

Република Србија  
ОПШТИНА БОГАТИЋ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру  
Број предмета: РОР-ВОГ-6250-ЛОС-1/2023  
Заводни број: 350-21/2023-04  
Датум: 15.03.2023. године  
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

Општинска управа Богатић, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру, решавајући по захтеву Српске православне црквене општине Дубље из Дубља Улица Ђенерала Драже Михаиловића бр.1, чији је пуномоћник Малетић Драгојло из Богатића, за издавање Локацијских услова за изградњу објекта за чување и излагање експоната у Дубљу у Улици Ђенерала Драже Михаиловића бр.1 на кат.парцели бр. 1212 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 изградњу објекта за чување и излагање експоната спратности П**

**на кат.парцели бр. 1212 К.О. Дубље**

### **Подаци о локацији:**

Број кат.парцеле: 1212 К.О. Дубље

Место, улица и број: Дубље Улица Ђенерала Драже Михаиловића бр.1

Површина парцеле: 0.25,26 ha

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

Земљиште под објектима, земљиште уз објекат

Постојећа намена парцеле: ТЦ 10 – Црквени објекти

### **Подаци о објекту:**

Категорија: В

Класификациони знак: 126201 – 100%

Бруто развијена грађевинска површина је 115,00м<sup>2</sup>

ТЦ 10	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b>	
<p>У овим зонама је могућа изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом обављања верских потреба: цркве и други објекти за обављање богослужења, палионице свећа, крстионице, сале за скупове, учионички простор за обављање веронауке, продаја верских реквизита, књига, штампе и сл. као и објекти за лица са посебним потребама о којим се брине верска заједница.</p> <p>Обзиром на врсту објеката и потребе грађана, ови објекти (или просторије у оквиру других објеката) се могу градити у зонама: Тц 1, Тц 2, Тц 8 (само старачки домови) и Тц 9, уколико се обезбеде потребне парцеле и уколико се ради о званичној верској заједници (прописује држава).</p> <p>Локацијска дозвола на основу одредби овог Плана издаће се у свим случајевима када нема потребе утврђивања јавног интереса (на постојећим локацијама и на земљишту које је предходно прибављено у власништво).</p>	
<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	
<b>намена објеката</b>	<p>Сектор С: Остале услужне делатности: <b>доминантно С.94.91 Делатност верских организација</b> и то: званичних верских организација (прописује се на нивоу државе).</p> <p>Компатибилно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Сектор Ф: Грађевинарство али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта</li> <li>○ Сектор Г: Трговина на мало али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта</li> <li>○ Сектор И: Услуге смештаја и исхране али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта</li> <li>○ Сектор Ј: Информисање и комуникације али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта</li> <li>● Сектор Н: Н.82. канцеларијско административне и друге помоћне пословне активности <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Сектор П: Образовање али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта</li> </ul> </li> </ul> <p>Сектор Q: Здравствена и социјална заштита али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта</p>
<b>правила парцелације</b>	Минимална величина парцеле за нове објекте је 10 ари. Парцелацију земљишта вршити у складу са детаљном наменом комплекса и функционалном организацијом простора.
<b>приступ</b>	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину

<b>парцелама</b>	<p>минималне ширине 4 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.</p> <p>Свим објектима је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.</p>	
<b>услови за изградњу објеката</b>	подземне етаже	Нису дозвољене.
	индекс заузетости парцеле	<p>50 (за постојеће комплексе)</p> <p>30 (за нове комплексе)</p>
	индекс изграђености	<p>1,2 (за постојеће комплексе)</p> <p>0,6 (за нове комплексе)</p>
	грађевинске линије	Пожељно је нове објекте постављати на преовлађујућу грађевинску линију улице при чему треба поштовати потребну оријентацију објекта.
	удаљеност од међа и суседа	Нови објекти треба да буду удаљени за четвртину висине брода објекта (не рачунајући звоник) од суседних међа.
	кровови	На главним објектима су дозвољене све врсте кровова. На осталим објектима се препоручују коси кровови, нагиба кровних равни од највише 33°.
	подкровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,60m.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	<p>Скоро сви верски објекти на територији општине имају утврђен неки од видова заштите као непокретно културно добро или вредан објекат архитектуре. Интервенције на фасадама могу се одвијати само под условима које утврди надлежни завод за заштиту непокретних културних добара или општинска управа. Максимална спратност других објеката на парцели дефинише се у односу на постојећи верски објекат и услове заштите његове околине али висина слемена не може бити виши од висине слемена брода верског објекта.</p> <p>Максимална висина звоника новог објекта једнака је двострукој висини слемена брода објекта (1:2).</p>
<b>паркирање</b>	За паркирање возила, по правилу се обезбеђује простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место за најмање 10 посетилаца ако је објекат смештен у централној зони	

	<p>насеља, односно, 1 паркинг место за најмање 5 посетилаца ако је објект смештен на удаљености већој од 500 m од централне зоне насеља.</p> <p>Изузетно, за постојеће комплексе, паркирање возила верника и гостију и при верским обредима, планирати у прилазном делу комплекса, поред приступне саобраћајнице.</p>
<b>уређење слободних површина</b>	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 30% површине новог комплекса, односно минимално 20% за постојеће комплексе. Избор зеленила и партерно уређење у складу са жељама инвеститора.
<b>интервенције на постојећим објектима</b>	<p><b>За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани.</b></p> <p>Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката у циљу поправљања грађевинског стања објеката и проширивања капацитета.</p>
<b>изградња других објеката на парцели</b>	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене која је дефинисана у делу "намена". Положај и удаљеност других објеката од објекта цркве треба дефинисати тако да се омогући одвијање верских обреда (окупљање и обилазак верника око цркве) и да пратећи објекти не заклањају цркву. Међусобна удаљеност осталих објеката условљена је њиховом наменом и противпожарним захтевима.
<b>помоћни објекти</b>	Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачног.
<b>ограђивање парцела</b>	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 см. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне. Уколико на суседној парцели постоји стамбени објект са прозорским отворима, наспрам објекта мора бити подигнута ограда у складу са условима који су дефинисани за Тнц 1 и Тнц 2.
<b>посебни услови</b>	<p>У складу са посебним условима функције.</p> <p>Уколико постојећи објект не задовољава својим капацитетом и грађевинским стањем обављање основне функције а не ради се о објекту који има утврђен степен заштите као непокретно културно добро, исти се у складу са захтевом власника може уклонити ради изградње новог, под условима овог Плана који се односи на изградњу нових објеката.</p> <p>Објекти се морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад, а све у складу са важећим Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр. 18/97).</p>
<b>посебни</b>	Објект цркве, као значајан репер насеља, треба да буде сагледив и доминантан

<b>услови за градњу на парцелама поред црквене парцеле</b>	<p>на простоу на ком се налази. Градња објеката на суседним парцелама, не треба да угрози сагледивост цркве, нити да својим обликом и наменом угрожава достојанство објекта у етичком смислу. Грађевинске линије објеката на контактним парцелама, треба да буду постављене у односу на објекат цркве, а не на преовлађујућу грађевинску линију улице, ако су у супротности.</p> <p>Такође није дозвољено постављање билборда, рекламних ознака, привремених и других објеката на јавној површини који би заклањали основне визуре према објекту цркве.</p> <p>На парцели цркве и у њеној близини од 100м у полупречнику, није дозвољено постављање антенских стубова мобилне телефоније и других објеката инфраструктурних система, који изгледом и габаритом нарушавају амбијент.</p>
<b>објекти чија је изградња забрањена</b>	<p>Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У случају промена закона о класификацији делатности, односно, промена ознака група и делатности, прерасподеле и преименовања појединих делатности или увођења нових, могућност смештаја истих у простору одредиће се на основу садржајне и правне сличности и следбености овде пописаних делатности и група делатности.</p> <p><b>Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).</b></p>

### Сеизмичност терена

Простор обухваћен Прост. планом општине Богатић налази се у зони 7<sup>0</sup> МЦС скале интензитета земљотреса, према карти сеизмичке регионализације територије Србије. У зависности од инжењерско- геолошких, хидролошких, геомеханичких и других карактеристика терена, може се извршити рачунска корекција основног степена, односно, постоји могућност повећања, односно смањења основног степена интензитета земљотреса до 1<sup>0</sup> МЦС. Територија Општине Богатић има релативно неповољне услове тла, где постоји могућност повећања основног степена сеизмичког интензитета до 1<sup>0</sup> МЦС, па је у складу с тим потребно је планирати урбанистичко- техничке мере заштите од потреса датог интензитета.

### Инжењерско геолошке карактеристике терена

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

### 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 пражњења. 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 постоје изграђено четири објекта укупне бруто површине 230м<sup>2</sup>. и они се задржавају.

**Рок** важења Локацијских услова је две године од дана издавања.

**Саставни** део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр. ИДР-04/23, из марта 2023.год, израђено од стране Атељеа за пројектовање и надзор „МАЧВА ПРОЈЕКТ“, Малетић Драгојло ПР из Богатића Ул. Војводе Степе 37,
- 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
- 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 818,00 динара општинске административне таксе по тарифном броју 1 Одлуке о локалним административним таксама бр. I – R 151 /2022 – 09 од 23.12.2022., 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.