



На основу члана 27. и 35. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и члана 46. Статута општине Богатић („Сл.лист општине Богатић“, бр. 29/2008), Скупштина општине Богатић, на седници одржаној 25.02.2015. године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛИЦА У ЗОНИ ТНЦ 2 „ФРАЈТОВИЋА СОКАК“ У БОГАТИЋУ

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

І. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

І.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради плана се приступило на захтев **Дирекције за грађевинско земљиште, путеве и изградњу општине Богатић.**

Обавеза израде Плана детаљне регулације за предметну локацију и оквирна граница обухвата утврђени су Планом генералне регулације за насељено место Богатић („Сл. лист општине Богатић, бр. 9/2010 и 32/2012).

Основни циљ израде Плана детаљне регулације је утврђивање површина јавне намене (дефинисање траса и услова за изградњу саобраћајне, енергетске и комуналне инфраструктуре) и намене површина осталог грађевинског земљишта и услова за изградњу објеката.

І.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду ПДР садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09- испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/2013- одлука УС и 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014. и 145/2014.);
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС“, бр. 31/10, 69/10 и 16/11);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Сл.гласник РС», бр. 50/2011);
- Статута општине Богатић („Сл.лист општине Богатић“ бр. 29/08);
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације улица у зони ТНЦ 2 «Фрајтовића сокак » у Богатићу (бр. І.Р-152/2011-01 од 26.08.2011.године);
- Одлуке да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину за План детаљне регулације улица у зони ТНЦ 2 «Фрајтовића сокак » у Богатићу (бр. І.Р.120/2011-01 од 18.02.2011.године).

Плански основ за израду ПДР садржан је у одредбама:

- Плана генералне регулације за насељено место Богатић („Сл. лист општине Богатић, бр. 9/2010 и 32/2012).

І.3. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА

Графички прилог број 5

Планом детаљне регулације је обухваћен **средишњи део блока између улица Павла Орловића и Радничке**, јужно од зелене пијаце и раскрснице са улицом Мије Јовановића. Обухваћен је простор који, према Плану генералне регулације за насељено место Богатић („Сл. лист општине Богатић, бр. 9/2010 и 32/2012), припада зони ширег центра,



становања ниских густина (ТНЦ 2), изузев мањег дела, уз јужну границу обухвата, који припада зони становања на индивидуалним пољопривредним економијама, односно зони руралног становања (ТНЦ 4).

Границом ПДР су обухваћене следеће катастарске парцеле или њихови делови у КО Богатић:

- целе парцеле: 10998, 10999/6, 10999/8, 10999/1, 10999/5, 10993, 10999/2, 10999/7, 10999/3, 10999/4, 10992/1, 10992/2, 10992/3, 10992/4, 10992/5, 10992/6, 10991/1, 10991/2, 10991/3, 10991/4, 10988/1, 10997, 10996/2, 10996/1, 10995/4, 10995/3, 10995/2, 10995/1, 10994/1, 10994/2, 10986, 10985, 10984, 11000, 11001, 10990, 10989/2, 10989/1, 10989/3, 11306, 11309, 11308, 11307, 11310, 11311, 11313, 11305, 11304, 11303, 11302/1, 11302/2, 11301, 11300, 11299, 11314, 11315, 11316, 11317, 11318, 11319, 11320/1, 11320/2, 11320/3, 11323, 11325, 11326, 11324/3, 11321, 11322, 11324/1, 11324/2, 11328 и 11329;
- делови парцела: 11391, 11397 и 11330/6.

Површина обухваћеног простора износи: **5,81ha.**

У случају неусаглашености бројева наведених катастарских парцела у текстуалном делу и бројева катастарских парцела у графичком прилогу, важе подаци са графичког прилога.

I.4. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Графички прилог број 1

Планом генералне регулације за насељено место Богатић за простор у обухвату ПДР дефинисано је следеће:

- обавеза израде и оквирна граница обухвата Плана детаљне регулације;
- регулациона и нивелациона решења ободних саобраћајница чије су само деонице дуж предметног дела блока, обухваћене ПДР (ул. Павла Орловића и Радничка);
- да ће саобраћајнице у зонама предвиђеним за израду ПДР бити накнадно оптимално дефинисане кроз израду тих планова;
- **да се у улицама које су у смислу изграђености објекта реализоване преко 50% може задржати постојећа регулација;**
- **намена и типичне насељске целине којима припада остало земљиште у границама обухвата ПДР:** ТНЦ 2 Зона ширег центра, становање ниских густина; и ТНЦ 4 Зона становања на индивидуалним пољопривредним економијама, односно руралног становања;
- правила грађења за наведене типичне насељске целине, чији су делови обухваћени ПДР, која су уграђена и детаљније обрађена овим ПДР-ом.

У Поглављу 14. Смернице за спровођење плана утврђено је да су могућа мања одступања од дефинисаних граница зона за које је предвиђена даља планска разрада (поглавље 14.1) и делимична корекција дефинисаних услова (поглавље 14.2.). Сва одступања морају бити у складу са правилима струке и позитивним законским прописима.

Детаљан извод из Плана генералне регулације за насељено место Богатић, дат је у концепту ПДР, који је саставни део документације Плана.

I.5. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА И КАРАКТЕРИСТИКЕ ИЗГРАЂЕНОСТИ

Графички прилози број 3 и 4

Све парцеле обухваћене Планом детаљне регулације налазе се у КО Богатић и у **грађевинском подручју насеља Богатић**. Према подацима прибављеним од РГЗ, Службе за катастар непокретности Богатић, у јавној својини су катастарске парцеле број 11391 (корисници: ЈП «Путеви Србије» и општина Богатић) и катастарске парцеле број 11397 и 11326 (корисник: општина Богатић). Остале катастарске парцеле или делови парцела у обухвату ПДР су у приватној својини.

Постојећу структуру коришћења земљишта чине изграђено и неизграђено земљиште.

Изграђено земљиште се користи на следећи начин:

- **За породично становање**, са помоћним објектима: на парцелама у северном делу обухвата ПДР, дуж делимично формираних саобраћајница, на две парцеле у јужном



делу, дуж делимично формиране приступне саобраћајнице; и дуж улице Радничке, где је на појединим парцелама становања организован и пословни простор;

- **За рурално становање**, са помоћним објектима уз стамбени (шупе, гараже и сл.) и економским објектима (свињци, овчарници, сењаци, амбари, чардаци, пушнице, надстрешнице за пољопривредну механизацију и сл., претежно дуж улице Павла Орловића и пословним простором у приземљу једног објекта у овој улици;
- **За спорт и рекреацију**: тениско игралиште на делу к.п.бр. 11330/6 КО Богатић и суседна к.п.бр. 11329 КО Богатић, која је обрасла шумом и где се налази објекат у функцији тениског терена (свлачионице);
- **Као саобраћајнице за прилаз изграђеним објектима**: обухваћене деонице постојећих улица П.Орловића и Радничке и делимично формиране саобраћајнице- сокаци у северном, средишњем и јужном делу обухвата ПДР, које омогућавају прилаз изграђеним објектима у унутрашњости блока.

Неизграђено земљиште се налази у средишњем делу, изузев појединачних парцела дуж делимично формираних саобраћајница и користи се за пољопривредну производњу (оранице, баште, воћнаци, пластеници) или се не користи- необрађене и неизграђене парцеле. На катастарској парцели број 11329 КО Богатић се налази шума (1. класе) и објекат у функцији тениског терена.

Највећи број стамбених објеката су приземни и то су углавном старији објекти, док је **спратност** нових објеката до П+1+Пк. Помоћни и економски објекти су приземни. Неколико стамбених објеката је запуштено и лошег су грађевинског стања (5 објекта).

Пословног простора има мало и то: једна продавница у ул.П.Орловића и један обућар и један пословни простор у предњем делу дворишта у ул. Радничкој. Објекат на парцели поред тениског терена је намењен његовим корисницима.

Економски објекти се налазе у дубини парцела и углавном су то чардаци, надстрешнице, објекти за смештај пољопривредне механизације и алата, објекти за смештај пољопривредних производа, ђубрива, семенског материјала и сл., пушнице и други објекти. На терену је евидентирано и гајење животиња у објектима малог капацитета (три објекта) и лошег грађевинског стања и то: два објекта за гајење свиња и један за гајење оваца.

Парцеле су претежно правоуганог облика, управно оријентисане на постојеће приступне саобраћајнице, изузев мањег броја парцела дуж делимично формираних нових саобраћајница, у јужном делу обухвата, које су својом широм страном оријентисане на нове саобраћајнице, које се формирају у унутрашњости блока. Парцеле руралног становања, оријентисане на улицу Павла Орловића, су издуженог облика, са јасно издвојеним стамбеним и економским делом и окућницом у дубини парцеле.

Растојање грађевинске и регулационе линије је различито на скоро свим изграђеним парцелама у улицама у којима је формирана регулација. У улици Павла Орловића се креће од 0- 13м, а у улици Радничкој од 1- 32м.

У обухвату Плана изграђена је комунална инфраструктура и то: у улици Павла Орловића изграђена је електро, ТТ и водоводна мрежа; у улици Радничкој електро и ТТ мрежа; и у делу делимично формираних саобраћајница, електро, ТТ и водоводна мрежа.

На трасама планираних нових деоница улица у унутрашњости блока нема изграђених објеката. Дуж делимично формираних саобраћајница су постављене бетонске и жичане ограде и изграђени објекти, па је њихово проширење условљено положајем квалитетних објеката и ограда.

Површине јавне намене представљају: обухваћене деонице улица Павла Орловића и Радничке и делимично формирана саобраћајница, односно катастарска парцела број 11326 КО Богатић, у јужном делу обухвата ПДР, чије границе се не поклапају са постављеним оградама.

Унутар граница ПДР, **нема евидентираних и заштићених објеката**, споменика културе и природе, као ни амбијенталних целина.



I.6. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Циљ израде Плана детаљне регулације је утврђивање површина јавне намене (дефинисање траса и услова за изградњу саобраћајне, енергетске и комуналне инфраструктуре) и намене површина и услова за изградњу објеката на осталом грађевинском земљишту, у складу са Планом генералне регулације за насељено место Богатић, Одлуком о изради Плана детаљне регулације улица у зони ТНЦ 2 «Фрајтовића сокак» у Богатићу (бр. I.R-152/2011-01 од 26.08.2011.године) и захтевом наручиоца.

Планом детаљне регулације ће се дефинисати:

- **Површине јавне намене** за изградњу саобраћајница у средишњем делу блока; **оптимална регулација саобраћајних површина**, уз максимално уважавање постојећег/ фактичког стања на терену и прописаних урбанистичких стандарда и норматива, а у циљу обезбеђења колског приступа постојећим објектима и стварања услова за изградњу нових, а у складу концепцијом уређења насеља дефинисаном Планом генералне регулације; **регулациони, технички и нивелациони услови** за изградњу предметних саобраћајница и комуналне инфраструктуре у границама обухвата ПДР;
- **Намена површина за остало грађевинско земљиште** у обухвату Плана и правила уређења и грађења за сваку намену; Формирањем нових саобраћајница, стварају се услови за нову парцелацију и препарцелацију у унутрашњости блока и изградњу нових објеката; Намене се дефинишу у складу са постојећим стањем на терену и планираном концепцијом уређења и поделом на зоне, дефинисаном Планом генералне регулације.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

II.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

Планом детаљне регулације се дефинишу услови за **изградњу нових саобраћајница** 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 су саобраћајнице у унутрашњости блока делимично формиране и да имају малу регулациону ширину (испод 5,0м) и да су дуж ових саобраћајница формиране грађевинске парцеле, и изграђени објекти, **планирана регулациона ширина и профил саобраћајница су прилагођени постојећем стању на терену.**

Планиране саобраћајнице представљају површине јавне намене за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом.

Остало земљиште у обухвату ПДР, највећим делом припада зони ширег центра, па се формирањем саобраћајница у унутрашњости блока, стварају услови за изградњу нових објеката, **повећање густине становања и постепену замену руралног, урбаним породичним становањем, као и развој услужних, комерцијалних и других пословних садржаја у оквиру зона становања.**

Планом ће се омогућити **даљи развој активности спорта и рекреације**, на постојећој локацији.

II.1.2. Подела простора на посебне целине и зоне

Графички прилог број 6

Посебну целину у границама обухвата ПДР представљају **површине јавне намене** (постојеће и планиране), односно површине постојећих и планираних саобраћајница, у оквиру којих је изграђена или планирана изградња комуналне инфраструктуре.



Другу целину представља **земљиште осталих намена**, које припада следећим зонама (целинама) дефинисаним Планом генералне регулације:

- највећи део у обухвату припада **зони ширег центра** -становања ниских густина (ТНЦ 2),
- мањи део, уз јужну границу обухвата припада **зони становања на индивидуалним пољопривредним економијама**, односно зони руралног становања (ТНЦ 4).

II.1.3. Планирана намена површина

Графички прилог број 6

Планом детаљне регулације је предложена **детаљна намена површина** у оквиру наведених целина и целина/зона дефинисаних Планом генералне регулације. Планиране намене су разврстане у две групе:

- Површине јавне намене и
- Површине остале намене.

1. Површине јавне намене у оквиру предложене границе ПДР чине:

- саобраћајне површине: колске, колско- пешачке, бицикличке и пешачке површине;
- површина намењена за изградњу нове трафо станице, са манипулативном површином, за приступ камиона и машина;
- зелене површине у појасу регулације.

2. Површине остале намене су условљене и ограничене наменама утврђеним Планом генералне регулације, за дефинисане целине, односно зоне (ТНЦ). Полазећи од постојећег стања на терену и услова дефинисаних Планом генералне регулације за издвојене целине/зоне, **Планом детаљне регулације утврђене су следеће намене:**

- **У ТНЦ 2** - Зона ширег центра и ниских густина становања: **породично становање (СП)**;
- **У ТНЦ 4** - Зона становања на индивидуалним пољопривредним економијама, односно руралног становања; с обзиром на постојеће карактеристике изграђености, постојећу парцелацију и намену земљишта: **породично становање у руралној зони (СР) и спорт и рекреација (Р)**; Намена спорт и рекреација је планирана на делу пацеле 11330/6 КО Богатић, на којем се налази тениско игралиште и суседној парцели бр. 11329 на којој се налази шума и објекат са свлационицама;

Табела: Биланс површина

Планирана намена површина	Површина (приближн)	
	ha	%
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1,2	20,65
Саобраћајне површине (колске, колско- пешачке, пешачке површине бисикличке стазе) и зелене површине у појасу регулације	1,18	20,30
Трафо станица	0,02	0,34
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	4,68	80,55
Зона ширег центра, становања ниских густина (ТНЦ 2)	4,33	74,53
-Породично становање (СП)	4,33	74,53
Зона становања на индивидуалним пољопривредним економијама рурално становање (ТНЦ 4)	0,34	5,85
-Породично становање у руралној зони (СР)	0,11	1,9
-Спорт и рекреација (Р)	0,23	3,95
УКУПНО:	5.81*	100

*Површине су добијене мерењем, на графичком прилогу „план намене површина, са поделом на зоне и план саобраћаја“; Разлика у укупној површини је последица померања границе обухвата на спољну границу катастарских парцела.

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.).

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

Грађевинском земљишту намењеном за јавне намене припадају следеће катастарске парцеле или њихови делови у КО Богатић:

- Постојећа улица Павла Орловића: део катастарске парцеле број 11391;
- Постојећа улица Радничка: део катастарске парцеле број 11397;
- За планиране колско- пешачке саобраћајнице и колски прилаз: катастарске парцеле број 10993 и 10999/7 и делови катастарских парцела број 10998, 10995/1, 10999/6, 10995/3, 10995/4, 10999/8, 10996/1, 10999/5, 10997, 10999/3, 10992/1, 10992/2, 10992/4, 10992/6, 10991/1, 10991/2, 10991/4, 10991/3, 11309, 11313, 11315, 11317, 11320/1, 11320/3, 11324/1, 11322, 11329, 11326, 11321, 11330/6, 11324/3, 11328 и 11325;
- За нову трафо станицу: делови катастарских парцела број 11325 и 11324/3.

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 парцела, претежне удаљености квалитетних постојећих објеката, зоне/ целине којој припадају, односно удаљености од центра насеља (зона ширег центра) и потребе стимулсања будућих инвеститора, за улагања у изградњу стамбено- пословних објеката и за развој мале привреде.

Грађевинске линије су утврђене као минимална растојања будућих објеката од регулационе линије, што значи да уколико постоји потреба ово растојање може бити и веће од Планом дефинисаног.

Постојећи објекти који се налазе испред планиране грађевинске линије могу се задржати и за њих је дозвољено само инвестиционо одржавање.

Дуж улице Павла Орловића, у „зони ширег центра“, планирано је да се грађевинска линија поклапа са регулационом, јер се ради о једној од главних улица у насељу која има велику регулациону ширину, са планираним појасом зеленила у уличном профилу, а у делу „зоне становања на индивидуалним пољопривредним економијама“ који је у обухвату, грађевинска линија је планирана на **3,0м**.

Дуж улице Радничке, грађевинска линија је планирана на **1,0м** од регулационе, због положаја постојећих објеката.

Растојање грађевинске и регулационе линије дуж улице **Нова 1** износи **1,0** и **4,0м** у зависности од положаја постојећих објеката и дубине парцела, а дуж к.п.бр. 10999/2 и са јужне стране колског прилаза грађевинска линија се поклапа са регулационом.

Дуж улице **Нова 2**, у унутрашњости блока грађевинска линија је планирана на **5,0м** од регулационе; Дуж улице **Нове 3**, грађевинска линија је планирана на **3,0м** од регулационе, због мале дубине парцела.

Око нове трафо станице грађевинска линија је планирана на 5,0м



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 узуетним случајевима, може имати колски **прилаз са друге парцеле (сукорисничке)**, који је минималне **ширине 2,5м.**
- 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 саобраћајне и комуналне инфраструктуре

II.1.7.1. Саобраћајна инфраструктура

Графички прилози број 6, 7 и 8

Регулација и нивелација и профили улица Павла Орловића и Радничке дефинисани су, и у потпуности преузети из Плана Генералне Регулације за насељено место Богатић.

Улица Павла Орловића спада у категорију примарних саобраћајница, док **улица Радничка** спада у категорију секундарних саобраћајница и поклапа се са делом општинског пута О-3.

Планиране нове улице у границама обухвата Плана чиниће три саобраћајнице и то: Нова 1, Нова 2 и Нова 3.

Планирана улица Нова 1 се поклапа са постојећом улицом- сокаком у северном делу обухвата Плана, са приступом са улице Павла Орловића на западном крају. На њеном источном крају планирано је **проширење на катастарској парцели 10999/7** и **слепа приступна саобраћајница** ширине **3.0 м**, дужине око **40м**.

Планирана улица Нова 2 се наставља на улицу Нова 1 и у северном делу се поклапа са постојећим сокаком, од улице Нова 1, ка југу у дужини од око 70 м, а у продужетку ће се формирати од постојећих катастарских парцела, средином блока све до улице Нова 3 на југу.



Планирана улица Нова 3 се поклапа са постојећом улицом-сокаком у јужном делу обухвата, са приступом са улице Павла Орловића на западном крају, а завршава се планираном окретницом на свом источном крају.

Улице Нова 1, Нова 2, и Нова 3 су планиране као колско-пешачке, са коловозом ширине 5.0 м са двостраним попречним нагибом, како је приказано графичким прилозима „План нивелације и регулације“, $P=1:500$, и „Попречни профили“ $P=1:100$.

Дужина планиране улице Нова 1 (О1-Т1-О2) је 132.29 м, а дужина дела О3-Т2-О4 (ширине 3.00 м) је 39.66 м.

Улица Нова 2 (О2-Т9-Т8-Т3-Т4-О5) је планиране дужине 183.83 м.

Улица Нова 3 (О7-Т6-Т5-О5-О6) има планирану дужину од 193.08 м.

Укупна планирана дужина ове три улице је 548.86 м.

Власници возила постојећих и планираних породичних стамбених објеката паркираће своја возила у двориштима или сопственим гаражама унутар граница парцеле.

Трасе саобраћајница су дефинисане у простору геодетским координатама осовинских и темених тачака. а нивелациони положај је дефинисан котама нивелете на осовинским тачкама.

II.1.7.2. Хидротехничка инфраструктура

Графички прилог број 9

• **Водовод**

Овим планом су предвиђене интервенције на уличној водоводној мрежи у смислу замене ПВЦ $\varnothing 63$ мм цеви у делу “Фрајтовића сокака” са ПЕ $\varnothing 110$ мм цевима, као и доградња у новопроектованим улицама и повезивањем са постојећом водоводном мрежом у улици Павла Орловића.

У улици Радничка не планирају се никакве интервенције на постојећој инсталацији.

На графичком прилогу “ План водовода и канализације” дат је предлог трасе будуће водоводне мреже у новопроектованим улицама као и Фрајтовића сокаку .

Приликом израде пројектне документације неопходно је придржавати се услова издатих од стране ЈКП “Богатић” бр 637/2011 од 09.11.2011.год који су саставни део овог Плана детаљне регулације.

• **Канализација**

У улицама Нова 1, Нова 2 и Нова 3, овим планом је предвиђена изградња канализационе мреже пречника $\varnothing 250$ мм и пада мин 0.2% са сливом ка постојећем колектору РЕНД $\varnothing 600$ мм у улици Павла Орловића. Предлог трасе будуће канализационе мреже у поменутих улицама дат је на графичком прилогу “ План водовода и канализације”.

У улици Радничка, чији је деоница насрам предметног дела блока обухваћена Планом, предвиђена је канализација, али је траса преузета из Плана Генералне Регулације за насељено место Богатић. Планом детаљне регулације, с обзиром на границу обухвата, не може се сагледати проблематика одвођења отпадних вода за целу улицу. Она мора бити предмет неког другог урбанистичког документа, који за обухват има већи део трасе или целу трасу.

II.1.7.3. Електроенергетика

Графички прилог број 10

Да би се постојећи и потенцијални, будући потрошачи електричне енергије на простору предметног плана детаљне регулације(ПДР) квалитетно и сигурно снабдевали истом потребно је изградити одговарајуће електроенергетске објекте и електроенергетску преносну мрежу. На основу планиране једновремене електричне снаге Електродистрибуција-Шабац је исказала потребе за **изградњу једне монтажано-бетонске трафо-станице 20/0,4кV “Фрајтовића сокак“** називне електричне снаге **2x630кVA**. Локација исте је дата у графичком прилогу плана детаљне регулације (ПДР) у зони ТНЦ 2“ Фрајтовића сокак“, на деловима катастарских парцела број:11325 и 11324/3 КО Богатић.



Снабдевање електричном енергијом **трафо-станице 20/0,4кV "Фрајтовића сокак"** је планирано подземним електроенергетским каблом **20кV** из постојеће трафо-станице 20/0,4кV "Богатић 6" (локација на катастарској парцели „Електродистрибуција“-Богатић). Трафо-станица 20/0,4кV "Богатић 6" није у обухвату предметног плана. Од поменуте трафо-станице 20/0,4кV „Богатић 6“ до КРО (слободно-стојећи кабловски разводни орман) поставити у заједнички ров са електроенергетским каблом 20кV подземни ниско-напонски кабл 0,4кV. Из планиране трафо-станице 20/0,4кV "Фрајтовића сокак" планирано је постављање следећих подземних електроенергетских каблова: четири подземна ниско-напонска кабла и два средње-напонска кабла према улици Павла Орловића, три ниско-напонска кабла до планираног угаоно-бетонског стуба на углу улица Нова 2 и Нова 3, један кабл до планираног кабловског разводног ормана (КРО) и један кабл ниског напона до постојећег угаоно-бетонског стуба на углу улица Павла Орловића и Нова 1. Све електроенергетске подземне каблове при прелазу испод саобраћајница улица провући кроз одговарајуће заштитне цеви.

При полагању каблова обавезна је употреба постељице од песка, упозоравајуће траке о називном напону кабла и пластичних штитника. Пре затрпавања рова а после полагања кабла обавеза Инвеститора је да ангажује стручну установу која би геодетски „снимила“ трасу рова и исту доставила републичком заводу за катастар подземних инсталација

У простору регулације улице "Павла Орловића" са десне стране (гледано од центра Богатића) изграђена је ниско-напонска мрежа, на бетонским стубовима висине 9,0м. Са леве стране у простору регулације поменуте улице изграђена је ниско-напонска мрежа на бетонским стубовима висине 9,0м.

У улици "Нова 1" изграђена је ниско-напонска мрежа чији се стубови по саобраћајном решењу улице "Нова 1" не налазе у простору коловоза. Најближа трафо-станица 20/0,4кV је у улици Радничка-„Богатић 6“.

II.1.7.4. Телекомуникације

У регулацији улице Павла Орловића са леве стране изграђена је ваздушна телефонска мрежа (графички прилог). Мрежа је изграђена на дрвеним стубовима.

У истом простору предметне улице постављени су подземни телефонски каблови типа

ТКООV 5,ТКООV 10 и ТКООV 20.Траса постојећих телефонских каблова не пролази кроз регулацију улица:"Нова 1","Нова 2" и "Нова 3".У улици "Нова 1" и делом у улици "Нова 2" изграђена је ваздушна телефонска мрежа.

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 10

Просторним планом општине Богатић планиран је гасовод из правца насеља Дуваниште, преко насеља Дубље до насеља Богатић. У улици Павле Орловић дат је коридор за постављање цеви гасовода и КДС-а.

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 улица у зони ТНЦ 2 „Фрајтовића сокак“ у Богатићу (бр. I- R- 120/2011-01, дана 18.02.2011.године), која је саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације улица у зони ТНЦ 2 „Фрајтовића сокак“ у Богатићу.

Планом генералне регулације за насељено место Богатић планиране су мере заштите животне средине. 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 уличном профилу улице Павла Орловића и Радничке планирано је заштитно зеленило;

- **вода и земљишта:**

- спроводити рационалну изградњу канализационе 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 и других несрећа

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 МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Шапцу (Допис бр. 07/33 Број 217-1/638/11 од 17.11.2011.) 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 СРС“, бр. 44/77, 45/84 и 18/89);



- Предвидети безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара, на основу члана 29. Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр. 111/09);
- Накнадно прибавити услове за пројектовање објеката;
- Предвидети и друге мере заштите од пожара предвиђене важећим прописима.

Према Закону о ванредним ситуацијама („Сл.гласник РС“, бр. 111/2009, 92/2011 и 93/2012), субјекти система заштите и спасавања припремају и спроводе мере цивилне заштите, а нарочито:

- Превентивне мере;
- Мере заштите у случају непосредне опасности од елементарних непогода и других несрећа;
- Мере заштите када наступе елементарне непогоде и друге несреће;
- Мере ублажавања и отклањања непосредних последица од елементарних непогода и других несрећа;

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту. Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа. Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање. Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката, прилагоди те објекте за склањање људи. Надлежна служба доноси програм изградње и одржавања јавних склоништа, на предлог Јавног предузећа за склоништа.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. Димензионисање плоче треба вршити у складу са тачком 59. Техничког прописа за склоништа и друге заштитне објекте («Сл.војни лист СРЈ», бр. 13/98), односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа («Сл.лист СФРЈ», бр. 55/83).

Власници кућних склоништа, склоништа привредних друштава и других правних лица обезбеђују одржавање својих склоништа. Приликом коришћења склоништа за мирнодопске потребе, не могу се вршити адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, нити се склоништа могу користити у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове.

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- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС и 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014.), 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.

Стамбени и стамбено- пословни објекти, са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се 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 техничким стандардима приступачности ("Сл. гласник РС", бр. 46/2013) 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 објекта. 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 улица у зони ТНЦ 2 „Фрајтовића сокак“ у Богатићу, 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, објеката, система грејања, водоснабдевања, уређења зелених површина,
- прикључење објеката 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;

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.

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 провјетравањем 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 жалузине, ролетне, тенде и сл.;
- елементи унутрашње заштите од сунца: ролетне, жалузине, завесе и др.;
- елементи унутар стакла за заштиту од сунца и усмеравања светла - холографски елементи, рефлектујућа стакла и фолије, стакло које усмерава светло, стаклене призме и др.

II.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

За планиране намене у оквиру типичних насељских целина (дефинисаних Планом генералне регулације за насељено место Богатић), дефинисана су општа и посебна и правила грађења.

II.2.1. Општа правила грађења

➤ Правила грађења

Сва правила која су дефинисана у наредним поглављима, дата су као **максималне** (спратност објеката, индекс заузетости, индекс изграђености и др.) или **минималне могућности** (минимална растојања, нормативи за зелене површине, услови за паркирање возила и сл.) док се конкретни услови појединачно дефинишу на основу свих дефинисаних параметара. **Вредност остварених параметара** на конкретној парцели **може бити мања од максимално дефинисаних и већа од минимално дефинисаних**, што зависи од намене и величине парцеле и типологије изградње.

➤ Намена

У оквиру сваке целине/зоне, у поглављу "намена површина", су дефинисане намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. **Намене у оквиру површина остале намене** су дефинисане према специфичном постојећем или планираном начину коришћења земљишта у делу зоне којој припадају, **као доминатне/ претежне (заступљеност најмање 50%, на површини предметне намене, у обухвату ПДР, која чини јединствену целину).**

➤ 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 (денивелација 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 поткровљем се подразумева подкровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину. 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 10°**, 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/растојања до грађевинске линије наспрамног објекта.

Минимално растојање новог објекта од наспрамног објекта не сме бити мање од 10m.

➤ **Пристап објекту**

Није дозвољен пристап 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** 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 парапетом оријентисати на дворишне фасаде, а код станова који су једнострано оријентисани, прозори са високим парапетом 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.

➤ **Интервенције на постојећим објектима**

Дозвољава се **реконструкција и доградња** постојећих објеката уколико је намена у складу са дефинисаном наменом у Плану, уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара, и ако су задовољени други услови из Плана. **Постојећи објекти који се налазе испред планиране грађевинске линије** могу се задржати и за њих је дозвољено само инвестиционо одржавање.

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. Максимална висина од коте пода подкровља до преломне линије баце је **2,2 m**. 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 подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места и зелених површина.



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

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објекта под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима. Ове рампе могу бити постављена и у зонама између регулационе и грађевинске линије уколико у објекту живе или раде 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 објекта и општим правилима о градњи.** У објектима вишепородичног становања ове интервенције нису дозвољене осим ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.

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

➤ **Несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама**
Објекти високоградње јавне (школе, установе, здравствени објекти и др.) и пословне намене, као и стамбене и стамбено- пословне зграде с десет и више станова, морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о техничким стандардима приступачности ("Сл. гласник РС", бр. 46/2013). У границама обухвата Плана планирана је изградња објекта јавне и пословне намене у којима могу бити запослене особе са инвалидитетом.

➤ **Изградња септичких јама**

У случајевима непостојања канализационих водова или до трасирања истих, обавеза власника парцела је да обезбеде септичке јаме у складу са санитарним прописима. Септичка јама мора бити удаљена 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.

➤ **Паркирање**

Паркирање путничких и теретних возила се обезбеђује на сопственој парцели, према дефинисаним нормативима за поједине намене.

Подземне етаже се не препоручују, али уколико се граде, дозвољена је само једна подземна етажа за гаражирање возила.

Нормативи за прорачун потребног броја паркинг места

Намена	број паркинг места	јединица
Становање ново	1 пм	стан
Становање постојеће	0.8 пм	стан
Банке	1 пм	50 м ² БРГП



Медицинске установе	1 пм	35 м ² БРГП
Средње школске установе	1пм	15 ученика
Предшколске и основно школске установе	1пм	1 учионица
Административне установе	1 пм	80 м ² БРГП
Јавна предузећа (ЈП „Пут“, Топлана,...)	1 пм	40 - 60 м ² БРГП
Тржни центар	1 пм	55 м ² БРГП
Ресторани и остали угоститељски објекти	1 пм	4 - 8 столица
Хотел и остали смештајни капацитети (према категорији)	1 пм	2 - 6 кревета
Спортска хала	1 пм	10 - 14 гледалаца
Пословни објекти или простори	1 пм	70 м ² БРГП
Бископ, дом културе	1 пм	5 - 10 седишта
Индустријски објекти	1 пм	20 запослених
Комунални објекти (пијаце, гробља,...)	1 пм	50 м ² БРГП

**Напомена: нормативи су преузети из Плана генералне регулације за насељено место Богатић; у случају добијања децималног броја код потребе обезбеђења паркинга места, примењује се математичко правило заокруживања, до 0,5 на мањи број а од 0.51 на већи број.*

➤ **Зелене површине**

Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине под засадама или природно насталом вегетацијом. Површине за паркирање (паркинг места) могу бити озелењене, али не улазе у минимални проценат зелених површина на парцели.

➤ **Изградња постојећих парцела и парцела од чијих се делова формирају површине јавне намене, чија површина је испод минимума дефинисаног у правилима грађења**

У оквиру намена у којима је дозвољено становање (породично становање и породично становање у руралној зони) на постојећим парцелама и парцелама од чијих се делова формирају површине јавне намене саобраћајне површине, чија **површина је испод минимално дефинисане површине у правилима грађења**, могу се градити објекти, уз поштовање следећих правила:

- **један породични стамбени објекти** на парцели, спратности **до П+1**, са највише два стана;
- **паркирање возила на сопственој грађевинској парцели**, изван површине јавног пута, и то: **једно паркинг или гаражно место на један стан.**

II.2.1.1. Општи услови за целине/ зоне дефинисани у ПГР

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

Планом генералне регулације у овој зони су **предвиђене намене становања (становање малих густина са окућницом)** као доминантне, а **могу се инфилтрирати све компатибилне намене ужег центра**. Такође ће се одобрвати 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, Планом детаљне регулације је у овој зони планирана намена: породично становање (СП).



• **ТНЦ 4 - Зона становања на индивидуалним пољопривредним економијама, односно руралног становања**

Планом генералне регулације у овој зони су предвиђене намене становања (рурално становање са окућницом) и пољопривредне производње (у капацитетима који су дозвољени у стамбеним зонама). Дозвољен је и развој делатности и то под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила.

Уколико је парцела намењена становању и пољопривредним делатностима, **део парцеле намењен становању може заузимати највише 40%** укупне површине парцеле. Део парцеле намењен становању треба да се налази уз саобраћајницу, а економски и део намењен пољопривредној производњи у задњем делу парцеле.

С обзиром на постојеће карактеристике изграђености, постојећу парцелацију и намену земљишта Планом детаљне регулације су у овој зони планиране намене: породично становање у руралној зони (СР) и спорт и рекреација (Р); Породично становање у руралној зони је планирано на к.п.бр. 11328 КО Богатић, а намена спорт и рекреација је планирана на делу к.п.бр. 11330/6 КО Богатић, на којем се налази тениско игралиште и суседној к.п.бр. 11329 на којој се налази шума и објекат са свлачионицама.

II.2.2. Посебна правила грађења за дефинисане намене у оквиру целина/зона

II.2.2.1. Породично становање (СП)

Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама. Поред претходно дефинисаних општих услова, дефинишу се следећи посебни услови и правила грађења за породично становање:

➤ **Намена објеката**

Доминантна намена је становање. На парцелама породичног становања (у деловима стамбеног објекта или као једнофункционални објекти) или на засебним парцелама могу бити заступљене и друге компатибилне намене и садржаји који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину, под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила. Пошто се површине ове намене налазе у зони „ширег центра“ дозвољене су и **све компатибилне намене ужег центра.**

Компатибилне намене су тихе и чисте делатности: трговина, занатство, угоститељство (које не производи буку), услуге, пословање (банке, агенције представништва и сл.), здравство, дечија заштита, образовање, спорт и рекреација и др.

Компатибилне намене ужег центра су: управа, администрација, култура, банке, поште, трговина, угоститељство и услужно занатство.

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 и за објекте спратности П+2+ПК	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**.

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%**.

➤ **спратност**

Максимална спратност **главног стамбеног, стамбено- пословног и пословног** објеката је **(По)П+1+Пк** (подрум + приземље + један спрат + подкровље), уз могућност **акцентирања угаоних позиција на раскрсницама до П+2+Пк**, при чему **висина новог објекта** не сме бити већа од **1,5 ширине/растојања до грађевинске линије наспрамног објекта**.

Максимална спратност **другог стамбеног објекта** на парцели је **(По) П +1** (подрум + приземље + спрат).

Остали објекти су спратности **П** (приземље).

➤ **максималан број стамбених/ пословних јединица**

Максималан број стамбених јединица на парцели је **две** а максималан број јединица пословног простора је **две**, изузев за **једнофункционалне пословне објекте, објекте јавне намене и компатибилне намене** ужег центра где се број пословних јединица не ограничава.

За објекте спратности П+2+Пк максималан број стамбених јединица на парцели је **четири**, а максималан број јединица пословног простора је **две**, **изузев за једнофункционалне пословне објекте, објекте јавне намене и компатибилне намене** ужег центра где се број пословних јединица не ограничава.

➤ **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.

Минимално растојање новог објекта од наспрамног објекта не сме бити мање од 10м.

➤ **индекс заузетости и индекс изграђености**

Максимални индекс заузетости парцеле је **40%**.

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 3.0м** од суседних међа). Уколико је објекат удаљен мање од **0.7м** 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 **3.0м** од бочне границе парцеле, дозвољена је само оријентација споредних просторија, тј постављање отвора са високим парапетом.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) главног објекта и линије суседне грађевинске парцеле за двојне објекте на бочном делу дворишта износи **4.0м**

➤ **изградња 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 **5,0м** 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.

➤ **економски објекти (за постојећа домаћинства)**

Економски/пољопривредни објекти који се налазе у економским деловима парцела постепено ће променити намену, у складу са дозвољеним наменама (пословне, 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.

Највећа дозвољена спратност за економске објекте је **П** (приземље).

➤ **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 (**гараже, оставе**) 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: **0.7м**. Највећа дозвољена спратност за помоћне објекте је **П** (приземље).

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 на мин **1.0м од границе парцеле**.

➤ **кровови и поткровља**

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до **45°**.

Висина назидка поткровља износи максимално **1,80м**.

Није дозвољено одводњавање атмосферских вода са објекта преко суседне/их парцела.

➤ **приступ парцелама**

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину (пут или другу јавну површину намењену за саобраћај) минималне ширине **3,0м**. За парцеле које немају директан приступ јавном путу, могу имати **колски прилаз са друге парцеле (сукорисничке)**, који је минималне ширине **2,5м**. 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 ограде 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 ограде буду на земљишту власника ограде. 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 ограде буду на земљишту власника ограде.

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 оградџи 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 оградџе 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.



За остале компатибилне намене, обезбедити потребан број паркинг места на парцели, у складу са нормативима за прорачун потребног броја паркинг места, дефинисаним у «Општим правилима грађења».

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

➤ **уређење слободних површина**

Потребно је обезбедити **минимално 30% незастртих зелених површина на парцели**. Предбаште (уколико постоје) уредити и озеленити декоративним биљкама. Остале површине се могу уредити у складу са потребама и жељама инвеститора.

➤ **интервенције на постојећим објектима**

Дозвољава се реконструкција, 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.

➤ **израда урбанистичког пројекта**

Није обавезна.

II.2.2.2. Породично становање у руралној зони (СР)

Због мале површине парцеле и близине површина намењених за спорт и рекреацију на к.п.бр. 11328 КО Богатић, планирано је породично становање у руралној зони, без могућности пољопривредне производње и изградње економских објеката на парцели.

➤ **намена објеката**

Доминантна намена је становање. На парцелама породичног становања у руралној зони (у приземним етажама стамбеног објеката или као једнофункционални објекти) или на засебним парцелама, могу бити заступљене и друге **компатибилне намене и садржаји**, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину и суседну намену спорт и рекреација и под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила.

Компатибилне намене су: услуге, трговина, занатство, угоститељство, спорт и рекреација, и др.

Делатности које се обављају на парцелама не смеју вршити штетне утицаје на околину у смислу емисије буке, аерозагађења и других врста загађења.

Није дозвољена изградња већих производних и других сличних објеката.

Дозвољени су и једнофункционални објекти. На парцели може бити заступљено **само становање** (без економског дела) или **становање са делатностима**, у стамбено-пословним објектима или у засебном објекту или **само пословање** (компатибилне делатности).

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	7,5 а ± 5%
	оптимална површина	15,0 а



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

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 **40%**.

➤ **спратност**

Максимална спратност **главног стамбеног, стамбено- пословног и пословног** објеката је **(По)П+1+Пк** (подрум + приземље + један спрат + подкровље).

Максимална спратност другог стамбеног објекта на парцели је **(По) П +1** (подрум + приземље + спрат).

Остали објекти су спратности **П** (приземље).

➤ **максималан број стамбених/ пословних јединица**

Максималан број стамбених јединица на парцели је **две** а максималан број јединица пословног простора је **једна**, изузев за **једнофункционалне пословне објекте и компатибилне намене** када се број пословних јединица не ограничава.

➤ **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.

Минимално растојање новог објекта од наспрамног објекта не сме бити мање од 10м.

➤ **индекс заузетости и индекс изграђености**

Максимални индекс заузетости парцеле је **30%**.

Максимални индекс изграђености парцеле је **1,2**.

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

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

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) главног објекта и линије суседне грађевинске парцеле за двојне објекте на бочном делу дворишта износи **4.0м**

➤ **изградња других објеката на парцели**

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** мора бити најмање **5,0м** удаљен од главног објекта.

Највећа спратност другог стамбеног објекта на парцели је **(По)П+1**. **Услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат.**

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

У сваком индивидуалном дворишту се могу организовати, зависно од капацитета, **делатности трговине, занатства, услуга и сл.** Такође ће се одобразати **развој делатности у приземним етажама** објеката, и то под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила).

У сваком индивидуалном дворишту се могу градити и **помоћни објекти** (гараже, оставе, бунари, септичке јаме, и др.)

➤ **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: **0.7м.**

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 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.**

➤ **кровови и поткровља**

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до **45°.**

Висина назидка поткровља износи максимално **1,80м.**

Није дозвољено одводњавање атмосферских вода са објекта преко суседне/их парцела.

➤ **приступ парцелама**

Свака новоформирана парцела мора имати **приступ на пут** или другу јавну површину намењену за саобраћај минималне ширине **3.0м.** За парцеле који немају директан приступ јавном путу, **ширина приватног пролаза** може бити **најмање 2,5м.** 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 ограде 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 ограде буду на земљишту власника ограде. 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 ограде буду на земљишту власника ограде.

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 ограде **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.

За остале компатибилне намене, обезбедити потребан број паркинг места на парцели, у складу са нормативима за прорачун потребног броја паркинг места, дефинисаним у «Општим правилима грађења».

➤ **уређење слободних површина**

Потребно је обезбедити **минимално 30% незастртих зелених површина на парцели.** Предбаште (уколико постоје) уредити и озеленити декоративним биљкама. Остале површине се могу уредити у складу са потребама и жељама инвеститора.

➤ **интервенције на постојећим објектима**

Парцела у оквиру ове намене је неизграђена.

➤ **израда урбанистичког пројекта**

Није обавезна.



II.2.2.3. Услови за појединачне услужне, комерцијалне и друге пословне садржаје

У стамбеном ткиву породичног становања у зони ширег центра и зони руралног становања могу се развијати појединачни услужни, комерцијални и други пословни садржаји, чији је развој условљен потребама околних корисника или којима одговарају локације у зонама становања и то: **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:**

- Приступи- 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.;
- Потребно је обезбедити потребан број паркинг места на парцели, у складу са нормативима за прорачун потребног броја паркинг места, дефинисаним у «Општим правилима грађења».

II.2.2.4. Спорт и рекреација (P)

У складу са постојећим стањем на терену на делу катастарске парцеле број 11330/6, на којем је изграђено тениско игралиште и на катастарској парцели број 11329 КО Богатић, која је обрасла шумом и на којој се налази објекат свлачионица, дефинисана је намена: спорт и рекреација.

➤ **намена**

Доминантна/претежна намена је спорт и рекреација. Могућа је **изградња мањих спортских објеката** (отворених, наткривених и затворених): игралишта за рукомет, мали фудбал, кошарку, тенис, дечјих игралишта трим стаза, спортских дворана, базена и сл. Дозвољено је наткривање спортских терена и изградња балон сала и сл. **Дозвољена је изградња пратећих садржаја** (свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије и сл.), трибина, као и фитнес центара унутар објеката. **Остале пратеће намене су:** зеленило, паркиралишта, услуге и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре. **Доминантна намена и пратећи садржаји и намене** морају бити заступљене на минимално **70% парцеле/ комплекса**. Могућа је изградња и **објеката компатибилних намена:** угоститељско- туристичких објеката, здравствених станица, одговарајућих образовних објеката (спортско- рекреативне школе), продавница спортске опреме, и других објеката за обављање сродних делатности, уз обавезу претходне



изградње спортских терена; **Забрањено је:** становање, сем апартманског, производне и друге делатности које би угрозиле животну средину и основну намену.

➤ **правила парцелације**

Минимална површина парцеле је **10,0ари**.

➤ **спратност**

Максимална спратност објеката је **(По) П+1+Пк**, сем за спортске сале и дворане.

➤ **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.

➤ **индекс заузетости и индекс изграђености**

Максимални индекс заузетости парцеле је **30%**.

Максимални индекс изграђености парцеле је **0,8**.

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

Објекат треба да буде најмање **5,2м** удаљен од објеката на суседним парцелама (**0,7 и 4,5м** од суседних међа).

Уколико је објекат удаљен мање од **0,7м** 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 **3,0м** од бочне границе парцеле, дозвољена је само оријентација споредних просторија, тј постављање отвора са високим парапетом.

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

У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката пратећих садржаја и објеката компатибилне намене.

Дозвољено је постављање монтажно- демонтажних објеката изнад спортских терена («балон» сале и сл.).

➤ **помоћни објекти**

Помоћни простор сместити у оквиру приземља сваког објекта.

➤ **кровови и поткровља**

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до **45°**, али су дозвољени и сви други кровни облици.

Поткровља могу имати назидак висок највише **1,80м**.

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

➤ **ограђивање парцела**

Висину и врсту оgrade ускладити са наменом објекта.

➤ **паркирање**

Паркирање возила (путничких аутомобила и аутобуса) се мора обезбедити у оквиру парцеле. Потребан број паркинг места се утврђује на основу «норматива за прорачун потребног броја паркинг места», дефинисаних у «Општим правилима грађења».

➤ **интервенције на постојећим објектима**

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

➤ **приступ парцелама**

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине **4,5м**. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.

➤ **уређење слободних површина**

Обавезно је формирање зелених површина на минимално **40%** површине сваке парцеле.

➤ **израда урбанистичког пројекта**

За изградњу већих спортских објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта.



II.3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

II.3.1. Опште смернице

За реализацију планских решења **приоритетно је** дефинисање површина јавне намене, односно изградња планираних саобраћајница и комуналне инфраструктуре.

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

Могућа је **фазна реализација** и осталих планских решења, у складу са динамиком изградње планиране инфраструктуре и уз обавезу **обезбеђења минималног нивоа опремљености** и то:

- колско пешачког приступа грађевинској парцели;
- прикључења објеката на електро енергетску мрежу;
- а у случају немогућности правовремене реализације коначног решења, коришћење привремених решења снабдевање водом и одвођење отпадних вода, уз обавезно поштовање услова и мера заштите животне средине.

План детаљне регулације представља правни и плански основ за израду урбанистичких пројеката и издавање информација о локацији и локацијске дозволе, у складу са Законом о планирању и изградњи (*"Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09- испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/2013- одлука УС и 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014.*).

Изузетно, уколико План детаљне регулације улица у зони ТНЦ 2 „Фрајтовића сокак“ у Богатићу не садржи сва, односно довољно правила за издавање локацијске дозволе или израду урбанистичког пројекта, за поједине намене и објекте, за недостајућа правила применити Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (*«Сл.гласник РС», бр. 50/2011*).

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

II.3.2. Израда урбанистичког пројекта

Израда урбанистичког пројекта је обавезна у случају изградње већих спортских објеката, као и већих једнофункционалних објеката компатибилних намена.

Урбанистички пројекат се може радити и за изградњу других објеката саобраћајне и комуналне инфраструктуре, као и других објеката, **ако надлежни општински орган закључи да је то неопходно.**

II.3.3. Издавање локацијске дозволе

Локацијска дозвола се издаје на основу Плана детаљне регулације за формиране грађевинске парцеле и за дефинисане трасе комуналне инфраструктуре, за које План даје довољно елемената за пројектовање и за које није обавезна израда урбанистичког пројекта.

Локацијска дозвола се издаје на основу Плана детаљне регулације и на основу урбанистичког пројекта за намене:

- за које је обавеза израде УП утврђена ПДР; и/или
- у случају да надлежни орган управе и/или Комисија за планове утврде потребу његове израде.

II.3.4. Израда пројекта препарцелације и парцелације

За све парцеле које се из било ког разлога формирају спајањем или деобом катастарских парцела морају се радити пројекти парцелације и препарцелације.

Пројекти парцелације и препарцелације ће се радити за: дефинисање парцела за површине јавне намене и грађевинских парцела за површине остале намене. Ради



ефикаснијег спровођења Плана, препоручује се максимално поштовање постојећих граница катастарских парцела.

Саставни део овог плана су:

Б) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Постојеће стање:

1. Извод из ПГР за насељено место Богатић
2. Геодетска подлога, Р= 1: 500
3. Статус земљишта, Р= 1: 500
4. Постојећа намена површина, Р= 1:500

Планирано стање:

5. Геодетска подлога са границом обухвата, Р= 1:500
6. План намене површина са поделом на зоне и планом саобраћаја, Р= 1:500
7. План нивелације и регулације, Р= 1:500
8. Попречни профили саобраћајница, Р= 1: 100
9. План водовода и канализације, Р= 1:500
10. План електро, ТТ и гасоводне мреже, Р= 1:500

Г) ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације улица у зони ТНЦ 2 „Фрајтовића сокак“ у Богатићу ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Богатић“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БОГАТИЋ,

БРОЈ: I. R. 155/2015-01
ДАНА: 25.02.2015. године

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ**

Александар Вуковић