

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру
Број предмета: ROP-BOG-20220-LOC-1/2022
Заводни број: 350-49/2022-04
Датум: 04.08.2022. године
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

Општинска управа Богатић, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру, решавајући по захтеву Милана Игњатовића из Бадовинаца и Зорана Илића из Бадовинаца, преко пуномоћника Грађевинско друштво „КНЕЗ“ ДОО из Шапца Улица шестог пука бр.54 за издавање Локацијских услова за изградњу помоћног објекта у Бадовинцима у Улици Дриска бб. на кат.парцели бр.10274/7 КО Бадовинци, 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 – 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), Просторног плана 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 помоћног објекта спратности П

на кат.парци бр. 10274/7 К.О.Бадовинци

Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 10274/7 К.О. Бадовинци

Место, улица и број: Бадовинци,

Површина парцеле: 0.02,53 ha

Начин коришћења земљишта и катастарска класа: -земљиште ван грађевинског подручја -

шума 4 класе

Постојећа намена парцеле: ТЦ 18 – Пољопривредно земљиште, затечена и сезонска домаћинства

Подаци о објекту:

Категорија: А

Класификациони знак: 127141

Бруто развијена грађевинска површина је 1,21м²

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ТЦ18

У складу са законом, пољопривредним земљиштем се сматрају: њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре, као и друго земљиште (вртаче, напуштена речна корита, земљишта обрасла ниским жбунастим растињем и друго) које по својим природним и економским условима може рационално да се користи за пољопривредну производњу.

Обрадиво пољопривредно земљиште јесу: њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде.

Приликом планирања пољопривредног земљишта а са становишта заштите животне средине важе следећа правила:

- заштита одстојања између стамбених објеката и ораница, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је најмање 800 m;
- у заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10 m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива;
- минимална заштитна одстојања између граница комплекса сточних фарми и објеката у суседству су: од стамбених зграда 200 m, од магистралних путева 200 m, од речних токова 200 m и од изворишта водоснабдевања 200 m. Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже Студија утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона.

Затечена домаћинства ван грађевинског реона дисперзно су размештена на територији целе општине. Ова домаћинства, као и друга која нису евидентирана на подлози, а постојала су у време доношења Плана задржавају се на постојећим локацијама, а земљиште добија статус грађевинског земљишта ван грађевинског реона.

За изградњу објеката у овим зонама издаће се Локацијска дозвола на основу овог Плана, сем ако је у питању објекат инфраструктуре, када је неопходна израда урбанистичког плана.

Пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну

производњу. Парцеле поред регионалног (магистралног) пута не могу имати директан приступ на пут сем ако се за то не прибави посебно одобрење "ЈП ПUTEви Србије".

Пољопривредно земљиште се може 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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У оквиру пољопривредног земљишта дозвољено је:

- извођење свих радова на: комасацији, мелиорацији, наводњавању, одводњавању земљишта, побољшању плодности земљишта и заштите од ерозије и свих других штетних утицаја на квалитет земљишта
- изградња или реконструкција стамбених објеката у оквиру затечених домаћинства у циљу побољшања услова становања чланова тог домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора.
- изградња економских објеката који се користе или су у функцији примарне пољопривредне производње а власнику је пољопривреда основна делатност и не поседује друго одговарајуће необрадиво пољопривредно земљиште,
- одређивање локација за гробље или проширење гробља,
- санитарне депоније и кафилерије
- постављање инфраструктурних и телекомуникационих водова и опреме, изградња и проширење пољских путева, постављање нафтних и геотермалних бушотина, ветрењача (ветроелектрана) и сл. што ће се, у зависности од обима и карактера накнадно дефинисати Плановима детаљне регулације и Урбанистичким пројектима у складу и са другим посебним условима надлежних министарстава и других институција које издају посебне услове (нпр. експлоатације)
- пошумљавање обрадивог земљишта, подизање вештачких ливада и пашњака, све на земљишту VI и више катастарске класе у случају када је пољопривредном основном или пројектом рекултивације утврђено да ће се то земљиште рационалније користити ако се пошуми,
- подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно-лозних и шумских дрвенастих врста,
- подизање пољозаштитних појасева,
- изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње: објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева и риба.

На појединачним парцелама где су формирана сезонска домаћинства ("колебе", салаши и сл.) која се налазе ван грађ. реона, дозвољено је: реконструкција постојећих и изградња стамбеног објекта приземне спратности, површине до 100 m², реконструкција и изградња пољопривредних, економских и помоћних објеката, спратности П, мини фарми и пољопривредних економија, реконструкција или изградња занатских радионица до 150 m² у функцији пољопривредне производње, ако су испуњени други услови (санитарни, хигијенски и др.).

Није дозвољена изградња: другог стамбеног објекта, производних објеката који емитују штетне утицаје на околину. Изузетно, на земљишту VI и више катастарске класе, овим Планом је дозвољена изградња и следећих објеката: пилана (до 100 m², максималне спратности П), угоститељских објеката (до 200 m², максималне спратности П+1+Пк), бензинске и гасне пумпе (Е 505 - трговина на мало моторним горивима), као и објеката великих капацитета у функцији прераде примарних пољопривредних производа (хладњаче, кланице и сл.).

Забрањено је овим Планом пољопривредно земљиште користити за: ауто отпаде, депоновање грађевинског и другог материјала и сл.

Коришћење пољопривредног земљишта у друге сврхе које нису поменуте као и парцелација и препарцелација, одређују се у складу са законском регулативом која дефинише ову област.

објекти чија је изградња забрањена Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "правила грађења".

Приступ парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину или преко сукорисничке површине. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити економском делу дворишта је 3.0 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Свим објектима јавне намене је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.

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 је 60%.

Индекс изграђености је 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 5.0m од регулационе, под условом да нема других ограничења.

Удаљеност од међа и суседа стамбених објеката

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) 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

За изградњу објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дефинисаних вредности, мора се прибавити сагласности власника суседних парцела

Кровови

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.

Поткровља

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 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+поткровље) 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.

Паркирање

За паркирање возила за сопствене потребе, власници 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.

Уређење слободних површина

У оквиру сваке парцеле неопходно је обезбедити минимално 20% незастртих зелених површина.

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.

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.

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.

Посебни услови за изградњу ограда:

- висина парапета је максимално 0,5m,

- транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 20%.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Сеизмичност терена

Простор обухваћен Планом генералне регулације налази се у зони 6^о МЦС скале интензитета земљотреса, према карти сеизмичке регионализације територије Србије. У зависности од инжењерско- геолошких, хидролошких, геомеханичких и других карактеристика терена, може се извршити рачунска корекција основног степена, односно, постоји могућност повећања, односно смањења основног степена интензитета земљотреса до 1^о МЦС. Територија Општине Богатић има релативно неповољне услове тла, где постоји могућност повећања основног степена сеизмичког интензитета до 1^о МЦС, па је у складу с тим потребно је планирати урбанистичко- техничке мере заштите од потреса датог интензитета.

Инжењерско геолошке карактеристике терена

Обзиром да су терени претежно равни и стабилни, проблем су евентуално висок ниво подземних вода те се не препоручују подруми. Како нису рађена детаљна истраживања за потребе израде плана генералне регулације, за веће интервенције потребно је урадити детаљна истраживања.

УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод: Објекат ће се прикључити на водоводну мрежу према условима за пројектовање и прикључење издатих од ЈКП Богатић из Богатића под бр.673-1/2022 од 09.06.2022 године.

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

Електроинсталације: Објекат ће се на електро мрежу прикључити према Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издатим од Електродистрибуције Србије ДОО Београд огранак Електродистрибуција Шабац бр. 2460800-1157-295-УУП-22 од 03.08.2022.год.

На парцели постоје изграђена два објекта укупне бруто површине 62,0м2.

Објекти се задржавају

Рок важења Локацијских услова је две године од дана издавања.

Саставни део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр.105/22 из јуна 2022, урађено од стране Грађевинско друштво „КНЕЗ“ ДОО из Шапца Улица шестог пука бр.54
- Извод из Просторног плана општине Богатић
- Услови за прикључење на дистрибутивни систем ел. Енергије издате од Електродистрибуције Србије ДОО Београд огранак Електродистрибуција Шабац
- Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије

На основу локацијских услова може се, на основу члана 145. 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 и 9/2020) прибавити Решење о одобрењу извођења радова.

Уз захтев за издавање решења подноси се:

- Доказ о плаћеним таксама и накнадама
- Идејни пројекат
- Доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом.
- Уговор између инвеститора и финансијера - ако постоји

Одговорни пројектант је у обавези да идејни пројекат 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

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

Руководилац одељења:

Зоран Арсеновић маст.инж.грађ.