

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру
Број предмета: РОР-ВОГ-31632-ЛОС-1/2023
Заводни број: 350-65/2023-04
Датум: 24.10.2023. године
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

Општинска управа Богатић, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру, решавајући по захтеву Игора Симића из Дубља, чији је пуномоћник Павић Марко из Црне Баре за издавање Локацијских услова за изградњу економског објекта у Дубљу на путу Дубље - Дуваниште бб. на кат.парцели бр. 7556 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, 52/2021 и 62/2023), 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 економског објекта за тов свиња спратности П

на кат.парцели бр. 7556 К.О. Дубље

Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 7556 К.О. Дубље

Место, улица и број: Дубље, пут Дубље - Дуваниште бб.

Површина парцеле: 3.38,03 ха

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

њива 4. класе и њива 5. класе

Катасракска парцела бр.7556 КО Дубље, према правилима уређења и грађења из Просторног плана општине Богатић, испуњава услове за грађевинску парцелу, уз услов да се изврши промена намене обрадивог пољопривредног земљишта.

Постојећа намена парцеле: ТЦ 2 – ТЦ 18 – Пољопривредно земљиште

Подаци о објекту:

Категорија: Б

Класификациони знак: 127112 – 100%

Бруто развијена грађевинска површина је 1905,25м²

Плански основ: Просторног плана општине Богатић ("Сл.лист општине Богатић", бр. 12/2011.г)

ТЦ 18	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, ЗАТЕЧЕНА И СЕЗОНСКА ДОМАЋИНСТВА
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>У складу са законом, пољопривредним земљиштем се сматрају: њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре, као и друго земљиште (вртаче, напуштена речна корита, земљишта обрасла ниским жбунастим растињем и друго) које по својим природним и економским условима може рационално да се користи за пољопривредну производњу.</p> <p>Обрадиво пољопривредно земљиште јесу: њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде.</p> <p>Приликом планирања пољопривредног земљишта а са становишта заштите животне средине важе следећа правила:</p> <ul style="list-style-type: none">• заштита одстојања између стамбених објеката и ораница, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је најмање 800 m;• у заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10 m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива;• минимална заштитна одстојања између граница комплекса сточних фарми и објеката у суседству су: од стамбених зграда 200 m, од магистралних путева 200 m, од речних токова 200 m и од изворишта водоснабдевања 200 m. Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже Студија утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона. <p>Затечена домаћинства ван грађевинског реона дисперзно су размештена на територији целе општине. Ова домаћинства, као и друга која нису евидентирана на подлози, а постојала су у време доношења Плана задржавају се на постојећим локацијама, а земљиште добија статус грађевинског земљишта ван грађевинског реона.</p> <p>За изградњу објеката у овим зонама издаће се Локацијска дозвола на основу овог Плана, сем ако је у питању објекат инфраструктуре, када је неопходна израда урбанистичког плана.</p>	

Пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу. Парцеле поред регионалног (магистралног) пута не могу имати директан приступ на пут сем ако се за то не прибави посебно одобрење "ЈП Пuteви Србије".

Пољопривредно земљиште се може налазити и унутар грађевинског реона насеља. Услови за њихову изградњу и коришћење су идентични без обзира да ли се налазе унутар или ван грађевинског реона.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У оквиру пољопривредног земљишта дозвољено је:

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

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

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

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

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

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

Сеизмичност терена

Простор обухваћен Прост. планом општине Богатић налази се у зони 7⁰ 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 1⁰ МЦС. Територија Општине Богатић има релативно неповољне услове тла, где постоји могућност повећања основног степена сеизмичког интензитета до 1⁰ 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

Електроинсталације: Објекат ће се на електро мрежу прикључити према Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издатим од Електродистрибуције Србије ДОО Београд огранак Електродистрибуција Шабац бр. 2540400-1859-449-УПП-23 од 17.10.2023 године.

На парцели нема изграђених објеката.

Парцела има директан приступ на пут Дубље - Дуваниште.

Рок важења Локацијских услова је две године од дана издавања.

Саставни део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр.103/2023, из септембра 2023.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
- Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издати од

Електродистрибуције Србије ДОО Београд огранак Електродистрибуција Шабац

- Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије
- Мишљење Одељење за урбанизам, комунално-стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру Број:501-26/2023-04 од 05.10.2023 године

Локацијски услови нису основ за изградњу објекта, већ су основ за израду идејног пројекта и издавање Решења о одобрењу извођења радова.

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

На 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, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) прибавити Решење о одобрењу извођења радова.

Уз захтев за издавање Решење о одобрењу извођења радова подноси се:

- Доказ о плаћеним таксама
- Идејни пројекат
- Доказ о промени намене обрадивог пољопривредног земљишта
- Уговор између инвеститора и финансијера - ако постоји

Инвеститор је дужан да поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја објекта на животну средину.

Уз пријаву почетка радова треба поднети Студију о процени утицаја на животној средину или одлуку да није потребна израда студије.

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
- Електродистрибуцији Шабац

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

Руководилац одељења:

Зоран Арсеновић маст.инж.грађ.