другим посебним условима није задато, није обавезна израда Урбанистичких пројеката.

Све остало према основном планском документу План генералне регулације за насељено место Богатић («Сл. лист општине Богатић», бр. 9/2010).

Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01. Карта «Типичне насељске целине» - шематски приказ граница измене и допуне

В. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Измена и допуна Плана генералне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Богатић".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БОГАТИЋ
Бр. I-R 30/2012-01 од 21.12.2012. год.

ПРЕДСЕДНИК СО БОГАТИЋ

Александар Илијашевић