

Република Србија  
ОПШТИНА БОГАТИЋ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру  
Број предмета: РОР-ВОГ-7334-ЛОС-1/2022  
Заводни број: 350-23/2022-04  
Датум: 17.03.2022. године  
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

Општинска управа Богатић, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру, решавајући по захтеву Веселић Луке из Шапца чији је пуномоћник Игрутиновић Драгослав из Шапца, за издавање локацијских услова за изградњу хидрофорске кућице на кат.парц. бр. 5618/4 КО Бадовинци, У Бадовинцима, на основу чл.53а-57 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 – одлука 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), Просторног плана општине Богатић ("Сл.лист општине Богатић", бр. 12/2011.г), издаје:

## НЕГАТИВНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**Није дозвољена изградња хидрофорске кућице**

на кат.парцели бр. 5618/4 КО Бадовинци,  
према идејном решењу бр. ИДР-4/22, из марта 2022 године,  
израђено од стране „Градинг пројект“ ДОО Шабач.

### Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 5618/4 КО. Бадовинци

Место, улица и број: Бадовинци

Површина парцеле: 0.02,02 ha

Начин коришћења земљишта и катастарска класа: -земљиште изван грађевинског подручју -

Њива 5. класе

Постојећа намена парцеле: С17 – Викенд зона

### Подаци о објекту:

Категорија: А

Класификациони знак: 127141 – 100,00%

Бруто развијена грађевинска површина је 3,00м<sup>2</sup>

ТЦ 17	ВИКЕНД ЗОНЕ
<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b>	
<p>Предуслов за активирање ових грађевинских реона је изградња приступних путева и остале инфраструктуре. Објекти за одмор и рекреацију и пратећи објекти, могу се градити само на грађевинским парцелама које нису под шумом и које се не налазе на ерозивном подручју, клизишту, зонама заштите других објеката или су планиране за изградњу других објеката (путеви и др. јавни објекти); Изузетно изградња објеката се може вршити и на грађевинским парцелама које су делимично под шумом, под условом да се не врши сеча дрвећа на парцели.</p> <p>У оквиру ових грађевинских реона могућа је изградња индивидуалних објеката за одмор или изградња објеката намењених гостима (за смештај, исхрану, одмор и рекреацију и др.) у функцији сеоског, ловног и других облика туризма. На парцелама које су намењене за изградњу објеката за смештај и исхрану гостију, у функцији туризма, могућа је изградња већег броја објеката за смештај гостију или објеката са већим бројем стамбених јединица (апартманског типа) или соба за издавање и пратећих објеката за исхрану, одмор и рекреацију и сл.</p>	

Дозвољена је изградња следећих објеката: индивидуалних објеката за одмор и то: стамбених, са максимално једном стамбеном јединицом; стамбено - пословних, са максимално једном стамбеном и једном пословном јединицом, компатибилне намене (трговина прехранбеним производима, угоститељски садржаји и сл.); помоћних и економских објеката, уз индивидуалне објекте за одмор, максималне површине до 50,0m<sup>2</sup>; објеката за смештај и исхрану гостију, са свим пратећим садржајима и других пословних објеката, компатибилне намене (угоститељство, туризам, спорт и рекреација); јавних површина и објеката; саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре; објеката и површина за спорт и рекреацију; рибњака, расадника и сл.;

парковских и других зелених површина.

Није дозвољена изградња: производних и других објеката у којима се обављају делатности које емитују негативне утицаје на околину, формирање индивидуалних пољопривредних економија, мини фарми и сл.

Ниједан објекат у плавној подручју (небрањеној зони) не може постати објекат трајног карактера. Даља изградња викенд кућа је забрањена до доношења одговарајућег урбанистичког плана. Статус постојећих објеката на јавном земљишту ће се дефинисати посебном општинском одлуком уз услове и сагласност власника земљишта.

**Викенд зоне се могу налазити и унутар грађевинског реона насеља. Услови за изградњу објеката и коришћење постојећих су идентични без обзира да ли се налазе унутар или ван грађевинског реона.**

За изградњу објеката у функцији туризма: објеката за смештај и исхрану гостију, рибњака, већих спортских објеката чијом изградњом се утиче на промену конфигурације терена или значајну имену пејзажа, обавезна је израда урбанистичког пројекта или плана детаљне регулације.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

<b>намена објеката</b>	Намена је дефинисана Правилима грађења.	
<b>правила парцелације</b>	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 a
	оптимална површина парцеле	10,0 a
	минимална ширина фронта	11 m
	максимална ширина фронта	22 m
<b>приступу парцелама</b>	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину или преко сукорисничке површине. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити је 3.0 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.	
<b>услови за изградњу објеката</b>	подземне етаже	Подземне етаже нису дозвољене.
	индекс заузетости парцеле	40%
	индекс изграђености	0,5
	грађевинске линије	Објекти се постављају на преовлађујућу грађевинску линију улице или приступне саобраћајнице. 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>од осовине постојеће саобраћајнице, нанеће се по половина регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије,</li> <li>у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија,</li> <li>уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија.</li> </ul>

	удаљеност од међа и суседа	<p>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 (двојних објеката), под посебним условима и ако постоји међусобна сагласност суседа међаша.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 0.7m</li> <li>- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m.</li> </ul> <p>За изграђене викенд 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.</p>
	кровови	На главним објектима су дозвољене све врсте кровова. На осталим објектима се препоручују коси кровови, нагиба кровних равни од највише 33°.
	подкровља	Поткровља могу имати наиздак висок највише 1,80m.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објеката и са партерних површина није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимално П+1+Пк.
	максимални број стамбених јединица	једна
<b>паркирање</b>	Обавезно је обезбедити све потребе за паркирањем у оквиру сопствене парцеле.	
<b>уређење слободних површина</b>	У оквиру сваке парцеле неопходно је обезбедити минимално 50% незастртих зелених површина.	
<b>интервенције на постојећим објектима</b>	<p>Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката према условима који важе и за изградњу нових објеката.</p> <p>Не могу се обнављати и реконструисати објекти или делови објеката који се налазе између грађевинске и регулационе линије.</p> <p>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.</p>	
<b>изградња других објеката на парцели</b>	<p>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. Највећа спратност другог објекта на парцели је П. Услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат.</p> <p>Економски објекти и помоћни објекти (оставе, надстрешнице и сл.) могу бити максималне површине 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>До привођења намени парцела, на истим се могу постављати и монтажано-демонтажни објекти али искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице.</p> <p>Могу се градити и помоћни објекти (оставе, бунари, септичке јаме, бунари и др.).</p>	
<b>ограђивање парцела</b>	<p>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.</p> <p>Парцеле чија је ката 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.</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђива. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.4 m уз сагласност</p>	

	<p>суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>Ограде објеката на углу не могу бити више од 0.9 m рачунајући од коте тротоара уколико нарушавају визуелну прегледност саобраћајнице.</p> <p>Врата и капије на уличној оградни се не могу отворити према регулацији. Код стамбено пословних објеката потребно је улаз у пословни део објекта одвојити од стамбеног дела парцеле.</p> <p>Посебни услови за изградњу ограда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- висина парапета је максимално 0,5m,</li> <li>- транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 20%.</li> </ul>
<b>посебни услови</b>	<p>Није дозвољено облагање фасада рустично обрађеним каменом, силикатном опеком, бојење флуоросцентним бојама и исписивање реклама по истим.</p> <p>Постављање објеката типа: киосци, летње и зимске башле, јавни тоалети, рекламни панои и сл., у овој зони дефинисаће се посебним општинским актом (Програмом постављања пословних и других објеката на јавним површинама).</p> <p>Парцеле поред регионалног (магистралног) пута не могу имати директан приступ на пут сем ако се за то не прибави посебно одобрење "ЈП Путеви Србије".</p>
<b>објекти чија је изградња забрањена</b>	<p>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.</p> <p><b>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.).</b></p>

#### Сеизмичност терена

Простор обухваћен Прост. планом општине Богатић налази се у зони 7<sup>о</sup> МЦС скале интензитета земљотреса, према карти сеизмичке регионализације територије Србије. У зависности од инжењерско- геолошких, хидролошких, геомеханичких и других карактеристика терена, може се извршити рачунска корекција основног степена, односно, постоји могућност повећања, односно смањења основног степена интензитета земљотреса до 1<sup>о</sup> МЦС. Територија Општине Богатић има релативно неповољне услове тла, где постоји могућност повећања основног степена сеизмичког интензитета до 1<sup>о</sup> 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

На парцели постоји изграђен један објекат укупне бруто површине 47м2 и он се задржава.

У изводу из планског документа Просторни план општине Богатић, у делу Приступ парцели наведено је да све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину или преко сукорисничке површине. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити је 3.0 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.

**Имајући у виду напред наведено, а обзиром да предметна парцела нема директан приступ на јавну саобраћајницу, те се не може сматрати грађевинском парцелом, ово Одељење је утврдило да није могуће дозволити изградњу у складу са поднетим**

**захтевом.**

**Саставни** део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр. ИДР-4/22, из марта 2022 године, израђено од стране  
„Градинг пројект“ ДОО Шабац.
- Извод из Просторног плана општине Богатић - план намене

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

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

Руководилац одељења

Зоран Арсеновић маст.инж.грађ.