

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру
Број предмета: РОП-ВОГ-10322-ЛОС-1/2022
Заводни број: 350-33/2022-04
Датум: 11.04.2022. године
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

Општинска управа Богатић, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру, решавајући по захтеву Бојић Срђана из Дубља чији је пуномоћник Марко Павић из Црне Баре, за издавање локацијских услова за доградњу и реконструкцију пословног објекта у Дубљу на кат.парц.бр. 248/4 КО Дубље, на основу чл.53а-57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС",бр.72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлуке УС, 132/2014, 145/2014, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр.115/2020), Просторног плана општине Богатић ("Сл.лист општине Богатић", бр. 12/2011.г), издаје:

Л О К А Ц И Ј С К Е У С Л О В Е

За доградњу и реконструкцију пословног објекта спратности П

на кат.парцели бр. 248/4 К.О. Дубље

Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 248/4 К.О. Дубље

Место, улица и број: Дубље,

Површина парцеле: 0.85,94 ha

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

Земљиште под објектима, земљиште уз објекат, њива 2. класе и њива 4. класе

Постојећа намена парцеле: ТЦ 4 – Радне зоне у насељима

Подаци о објекту:

Категорија: Б

Класификациони знак: 123001 – 100%

Бруто развијена грађевинска површина је 132,21m²

ТЦ 4	РАДНЕ ЗОНЕ У НАСЕЉИМА (ПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ)
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>Постојеће радне зоне по насељима се задржавају. У случају захтева за променом намене објеката или даљом изградњом објеката на локацијама, услови ће се дефинисати Локацијском дозволом на основу одредби овог Плана, под условом да се приликом обављања производње не могу вршити штетне емисије на околину, обзиром да се ове парцеле налазе у стамбеним зонама или у непосредној близини.</p> <p>За формирање нових пословних зона унутар сеоских насеља и изградњу објеката обавезна је израда Плана детаљне регулације (уколико се дефинишу јавне површине) или Урбанистичких пројеката за изградњу, ако нису обухваћени постојећим урбанистичким плановима. У овим зонама је могућа: занатска производња, сервис, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном.</p> <p>Дозвољава се употреба геотермалне енергије унутар комплекса за производне и енергетске потребе, уколико се прибаве и друга потребна одобрења.</p>	
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
намена објеката	Сектор А: Пољопривреда, шумарство и рибарство Сектор Б: Рударство, искључиво Б.08 Остало рударство Сектор Ц: Прерађивачка индустрија, сем : <ul style="list-style-type: none">Ц.19 Производња кокса и деривата нафте,

	<ul style="list-style-type: none"> Ц.24. производња основних метала; <p>Сектор Д: Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизацијом</p> <p>Сектор Е: Снабдевање водом; управљање отпадним водама, контролисање процеса уклањања отпада и сличне активности, сем:</p> <ul style="list-style-type: none"> Е.38.2 Третман и одлагање отпада Е.38.3 Поновна употреба материјала <p>Сектор Ф: Грађевинарство</p> <p>Сектор Г: Трговина на велико и трговина на мало; поправка моторних возила и мотоцикала,</p> <p>Сектор Х: Саобраћај и складиштење</p> <p>Сектор И: Услуге смештаја и исхране</p> <p>Сектор Ј: Информисање и комуникације</p> <p>Сектор К: Финансијске делатности и делатност осигурања</p> <p>Сектор Л: Пословање некретнинама</p> <p>Сектор М: Стручне, научне, иновационе и техничке делатности</p> <p>Сектор Н: Административне и помоћне услужне делатности</p> <p>Сектор О: Државна управа и одбрана; обавезно социјално осигурање</p> <p>Сектор П: Образовање</p> <p>Сектор Q: Здравствена и социјална заштита</p> <p>Сектор Р: Уметност, забава и рекреација</p> <p>Сектор С: Остале услужне делатности сем 96.03 погребне услуге</p> <p>Сектор У: Делатност екстериторијалних организација и тела</p>	
правила парцелације	Услови за парцелацију се односе искључиво на формирање нових парцела у типичним целинама. Површине парцела могу бити и мање или веће уколико се то дефинише урбанистичким планом.	
	минимална површина парцеле	3,5 a
	оптимална површина парцеле	10,0 a
	минимална ширина фронта	11 m
	максимална ширина фронта	22 m
приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,0 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.	
услови за изградњу објеката	подземне етажe	Нису дозвољене
	индекс заузетости парцеле	50
	индекс изграђености	1,0
	грађевинске линије	<p>Објекти се постављају на преовлађујућу грађевинску линију улице. Уколико грађевинска линија није дефинисана, објекти ће се поставити на линију која је удаљена минимално 2.0m од регулационе, под условом да нема других ограничења.</p> <p>Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања Локацијске дозволе поштоваће се следеће правило:</p> <ul style="list-style-type: none"> од осовине постојеће саобраћајнице, нанеће се по половина регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије, у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија, уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија.
	удаљеност од међа и	Објекат треба да буде најмање 4,7 m удаљен од објеката на суседним парцелама (0,7 и 4,0 m од суседних међа).

	суседа (за нове објекте)	Уколико је објекат удаљен мање од 0,7 m 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.
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40°.
	подкровља	Поткровља могу имати наиздак висок највише 1,80m.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимална спратност објеката је (По) П+2+Пк.
паркирање	<p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место на 70.00m² корисног простора или једно паркинг место на три запослена лица.</p> <p>За производне, трговачке, пословне и вишенаменске објекте које се налазе на парцелама које су веће површине од 0,5 ha, потребно је у току поступка утврђивања локацијске дозволе утврдити и додатне потребе за паркирањем. При томе треба водити рачуна о очекиваном броју посетиоца, о броју и структури запослених, јавном саобраћају и сл.</p> <p>На јавним паркиралиштима за аутомобиле инвалида треба обезбедити најмање 5% паркинг места од укупног броја а најмање 1 паркинг место на паркинзима са мање од 20 места.</p>	
уређење слободних површина	<p>Обавезно је формирање зелених површина на минимално 10% површине сваке парцеле на којој се налази постојећи објекат. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора. Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима масти и уља.</p> <p>За нове комплексе, обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле и озелењен паркинг.</p>	
интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.	
изградња других објеката на парцели	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене (магацини, надстрешнице, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти и сл.).	
помоћни објекти	Помоћни простор сместити у оквиру приземља сваког појединачног објекта или као засебни објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 m ² .	
ограђивање парцела	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 cm. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне. Уколико на суседној парцели постоји стамбени објекат са прозорским отворима, наспрам објекта мора бити подигнута ограда у складу са условима који су дефинисани за Тнц 1 и Тнц 2.	
посебни услови	<p>Главне фасаде објеката дефинисати према саобраћајницама. За парцеле које се налазе непосредно уз верске објекте, примењују се и посебни услови који су дефинисани за зону Тц 10.</p> <p>Посебни услови изградње за радне зоне пословних комплекса и објеката у функцији коришћења геотермалних вода (у оквиру или изван грађ. рејона):</p> <ul style="list-style-type: none"> • за приступање експлоатацији геотермалних вода, неопходно је имати Елаборат о резервама термалних подземних вода • количине подземних вода, које су Елаборатом одређене као експлоатационе резерве, морају бити оверене од стране надлежног министарства и уведене у катастар експлоатационих поља, које води Министарство рударства и енергетике • коришћење термалних и термоминералних вода, може се вршити само са водозахватом • објекта (експлоатационе бушотине или бунари) • хидрогелоски захватни објекат мора бити уређан према важећем правилнику • експлоатација геотермалних и геотермоминералних вода, може се вршити само у оквиру динамичких резерви • уколико током експлоатације дође до опадања издашности, експлоатацију обуставити, пре уласка у статичке резерве • евентуални вишак воде при захватању, не сме се испустити слободно у природу или водоток • вишак воде настао током експлоатације, може се испустити тек након хлађења до температуре хладних вода, у за то намењеним базенима. Остатак термалне воде од експлоатације, такође се мора охладити на температуру хладних вода, па тек онда 	

	<p>испуштати</p> <ul style="list-style-type: none"> • при експлоатацији подземних вода не сме да дође до мешања подземних вода различитих водоносних хоризоната, односно издани • експлоатацијом вода на изворишту не сме да се угрози нико од постојећих корисника издани односно радијуси дејстава било ког хидрогеолошког објекта не смеју да се преклапају • током експлоатације, не сме се вршити продубљивање или реконструкција бушотине • прву непосредну зону санитарне заштите, проипсно обезбедити и обележити • током експлоатације подземних вода повремено узимати узорке воде и вршити комплетне хемијске, микробиолошке и радиолошке анализе • током експлоатације подземних вода, обавезно вршити осматрања на постојећем ијезометру према утврђеној динамици • радијус дејства бунара не сме да се преклапа са неком другим водозахватом • цевовод развода мора бити укопан целом дужином, не плиће од 80 см. • забрањено је формирање било које врсте депоније око бунара/водозахвата, односно на извориштима • забрањено је одлагање било каквих деривата нафте или других погонских горива и мазива, или других опасних и штетних материја на изворишту • уколико се деси хаваријско изловање горива, угља и других енергената из постројења на извориштима, обавезно је уклањање дела загађеног земљишта и његова санација заменом и затрављивањем • у току експлоатације подземне воде, на локацији водозахвата забрањено је сервисирање машина, опреме и возила • током експлоатације, инвеститор је у обавези да примени све мере заштите од пожара. <p>Ови наведени услови за, представљају неопходни минимум у погледу заштите животне средине. За све облике загађивања за које нису истакнути посебни захтеви, важе општи нормативи који ту материју регулишу.</p>
<p>објекти чија је изградња забрањена</p>	<p>Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У случају промена закона о класификацији делатности, односно, промена ознака група и делатности, прерасподеле и преименовања појединих делатности или увођења нових, могућност смештаја истих у простору одредиће се на основу садржајне и правне сличности и следбености овде пописаних делатности и група делатности.</p> <p>Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).</p>

Сеизмичност терена

Простор обухваћен Прост. планом општине Богатић налази се у зони 7^о МЦС скале интензитета земљотреса, према карти сеизмичке регионализације територије Србије. У зависности од инжењерско- геолошких, хидролошких, геомеханичких и других карактеристика терена, може се извршити рачунска корекција основног степена, односно, постоји могућност повећања, односно смањења основног степена интензитета земљотреса до 1^о МЦС. Територија Општине Богатић има релативно неповољне услове тла, где постоји могућност повећања основног степена сеизмичког интензитета до 1^о МЦС, па је у складу с тим потребно је планирати урбанистичко- техничке мере заштите од потреса датог интензитета.

Инжењерско геолошке карактеристике терена

Обзиром да су терени претежно равни и стабилни, проблем су евентуално висок ниво подземних вода те се не препоручују подруми.

УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод: С обзиром да не постоји изграђена водоводна мрежа снабдевање објекта водом обезбедити изградњом бушеног бунара. Минимална удаљеност бунара од септичке јаме у складу са санитарним прописима (односи се и на суседне парцеле) је 20,00 м.

Фекална канализација: Фекалну канализацију евакуисати до септичке јаме, која трба да буде водонепропусна и којој се мора обезбедити колски прилаз ради прањњења. Септичку јаму лоцирати минимално 2,00м од регулационе линије, мин. 2,00м од границе суседних парцела и минимално 20,0м од извора пијаће воде.

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

Електро инсталације: Објекат ће се на електро мрежу прикључити преко постојећег прикључка на парцели.

На парцели постоји изграђено 4 објекта укупне бруто површине 527м² и сви се задржавају.

Рок важења Локацијских услова је две године од дана издавања.

Саставни део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр.73/2022, из марта 2022.год, израђено од стране самосталног бироа за пројектовање „WALL“ Невена Јанковић предузетник Лозница Ул. Кнеза Милоша бр.12,
- Извод из Просторног плана Општине Богатић – План намене површина

Локацијски услови нису основ за изградњу објекта, већ су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и издавање грађевинске дозволе

Одговорни пројектант је у обавези да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са прописима и правилима струке и свим осталим посебним условима садржаним у Локацијским условима

На основу локацијских услова може се, на основу члана 134. 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 и 83/2018) прибавити грађевинска дозвола.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се:

- Доказ о плаћеним таксама
- Извод из Пројекта за грађевинску дозволу
- Пројекат за грађевинску дозволу
- Елаборат енергетске ефикасности

- Доказ о промени намене обрадивог пољопривредног земљишта
- Уговор између инвеститора и финансијера - ако постоји

Одговорни пројектант је у обавези да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са прописима и правилима струке и свим осталим посебним условима садржаним у Локацијским условима.

На издате локацијске услове може се поднети **приговор** општинском већу општине Богатић у року од три дана од дана достављања Локацијских услова, таксиран са 743,00 динара општинске административне таксе по тарифном броју 1 Одлуке о општинским административним таксама („Службени лист Општине Богатић и др.", бр.32/2015), која је уплаћена на ж.р.бр. 840-742251843-73 с позивом на број 97 26-024.

Услове доставити :

- Инвеститору

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

Руководилац одељења:

Зоран Арсеновић маст.инж.грађ.