

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру
Број предмета: ROP-BOG-5565-LOC-1/2022
Заводни број: 350-19/2022-04
Датум: 04.03.2022. године
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

Општинска управа Богатић, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру, решавајући по захтеву Општине Богатић из Богатића Улица Мике Витомировића бр.1 чији је пуномоћник КНЕЗ Грађевинско друштво ДОО Шабац Улица б. пука бр.54, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта на кат.парц. бр. 10422 КО Богатић, 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 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр.115/2020), Измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Богатић („Сл.лист општине Богатић“, бр. 32/2012.г) и Плана детаљне регулације улице Јанка Веселиновића у Богатићу издаје:

Н Е Г А Т И В Н Е Л О К А Ц И Ј С К Е У С Л О В Е

Није дозвољена изградња пословног објекта спратности П

на катастарској парцели бр. 10422 К.О. Богатић

према идејном решењу које је зрадио КНЕЗ Грађевинско друштво ДОО Шабац

чије је главни пројектант Милош Кнежевић дипл.грађ.инж.

Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 10422 К.О. Богатић

Место, улица и број: Богатић, Мике Витомировића бр 27.

Површина парцеле: 0.11,66 ha

Начин коришћења земљишта и катастарска класа: -земљиште у грађевинском подручју -

Земљиште уз зграду и воћњак 3. класе

- Постојећа намена парцеле:

ТНЦЗ - Зона становања са услугама и мешовита пољопривредна домаћинства

Подаци о објекту:

Категорија: В

Класификациони знак: 122012 – 100.00%

Бруто развијена грађевинска површина је 540,73м²

Извод из Плана детаљне регулације улице Јанка Веселиновића Богатић

II.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и целина

Планом детаљне регулације се дефинишу услови за изградњу нове саобраћајнице у унутрашњости већег насељског блока, чиме се врши његова подела на мање блокове, омогућује промена начина коришћења земљишта, формирање нових грађевинских парцела, изградња нових објеката и повећање густине изграђености и промена типологије изградње у складу са Планом генералне регулације.

С обзиром да је планирана саобраћајница делимично формирана и да се у зони њене изградње налазе изграђени објекти и карактеристичне парцеле издуженог облика, регулациона ширина и профил саобраћајнице су прилагођени постојећем стању на терену и садржајима у непосредном окружењу (фудбалско игралиште).

Планиране саобраћајнице, заједно са зеленим површинама и парцелом трафостанице представљају површине јавне намене за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом.

Остало земљиште у обухвату ПДР, чине преостале парцеле или њихови делови, који нису обухваћени површинама јавне намене. Остало земљиште се простире се дуж планираних саобраћајница, различите је ширине и припада различитим типичним насељским целинама дефинисаним Планом генералне регулације за насељено место Богатић, али има сличне карактеристике постојеће изграђености и сличне услове за нову градњу. На овим парцелама су највећим делом изграђени породични стамбени објекти, један објекат вишепородичног становања, неколико мањих економских објеката, а један део парцела је неизграђен. Формирањем нове саобраћајнице, на преосталом грађевинском земљишту у непосредној околини мења се намена и услови коришћења земљишта, услови за парцелацију и изградњу објеката. У складу с тим Планом детаљне регулације се у оквиру наведених типичних насељских целина предлажу следеће намене за остало грађевинско земљиште у обухвату ПДР: породично и вишепородично становање у оквиру којег се могу развијати појединачни услужни, комерцијални и други пословни садржаји.

II.1.2. Подела простора на посебне целине и зоне

Графички прилог број 6

Посебну целину у границама обухвата ПДР представљају **јавне површине** за изградњу планираних саобраћајница и комуналне инфраструктуре.

Остало земљиште у обухвату ПДР, чине преостале парцеле или њихови делови, који нису обухваћени површинама јавне намене. Остало земљиште се простире се дуж планираних саобраћајница, различите је ширине и **припада различитим типичним насељским целинама/ зонама дефинисаним Планом генералне регулације** за насељено место Богатић и то:

- **ТНЦ 2 Зона ширег центра, становања ниских густина;**
- **ТНЦ 3 Зона становања са услугама, мешовита пољопривредна домаћинства;**
- **ТНЦ 3а Зона становања са услугама, непољопривредна домаћинства.**

II.1.3. Планирана намена површина

Графички прилог број 6

Основна подела по намени се односи на дефинисање површина јавне намене и намена осталог грађевинског земљишта.

Површине јавне намене у обухвату ПДР чине:

- саобраћајне површине: колске, пешачке и бицикличке површине и површине за паркирање;
- зелене површине у појасу регулације;
- површина/парцела трафо станице.

На осталом грађевинском земљишту, а у оквиру Планом генералне регулације, дефинисаних целина/ зона, којима припада и заступљених и планираних видова становања **Планом детаљне регулације утврђене су следеће намене:**

- **У ТНЦ2 - Зона ширег центра и ниских густина становања:** Полазећи од постојећег стања на терену и могућности (дате ПГР) да се у зону ширег центра могу инфилтрирати све компатибилне намене ужег центра, у овој зони се предлажу следеће намене: **вишепородично становање на локацији постојећег објекта вишепородичног становања и породично становање на осталим парцелама или обухваћеним деловима парцела.**
- **У ТНЦ3 - Зона становања са услугама и мешовита пољопривредна домаћинства:** С обзиром да је Планом обухваћен само део парцеле који припада овој зони, који преостаје после формирања нове улице и да на парцели у постојећем стању не постоје пољопривредни објекти нити се одвијају пољопривредне активности и да ће новоформиране грађевинске парцела/е целом дужином бити оријентисане на новопроектвану улицу, а због мале ширине парцела/е грађевинска линија се мора поклопити са регулационом, предлаже се намена: **породично становање.**
- **У ТНЦ3а - Зона становања са услугама, непољопривредна домаћинства:** С обзиром на постојеће карактеристике изграђености, постојећу парцелацију и намену земљишта предлаже се намена: **породично становање.**

Намене су дефинисане према специфичном постојећем или планираном начину коришћења земљишта у делу зоне којој припадају, као **доминатне/ претежне**. У стамбеном ткиву породичног и вишепородичног становања могу се развијати **појединачни услужни, комерцијални и други пословни садржаји**, чији је развој условљен потребама околних корисника или којима одговарају конкретне локације у зонама становања: трговина, угоститељство занатство, пословне и финансијске услуге и други пословни простори (агенције, апотеке, адвокатске канцеларије, лекарске ординације и сл.).

Табела: Биланс површина

Планирана намена површина	Површина у ha
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	0,6317

• Саобраћајне површине (колске и пешачке површине и површине за паркирање)	0,6241
и зелене површине у појасу регулације	
• Комунална инфраструктура (ТС)	0.0076
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	1,4059
о Зона ширег центра, становања ниских густина	0,4769
-Вишепородични становање	0,1536
-Породично становање	0,3233
о Зона становања са услугама, мешовита пољопривредна домаћинства	0,0628
-Породично становање	0,0628
о Зона становања са услугама, непољопривредна домаћинства	0,8662
-Породично становање	0,8662
Укупно: Вишепородично становање	0,1536
Укупно: Породично становање	1,2523
Укупно	2,0376

II.1.4. Попис парцела и опис локација за јавне намене

Грађевинском земљишту намењеном за јавне намене припадају делови следећих катастарских парцела у КО Богатић:

- За саобраћајнице и зелене површине у појасу регулације: делови катастарских парцела бр. 9697/1, 9709/1, 11392, 10428, 10416, 9710, 10411, 10413/1, 10417, 0425/1, 10425/4, 10424, 10437/2, 10437/3, 10423/3, 10423/2, 10420, 10413/5, 10409, 10406, 10437/4, 10560/2, 10561, 10423/1, 10422 и 11394;
- За трафо станицу: део катастарске парцеле бр. 10416.

У случају неусаглашености текстуалног и графичког дела, важе границе дефинисане у графичком прилогу.

II.1.5. Регулација, нивелација и грађевинске линије

Графички прилог број 7

Регулациону матрицу чине регулационе осовине саобраћајница, које су одређене пројектованим координатама осовинских тачака, регулациони профили саобраћајница, полупречници кривина у раскрсницама и регулационе линије, као граничне линије између земљишта јавне и остале намене (дефинисано у графичком прилогу „план нивелације и регулације“).

Грађевинске линије су одређене у односу на дефинисане регулационе линије, на основу смерница из Плана генералне регулације, оријентације катастарских парцела (ширине уличног фронта и дубине) и претежне удаљености квалитетних постојећих објеката.

Нивелација саобраћајница и других јавних површина одређена је прорачуном падова попречних и подужних профила појаса регулације. Утврђене коте нивелете карактеристичних тачака у плану нивелације и регулације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија као и основ за постављање улаза у објекте и уређење осталог земљишта ван појаса регулације.

II.1.6. Правила парцелације и препарцелације

За формирање парцела јавне намене обавезна је израда пројекта парцелације или препарцелације.

Правила за остало грађевинско земљиште:

- Грађевинске парцеле могу остати у својим катастарским границама, осим делова који се изузимају за јавне површине;
- Минималне површине парцела, за различите намене дефинисане су у правилима грађења;
- Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај; Уколико нема директан приступ, у узнетним случајевима, може имати колски **прилаз са друге парцеле (сукорисничке)**, који је

минималне **ширине 2,5м**, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,0м од габарита објекта; Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,5м.

- За парцелацију и препарцелацију земљишта ради формирања грађевинских парцела обавезна је израда пројекта парцелације или препарцелације;
- При формирању грађевинских парцела парцелацијом или препарцелацијом максимално уважавати постојеће катастарске парцеле;
- **Исправка граница парцеле**, врши се на основу пројекта препарцелације, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове за грађевинску парцелу; Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја;
- Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

II.1.7. Урбанистички и други услови за изградњу површина и објеката јавне намене

II.1.7.1. Саобраћајнице и јавне зелене површине

Графички прилози број 6, 7 и 8

Планирано саобраћајно решење је засновано на следећем:

- трасирање и дефинисање регулације и нивелације другог дела улице Јанка Веселиновића (ул. Јанка Веселиновића- други део), од раскрснице постојеће деонице улице Јанка Веселиновића са улицама Славољуба Ковића, и Нова 36, до улице М. Витомировића;
- омогућавање двосмерног саобраћаја на свим саобраћајницама у обухвату плана, као и несметаног приступа јавним објектима у простору обухвата;
- стварање могућности за минимално потребне пешачке комуникације;
- обезбеђење максимално могућег броја паркинг места обзиром на присуство фудбалског стадиона као објекта јавне намене.

Постојеће колске и пешачке површине треба реконструисати да би се обезбедиле планиране регулационе ширине и асфалтирати их. Паркинг места се могу асфалтирати или обрадити у завршном слоју бетонским растер плочама. Тротоаре асфалтирати или обрадити бехатон плочама, по избору инвеститора.

За постојећу деоницу улице Јанка Веселиновића и улице Нова 36 и Новопројектована 7 у потпуности је задржана регулација и профили улица предвиђени Планом Генералне регулације Богатића.

Профил улице Славољуба Ковића чини коловоз ширине 6.00 м, простор за управно паркирање возила са обе стране коловоза ширине по 5.00 м, пешачка стаза са десне стране улице променљиве ширине до ограде стадиона, пешачка стаза са леве стране улице ширине 2.50 м са зеленом површином до регулације.

Профил улице Јанка Веселиновића- други део чини коловоз ширине 5.00 м, пешачка стаза са леве стране коловоза ширине 1.20 м, и пешачка стаза са десне стране коловоза ширине 1.80 м. У делу улице блиско раскрсници са постојећом деоницом улице Јанка Веселиновића, због веће регулације улице планирана је уз десну ивицу коловоза и зона за подужно паркирање возила ширине 2.50 м са зеленом површином променљиве ширине, до пешачке стазе.

Планиране трасе саобраћајница дефинисане су у простору геодетским координатама осовинских и темених тачака а приказане графичким прилогом „План нивелације и регулације“. Истим графичким прилогом је приказан и нивелациони положај улице а дефинисан је котама нивелете на осовинским тачкама.

Јавне зелене површине ће се формирати: уз коловоз улица Нова 36 и Новопројектована 7; између паркинга за подужно паркирање и тротоара у северном делу улице Јанка Веселиновића- други део; у зони око трафостанице; и у профилу улице С. Ковића.

II.1.7.2. Хидротехничка инфраструктура

Графички прилог број 10

Водовод

Решавање питања водоснабдевања новопројектоване деонице улице Јанка Веселиновића предвидети доградњом водоводне мреже са ПЕ $\varnothing 110\text{мм}$, и то спајањем са постојећом у шахту који се налази на углу улица Јанка Веселиновића са улицом Славољуба Ковића па даље десном страном новопројектоване деонице улице до улице Мике Витомировића (лева страна улице) где треба предвидети шахт у коме ће се извршити спајање са постојећом водоводном мрежом ПВЦ $\varnothing 110\text{мм}$.

Приликом израде пројекта и изградње водоводних инсталација неопходно је придржавати се услова издатих од стране ЈКП “Богатић” бр. 336-1/2011 од 14.07.2011 године који су саставни део овог Плана детаљне регулације.

Канализација

Пре изградње улице Јанка Веселиновића, као и новопројектованог дела неопходно би било изградити канализациону мрежу на предметном подручју а у складу са Главним пројектом за изградњу секундарне канализационе мреже у насељу Богатић.

На графичком прилогу “ План водовода и канализације” дат је предлог трасе канализационе мреже који је у складу са са Главним пројектом за изградњу секундарне канализационе мреже у насељу Богатић.

II.1.7.3. Електроенергетика

Графички прилог број 9

У простору улице Ј.Веселиновић- други део планиран је коридор за постављање подземних електроенергетских каблова (каблови

20kV, ниско-напонски каблови и каблови за јавну расвету). Оса коридора је планирана на 0,6м од ивице коловоза а ширина коридора да износи максимално 0,8м. Коридор је планиран са десне стране улице Ј.Веселиновић- други део (гледано од улице М.Витомировића).У земљаном коридору је планиран подземни кабл 20kV, који би повезао постојеће трафо-станице 20/04kV: "Богатић 17" и "Богатић 4". На овај начин би се трафо-станица "Богатић 17" обезбедило прстенасто (двострано) снабдевање ел.енергијом.

Постојећи угаони решеткасти стуб, у улици Мике Витомировића, приликом изградње планираног тротоара (који је дефинисан ПГР) померити у зелену површину, што проузрокује замену првих носећих бетонских стубова угаоним бетонским стубовима.

Распоред светилки јавне расвете је дат у графичком прилогу, с тим што се пројектанту даје могућност померања локације стуба јавне расвете максимално 1,0м лево или десно у линији

коридора, како би се на тај начин добио задовољавајући осветљај (око 20Лх).

Трасе постојеће и планиране ел.ен. мреже и локације објеката дати су у графичком прилогу.

ЕЕ МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

намена	м ¹ или ком.	€/ м ¹ или €/ком.	укупно
Коп ЕДШ II	-	-	-
Подз. мрежа 0,4 kV	600	30	18 000
Подз. каблови 20 kV	500	60	30 000
Јавна расвета	11	330	3 630
Кабл. орман	---	---	---
Реконструкција ТС	---	---	---
Нове ТС	---	---	---
Укупно:			51 630,00

II.1.7.4. Телекомуникације

Не планира се дугорочним плановима "ТЕЛЕКОМ"-СРБИЈА, Извршна јединица Шабац

постављање нових подземних телефонских каблова на подручју ПДР-а.

II.1.7.5. Гасификација

Графички прилог број 9

Траса планираног гасовода дата је у графичком прилогу.

Оса рова за постављање подземног гасовода је планирана на 0,3м од ивице коловоза улице Ј.Веселиновића – други део, гледано од улице М.Витомировића. Ширина рова за постављање гасовода износи 0,4м. Планирани гасовод у предметној улици прикључити на будући гасовод у улици М.Витомировића.

II.1.8. Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

II.1.8.1. Заштита природног и културног наслеђа

Према Плану генералне регулације за насељено место Богатић у границама обухвата ПДР, **нема евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе, као ни амбијенталних целина.**

II.1.8.2. Заштита животне средине

Скупштина општине Богатић је донела **Одлуку да се не израђује стратешка процена утицаја** за План детаљне регулације улице Јанка Веселиновића у Богатићу (бр. I- R- 118/2011-01, дана 18.02.2011.године), која је саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације улице Јанка Веселиновића у Богатићу.

Планом генералне регулације за насељено место Богатић планиране су мере заштите животне средине, које су уграђене и у ПДР. Да би се остварила планска концепција заштите животне средине на подручју ПДР, неопходно је применити следећа правила и мере заштите:

- **ваздуха:**

- извршити увођење система даљинског грејања (топлификација) и ускладити режим рада постојећих котларница са прописима;
- у домаћинствима смањити потрошњу угља и дрвета, путем гасификације повећати потрошњу природног гаса као еколошки прихватљивијег и чистијег енергента;
- повећање зеленог фонда насеља;
 - **од буке:** у оквиру планова детаљне регулације за поједине деонице регионалних путева које пролазе кроз насеље и насељске улице обезбедити заштитне појасеве и друге мере заштите на основу процене утицаја саобраћаја на животну средину;
 - **вода и земљишта:**
- спроводити рационалну изградњу канализацијске мреже и изградити постројење за пречишћавање отпадних вода;
- посебним мерама смањивати ризике од загађивања земљишта при складиштењу, превозу и претакању нафтних деривата и опасних хемикалија;
 - **од негативних утицаја саобраћаја, које се утврђују** као услови планирања других намена земљишта уз појас саобраћајница:
- стамбени објекти уз улицу морају имати акустичку заштиту;
- за превоз опасних и штетних материја дозвољено је користити искључиво деонице регионалних путева који пролазе кроз подручја ниже густине насељености; ово ограничење се не односи на превоз нафтних деривата у цистернама капацитета до 10 тона.

II.1.8.3. Заштита од елементарних непогода

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од VI⁰ МКС приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката;
- поштовање дефинисане регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката;
- обезбеђење оних објеката чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

Услови и мере заштите од пожара дефинисани су од стране МУПа, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Шапцу (Допис бр. 07/33 Број 217-1/363/11 од 12.07.2011.) и обухватају следеће:

- Саобраћајнице пројектовати на тај начин да се обезбеди несметана евакуација, на основу члана 29. и 41. Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр. 111/09);
- Приступне саобраћајнице и платое око објеката пројектовати за несметан прилаз ватрогасних возила, на основу Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика („Сл. лист СФРЈ“, бр. 8/95);
- Предвидети спољашњу хидрантску мрежу цевног развода минимум Ø 100 са надземним хидрантима, уколико исти ометају саобраћај дозвољава се постављање подземних хидраната, на основу Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“, бр. 30/91);
- Уколико се у објектима планира производња или складиштење запаљивих течности или гасова, потребно је прибавити сагласност на предложену локацију објекта у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл.гласник РС“, бр. 44/77, 45/84 и 18/89);
- Накнадно прибавити услове за пројектовање објеката;
- Предвидети и друге мере заштите од пожара предвиђене важећим прописима.

II.1.9. Инжењерско- геолошки услови

На подручју обухвата ПДР нису рађена инжењерско- геолошка истраживања.

II.1.10. Посебни услови приступачности за особе са инвалидитетом

Према одредбама чл. 5 Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 и 24/2011), објекти високоградње јавне и пословне намене морају се пројектовати тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

Приликом пројектовања и изградње јавних површина неопходно је применити одредбе Правилника о условима пројектовања и планирања везаним за несметано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица ("Сл. гласник РС", бр. 18/97) као и Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом Србије ("Сл. гласник РС", бр. 33/06).

II.1.11. Мере енергетске ефикасности изградње

Унапређење енергетске ефикасности јесте смањење потрошње свих врста енергије, уштеде енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.

Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објеката. Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Циљ је да се омогући и подстакне одговорно, рационално и дугорочно одрживо коришћење енергије.

У Плану детаљне регулације улице Ј.Веселиновића у Богатићу, који дефинише услове за изградњу новопроектване саобраћајнице, раскрсница и комуналне инфраструктуре у оквиру површина јавне намене, и обухвата само мање делове блокова у зонама ширег центра и становања са услугама, за које се дефинишу услови за уређење и изградњу објеката, утврђују се следеће мере за унапређење енергетске ефикасности и енергетских својстава објеката:

- детаљно сагледавање стања потрошње енергената (према структури и врсти енергетских услуга) у појединим зонама;
- смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објекта;
- примена одговарајућих техничких решења при изградњи саобраћајне инфраструктуре, објекта, система грејања, водоснабдевања, уређења зелених површина,
- прикључење објекта на система даљинског грејања, развој гасоводне мреже, која ће омогућити супституцију коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената;
- пројектовање нових енергетски ефикасних објеката (зграда) уз поштовање принципа енергетске ефикасности избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала;
- примена мера које се спроводе у погледу рационалне употребе енергије и коришћење отпадне топлоте и обновљених извора енергије колико је то могуће,
- у планираним објектима и код јавне расвете користити тзв. штедљиве сијалице;

Закон о планирању и изградњи је предвидео енергетско сертификавање зграда. Енергетски сертификат зграде мора да садржи референтне вредности како би се потрошачима омогућила енергетских својстава зграде као и препоруке за економски повољно побољшање енергетских својстава. Енергетска ефикасност објекта постаје његова битна предност на тржишту некретнина. Мера постигнуте ефикасности сертификаује се атестом на основу прописаних и остварених вредности термичке заштите објекта и утрошене енергије за грејање и остале потребе зависно од намене. Кључни показатељ је годишња потрошња енергије сведена на површину стамбеног објекта. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење).

Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постаћи енергетска повољност објекта.

Енергетска ефикасност се постиже и коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљених извора енергије колико је то могуће.

Да би се реализовало енергетски и еколошки одрживо грађење треба тежити ка:

- смањењу губитака топлоте побољшањем топлотне заштите спољашњих елемената;
- повољнијем односу површине и запремине објекта;
- повећању топлотних добитака повољнијом оријентацијом објекта и коришћењем сунчеве енергије;
- применом обновљивих извора енергије (биомаса, сунце, ветар и др.); и
- повећањем енергетске ефикасности термоенергетских система.

Код градње нове куће важно је већ у фази идејног пројектовања предвидети све што је неопходно да се добије квалитетна и оптимална енергетски ефикасна кућа:

- анализирати локацију, оријентацију и облик куће;
- применити висок ниво топлотне заштите комплетног спољашњег омотача куће, искористити топлотне добитке од сунца и заштитити се од претераног осунчања;
- користити енергетски ефикасне системе грејања, хлађења и вентилације и комбиновати исте са обновљивим изворима енергије.

Приликом одабира локације за градњу куће према могућностима, одабрати место изложено сунцу, које није у сенци суседних објеката и које је заштићено од јаких ветрова. Куће је добро оријентисати према југу, а затворити према северу, ограничити дубину куће и омогућити ниском зимском сунцу да продре у унутрашњост.

Приликом пројектовања потребно је груписати просторе сличних функционалних захтева и сличне унутрашње температуре, нпр. помоћне просторе лоцирати на северу, а дневне на југу.

Топлотни добици од сунца могу учествовати са значајним процентом у укупном енергетском билансу куће. Приликом пројектовања потребно је посебну пажњу посветити заштити од претераног осунчања, као и прихвату сунца. Топлотна маса зида или пода у јужно оријентисаним просторијама може акумулирати топлотну енергију током дана и дистрибуирати је у околне просторије током ноћи. Претерано загревање током лета се може спријечити средствима за заштиту од сунца, усмеравањем дневног светла, зеленилом, природним проветравањем и сл.

Решења која се примењују у пракси у циљу заштите од претераног осветљења су:

- архитектонски елементи: зеленило, тремови, стрехе, надстрешнице, балкони и др.;
- елементи спољашње заштите од сунца: спољашње жалюзине, ролетне, тенде и сл.;
- елементи унутрашње заштите од сунца: ролетне, жалюзине, завесе и др.;
- елементи унутар стакла за заштиту од сунца и усмеравања светла - холографски елементи, рефлектујућа стакла и фолије, стакло које усмјерава светло, стаклене призме и др.

II.1.12. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс

У оквиру намене вишепородично становање обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу нових објеката и доградњу/ надзиђивање постојећег. Урбанистички пројекат се може радити и за изградњу комуналне инфраструктуре.

Планом детаљне регулације не предлаже се обавезно расписивање јавних архитектонских и урбанистичких конкурса.

II.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

II.2.1. Правила грађења

За планиране намене у оквиру типичних насељских целина (дефинисаних Планом генералне регулације за насељено место Богатић), дефинисани су општи и посебни услови и правила грађења..

II.2.1.1. Општи услови

Правила грађења

Сва правила која су дефинисана дата су као **максималне** могућности (спратност објеката, индекс заузетости, индекс изграђености и др.), док се конкретни услови појединачно дефинишу на основу и свих других параметара.

Изузетак представљају нормативи за зелене површине у оквиру типичних насељских целина као и услови за паркирање возила који су дефинисани као **минимални**.

Намена

У оквиру сваке типичне целине, у поглављу "намена површина", су дефинисане намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. Циљ је да се онемогуће производне активности у централним, стамбеним, зонама туризма и јавних објеката, као и да се спрече негативни утицаји намена на околину.

Спратност и висина објеката

Под **приземљем** се подразумева приземна етажа максималне спратне висине **4,2 m**.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта. Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, а може бити највише **1,2m** виша од нулте коте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља може бити максимално **0,15m** виша од коте тротоара (денivelација до 1,2m савладава се унутар објекта).

Спратна висина подразумева и међуспратне слојеве (за **становање** је то 1,2 m од коте терена + **3,0 m спратне висине**, а за **пословање 4,0 m** од коте приземља која је на + 0.15 m од коте терена).

Под **спратом** се подразумева спратна етажа максималне **спратне висине 3,0 m**.

Максималне спратне висине за чисто пословне приземне и спратне етаже, може бити увећана за 10%.

Под **подкровљем** се подразумева подкровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину, при чему **максимална кота слемена не може бити већа од 4,5 m** од коте пода подкровља. Под подкровљем се подразумева и **повучен спрат**, максималне спратне висине **3,8 m**, чије је минимално повлачење у односу на фасаде **1,5 m**. Надкривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба **до 10⁰**, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је надкривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и подкровља и повученог спрата.

Максималне коте слемена

П+1+Пк	11.70
П+2+Пк	14.70

Висина новог објекта не сме бити већа од 1,5 ширине/расстојања до грађевинске линије наспрамног објекта.

Приступ објекту

Није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију).

Обликовање фасаде

Отворене лође не могу да заузимају више од **1/4 површине уличне фасаде**, осим кад испред уличне фасаде постоји предбашта минималне ширине 4 m.

Избачене терасе нису дозвољене на уличној фасади ако су објекти на регулацији.

Препусти над јавним површинама могу бити максимално до **1/4 ширине тротоара** али не шире **од 60 cm**.

У **Тнц 2 и Тнц 3**, није дозвољено постављати рустичне, дрвене ограде на терасама и балконима.

За објекте до 800 m², не препоручује се примена више од две врсте прозорских отвора за главне просторије (не односи се на отворе помоћних просторија и степеништа).

Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини.

Прозоре са високим парепетом оријентисати на дворишне фасаде, а код станова који су једнострано оријентисани, прозори са високим парепетом морају имати маску на фасади (зидану, металну...).

У случају **двојних кућа**, на истој или више парцела, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје и фасадне пластике.

У **пројектној документацији** мора бити дефинисана боја фасаде објекта која не може бити флуоросцентна, шарена и сл.

Реконструкција објеката

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

На постојећим објектима могу се формирати **кровне баце**, сем ако то није посебно наведено у Правилима грађења. У оквиру кровне баце се могу формирати излази на терасу или лођу.

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.

Доградња постојећих блокова је дефинисана: типом блока, постојећом изграђеношћу и квалитетом суседних објеката и статичким могућностима тла и објекта. Доградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места и зелених површина.

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Код објеката у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката на месту споја. Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објеката 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 хендикепирана лица.

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 објеката 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: реконструкција, обнова и рестаурација.

Ако у компактном блоку није предвиђено повећање спратности објекта или је објекат планиран за рушење, 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.

Кретање хендикепираних лица и других лица са посебним потребама

У јавним објектима (школама, установама, здравственим објектима и др.), као и објектима високоградње, обавезно се мора омогућити несметан приступ, кретање и рад, особама са инвалидитетом.

Објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговине, сервиси и сл.), морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама.

Стамбене и стамбено- пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад, особама са инвалидитетом.

Објекти без одобрења за градњу

Легализација објеката ће се вршити у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09- испр., 64/10- одлука УС и 24/11). У поступку утврђивања услова за објекте без одобрења за изградњу или супротно одобрењу за градњу, морају се поштовати сви услови који су дефинисани за зону у којој се објекат налази. Уколико је намена супротно намени зоне, могу се задржати само објекти руралног становања у стамбеним зонама, али за њих важе услови за затечена домаћинства.

II.2.1.2. Општи услови за типичне насељске целине

- **ТНЦ2 - Зона ширег центра и ниских густина становања**

Планом генералне регулације у овој зони предвиђене су намене становања (становање малих густина са окућницом) као доминантне, а могу се инфилтрирати све компатибилне намене ужег центра. Такође ће се одобравати развој делатности у приземним етажама објеката, и то под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила.

Парцеле које у постојећем стању имају, могу задржати и пољопривредни/ економски део и то само за баштованство (забрањује се држање стоке), или га пренаменити у неку услужну делатност. Економски део парцеле може заузимати највише 40% укупне површине парцеле. Део парцеле намењен становању треба да се налази уз саобраћајницу, а економски у задњем делу парцеле.

С обзиром на постојеће стање на терену и да је Планом генералне регулације дата могућност да се у зону ширег центра могу инфилтрирати све компатибилне намене ужег центра, Планом детаљне регулације су у овој зони планиране следеће намене: вишепородично становање на локацији постојећег објекта вишепородичног становања и породично становање на осталим парцелама или обухваћеним деловима парцела.

- **ТНЦ3 - Зона становања са услугама и мешовита пољопривредна домаћинства**

Планом генералне регулације у овој зони предвиђене су намене становања са услугама (становање малих густина са окућницом). Одобраваће се развој делатности у приземним етажама објеката, и то под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила. 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.

С обзиром да је Планом обухваћен само део парцеле који припада овој зони, који преостаје после формирања нове улице и да ће новоформиране грађевинске парцеле целом дужином бити орјентисане на новопроектвану улицу, а планирана грђевинска линија се поклапа са регулационом, за овај део ТНЦ 3 Планом детаљне регулације планирана је намена: породично становање.

- **ТНЦ3а - Зона становања са услугама, непољопривредна домаћинства**

Планом генералне регулације у овој зони предвиђене су намене становања са услугама (становање малих густина са окућницом). Одобраваће се развој делатности у приземним етажама објеката, и то под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила.

С обзиром на постојеће карактеристике изграђености, постојећу парцелацију и намену земљишта Планом детаљне регулације је за део ТНЦ 3а у обухвату Плана утврђена намена: породично становање.

II.2.1.3. Посебни услови за дефинисане намене у оквиру типичних насељских целина

- **Породично становање**

Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама. Поред општих услова, дефинисани су следећи посебни услови и правила грађења за породично становање:

- **намена**

Доминантна намена је становање. На парцелама породичног становања или на засебним парцелама могу бити заступљене и друге компатибилне намене и садржаји који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Компатибилне намене су: трговина, канцеларијско пословање, угоститељство (које не производи буку), услуге, здравство, дечија заштита, образовање, култура и др.

Парцеле које у постојећем стању имају **пољопривредни- економски део**, могу га задржати, али само за баштованство (забрањује се држање стоке), или га пренаменити у неку услужну делатност.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, **дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката**, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

- **типологија објеката**

Према типологији градње **препоручује се изградња слободностојећих објеката** али се, у зависности од услова на терену, **могу градити и двојни** (једнострано узидани) објекти.

- **правила парцелације**

Новоформиране парцеле- без пољопривредног економског дела.

у постојећим блоковима	минимална површина	3,0 а
	оптимална површина	4,5 а
	минимална ширина фронта	6,0 м
у новопланираним блоковима и за нову парцелацију	минимална површина	4,5 а ± 5%
	оптимална површина	6,0 а
	минимална ширина фронта	12,0 м

За једнострано узидане (двојне) објекте минимална површина парцеле износи: **4,0а** (две по **2,0а**), а минимална ширина парцеле **10м**.

- **спратност**

Максимална спратност објеката је **(По)П+1+Пк** (подрум + приземље + један спрат + подкровље), уз могућност **акцентирања угаоних позиција на раскрсницама до П+2+Пк**.

На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене Планом дозвољава се изградња породичног стамбеног објекта спратности **П+1**, са два стана, индекса изграђености до **1,0**, и индекса заузетости парцеле до **50%**.

- **максималан број стамбених/ пословних јединица**

Максималан број стамбених јединица на парцели је **две** а максималан број јединица пословног простора је **две**.

- **грађевинска линија**

Максималне грађевинске линије нових објеката дефинисане су «Планом нивелације и регулације». Могућа је доградња постојећих објеката до дефинисаних грађевинских линија, уз услов да буду испоштовани урбанистички показатељи и остала правила грађења.

- **урбанистички параметри**

Максимални индекс заузетости парцеле је **40%** а максимални индекс изграђености парцеле је **1,2**.

- **удаљеност објекта од међних линија и других објеката**

Објекат треба да буде најмање **3.7** м удаљен од објеката на суседним парцелама (**0.7** и **3.0**м од суседних међа). Уколико је објекат удаљен мање од **0.7**м 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. Уколико је објекат удаљен мање од **3.0**м од бочне границе парцеле, дозвољена је само оријентација споредних просторија, тј постављање отвора са високим парапетом.

- **услови за изградњу других објеката на парцелама**

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 самосталан стамбени, оријентисан према првом, мора бити најмање **5.0**м удаљен од главног објекта. Највећа спратност другог објекта на парцели је **(По)П+1**. Услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат.

- **услови за економске објекте (за постојећа домаћинства)**

Економски/пољопривредни објекти који се налазе у економским деловима парцела пренамениће се постепено у складу са дозвољеним наменама (комерцијалне, услужне и др. делатности). До пренамене економских садржаја, парцеле које у постојећем стању имају пољопривредни/ економски део могу задржати економске објекте и то само за баштованство. Забрањује се држање стоке.

До привођења непољопривредној намени у економским деловима парцела могу се постављати и **монтажно-демонтажни објекти** уз поштовање дефинисаних грађевинских линија.

- **помоћни објекти**

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари и сл.).

Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњост парцеле и њихова грађевинска линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта.

Најмање дозвољено растојање **помоћних објеката** (оставе, гараже и сл.) од бочне границе парцеле износи: **0.7**м. Највећа дозвољена спратност за помоћне и економске објекте је **П** (приземље).

У случајевима непостојања градских канализационих водова или до трасирања истих, обавеза власника парцела је да обезбеди септичке јаме, у складу са санитарним прописима. **Септичка јама** мора бити удаљен **најмање 20**м 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 на мин **1.0**м од **границе** са суседом.

- **кровови**

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до **45°**. Висина назидка поткровља износи максимално **1,80**м. Није дозвољено одводњавање атмосферских вода са објекта преко суседне/их парцела.

- **приступ на јавну површину**

Свака новоформирана парцела мора имати **приступ на пут** или другу јавну површину намењену за саобраћај минималне ширине **3.0**м. За парцеле који немају директан приступ јавном путу, **ширина приватног пролаза** може бити **најмање 2,5**м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.

- **ограђивање парцела**

Грађевинске парцеле се могу ограђивати **зиданом оградом** до висине од **0.9** м (рачунајући од коте тротоара) или **транспарентном оградом и живицом** до висине од **1.4** м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградне и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.4 м уз сагласност суседа, тако да стубови оградне буду на земљишту власника оградне. Зидана ограда до саобраћајнице није дозвољена.

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 м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оградне буду на земљишту власника оградне.

Ограде објеката на углу не могу бити више од 0.9 м рачунајући од коте тротоара, ако ометају прегледност саобраћајнице. Објекти са пасажима могу имати капије. Врата и капије на пасажима и уличној оградни се не могу отворити према регулационој линији. Код стамбено пословних објеката потребно је улаз у пословни део објекта одвојити од стамбеног дела парцеле.

Одступање од утврђених висина ограда према суседима је могуће само уз међусобну сагласност. **Одступање од услова** за оградне према улицама није дозвољено, сем у висини и то до максимално **20** см.

- **паркирање**

Паркирање возила се мора обезбедити у оквиру парцеле, и то **једно паркинг/гаражно место** по једној стамбеној јединици, односно једно паркинг место на сваких **70м²** пословног простора.

Паркирање пољопривредних возила и опреме, као и теретних возила (камиона), који се користе за обављање сопствене делатности, мора се обезбедити на сопственој парцели.

- **доградња/ надзиђивање постојећих објеката**

Дозвољава се доградња/ надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.

Уколико постоји више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност свих власника. Уз надзиђивање обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта.

- **Вишепородично становање**

У посебним условима дефинисаним Планом генералне регулације за зону ширег центра планирано је да се у ову зону могу инфилтрирати све компатибилне намене ужег центра. У складу са тако дефинисаним условима и постојећим стањем на терену дефинисана је намена: вишепородично становање на локацији постојећег објекта вишепородичног становања.

- **намена**

Основна намена је **вишепородично** становање. У оквиру вишепородичног објекта, могу бити заступљене и друге компатибилне намене, најчешће у приземним етажама. **Дозвољене су делатности** које не угрожавају животну средину и основну намену – становање: трговина, услужно занатство, угоститељство, туризам, агенцијски послови, лекарске ординације, апотеке и др. централни садржаји.

Објекат компатибилне намене се може градити и као самосталан објекат на парцели и за њега важе исти услови као и за стамбени.

Планом се дозвољава промена стамбене намене у постојећем објекту, пре свега у приземној етажи и развој дозвољених делатности.

- **правила парцелације**

минимална површина парцеле	6,0 а
оптимална површина парцеле	8,0 а
минимална ширина парцеле	16 м

Правила парцелације се дефинишу за планирану изградњу. Постојећи објекат се може задржати на постојећој парцели уколико је њена величина довољна за функционисање објекта.

- **спратност**

Максимална спратност објеката је **П+2+Пк**.

Дозвољено је **надзиђивање постојећег објекта** до спратности **П+2+Пк**, уз проверу статичке стабилности објекта.

- **максималан број стамбених/ пословних јединица**

Број станова се не ограничава али објекат мора да задовољи дефинисане параметре: спратност, степен заузетости, услове за паркирање возила, структуру станова (гарсоњере и једнособни станови не могу чинити више од 30% структуре објекта), сваки стан мора имати оставу, и простор за смеће мора бити обезбеђен на сопственој парцели и др.

- **грађевинска линија**

Максималне грађевинске линије су дефинисане „Планом нивелације и регулације“. Могућа је доградња постојећих објеката до дефинисаних грађевинских линија, уз услов да буду испоштовани урбанистички показатељи и остала правила грађења.

- **урбанистички параметри**

Максимални индекс заузетости парцеле је **60%** а максимални индекс изграђености парцеле је **2,5**.

- **удаљеност објекта од међних линија и других објеката**

Унутрашње грађевинске линије се дефинишу у односу на објекат на суседној парцели. Минимално растојање два објекта на суседним парцелама у овој зони не може бити мање од **4,0м**, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

- **услови за изградњу других објеката на парцелама**

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, са главним просторијама оријентисаним према првом, мора бити **најмање 5,0 м 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. Није дозвољена изградња

пољопривредних економских објеката. До привођења намени парцела, на истим се могу постављати и монтажно-демонтажни објекти али искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице.

- **кровови**

Кровови се препоручују коси, нагиба кровних равни од највише **45°**. Могу бити коси двоводни или сложени са функционалним акцентима, равни или мансардни. Поткровља могу имати назидак висок највише **1,80м**. У оквиру поткровља може се налазити само једна поткровна етажа. 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.

- **ограђивање парцела**

Парцеле за вишепородичне стамбене објекте се не ограђују до регулације. 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 м** која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- **паркирање**

Паркирање возила се мора обезбедити у оквиру парцеле, и то **једно паркинг/гаражно место** по једној стамбеној јединици, односно једно паркинг место на сваких **70м²** пословног простора.

- **уређење слободних површина на парцели**

На парцели је потребно обезбедити: **0.2-0.5м² по м² стана слободног простора** и **игралиште за децу 0.1 м² по м² стана**, које може бити у саставу зелене површине али не непосредно уз паркинг. **Изузетак од обавезе изградње дечијих игралишта** се може направити уколико постоји простор са дечијим игралиштима у радијусу од 200м.

- **доградња/ надзиђивање постојећих објеката**

Дозвољава се доградња и надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.

Уколико постоји више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност свих власника. Уз надзиђивање обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта.

- **посебни услови**

За изградњу нових објеката и доградњу/ надзиђивање постојећег **обавезна је израда урбанистичког пројекта.**

Приликом изградње нових објеката обавеза инвеститора је да изгради (у објекту или непосредној близини) **склоништа допунске заштите** у складу са законским прописима.

У оквиру објекта се за сваки стан мора обезбедити **остава и димњак.**

У објекту или на парцели објекта се мора уредити место за **контејнер.**

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.

- **Услови за појединачне услужне, комерцијалне и друге пословне садржаје**

У стамбеном ткиву породичног и вишепородичног становања могу се развијати појединачни услужни, комерцијални и други пословни садржаји, чији је развој условљен потребама околних корисника или којима одговарају конкретне локације у зонама становања: **трговина, угоститељство занатство, пословне и финансијске услуге, агенције, делатност организација на бази учлањења, апотеке, адвокатске канцеларије, лекарске ординације, фризерски и др. објекти за улепшавање, објекти за спорт и рекреацију, компјутерске и сродне активности, активности у вези са некретнинама и други пословни простори.**

Појединачни услужни, комерцијални и други пословни садржаји могу се организовати као:

- самостални објекат на парцели,
- у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту, у склопу помоћног објекта или као други објекат на парцели.

За услужне, комерцијалне и други пословне објекте важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели и др.), **као и за стамбене објекте, у складу са типологијом изградње. Поред општих правила за становање исте типологије, важе и следећа правила:**

- Приступили- улази у услужне, комерцијалне или пословне делове објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора;
- Организација парцеле услужног, комерцијалног или пословног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела становања;
- Својим изгледом материјализацијом и волуменом, услужни, комерцијални и пословни објекти не смеју да наруше архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен од некавалитетних материјала;
- Није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (амбалажни отпад, грађевински материјали и сл.) у отвореном простору на парцели;
- Услужни, комерцијални и пословни објекти не смеју угрожавати квалитет становања на суседним парцелама- буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и сл.

II.3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације врши се **издавањем локацијске дозволе** за све намене у границама обухвата ПДР (осим за нове објекте вишепородичног становања и доградњу/ надзиђивање постојећег) и **израдом пројеката препарцелације и парцелације** за формирање парцела за јавне намене, а где је то потребно и грађевинских парцела за остале намене.

У оквиру намене вишепородично становање, за изградњу нових објеката и доградњу/ надзиђивање постојећег **обавезна је израда урбанистичког пројекта**.

Урбанистички пројекат се може радити и за изградњу комуналне инфраструктуре.

Све активности на изградњи новопроектване саобраћајнице могу се изводити фазно, у складу са динамиком утврђивања јавног интереса и прибављања земљишта планираног за јавне површине.

Приликом издавања локацијске дозволе и израде пројеката препарцелације и парцелације, неопходно је поштовање свих услова дефинисаних Планом детаљне регулације.

Имајући у виду да је, Планом детаљне регулације улице Јанка Веселиновића Богатић, предвиђено да се део кат.парцеле бр.10422 одвоји за јавну саобраћајницу, односно Улицу Јанка Веселиновића – други део, ово Одељење је утврдило да није могуће дозволити изградњу у складу са поднетим захтевом.

Пре евентуалног подношења новог захтева, потребно је од парцеле бр.10422 формирати део грађевинске парцеле и део парцеле за јавне намене а према Плану детаљне регулације улице Јанка Веселиновића Богатић

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 :

- Архиви
- Подносиоцу захтева

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

По овлашћењу:

Зоран Арсеновић маст.грађ.инж