

Република Србија  
ОПШТИНА БОГАТИЋ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру  
Број предмета: РОР-ВОГ-4718-ЛОС-1/2024  
Заводни број: 350-13/2024-04  
Датум: 22.02.2024. године  
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

Општинска управа Богатић, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру, решавајући по захтеву општине Богатић, Улица Мике Витомировића бр.1, преко пуномоћника Драгана Јосиповића из Богатића, за издавање Локацијских услова за доградњу и реконструкцију обданишта у Бадовинцима, на основу чл.53-57 а Закона о планирању и изградњи 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, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/203), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС",бр.87/2023), 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 обданишта у Бадовинцима

на катастарској парцели бр. 6706 К.О. Бадовинци

### Подаци о локацији:

Број кат.парцеле : бр. 6706 К.О. Бадовинци

Место, улица и број: Бадовинци Улица Васе Чарапића бр.4

Површина парцеле: 0.69,14 ha

Начин коришћења земљишта и катастарска класа:

земљиште под објектима и земљиште уз објекат

Постојећа намена парцеле: ТЦ 7 - Образовање

### Подаци о објекту:

Категорија: В

Класификациони знак: 126310

Бруто развијена грађевинска површина је 372,32 м2.

Плански основ: Просторног плана општине Богатић

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ТЦ7

Зоне намењене образовању (све категорије школских објеката) обухватиле су постојеће локације. Нове локације нису планиране али се објекти и парцеле намењене функцијама образовања могу се формирати и у свим централним и стамбеним зонама и објектима ако испуњавају друге прописане услове. Изградња ових објеката је дозвољена и у радним зонама уколико се ради о специфичним образовним профилима за потребе производње.

У овим зонама је могућа изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом образовања (основно, средње и високошколско): школе, библиотеке, ученичке радионице и лабораторије, дечија и спортска игралишта, физкултурне сале и сл. Искључиво је забрањена изградња стамбених и пословних објеката. Уколико се у постојећим објектима издају просторије за друге намене, то може бити искључиво у функцији исхране ученика или продаје школског прибора. У оквиру комплекса школе дозвољена је и изградња ученичких домова.

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). Уколико је неопходна изградња објекта ради утврђивања јавног интереса (на основу услова надлежног Министарства), потребна је израда урбанистичког плана.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

<b>намена објеката</b>	<p>Сектор П: образовање, доминантна намена.</p> <p>Компатибилно:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Сектор Ф: Грађевинарство али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта</li><li>• Сектор Г: Трговина на мало али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности 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 Q: Здравствена заштита али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта</li></ul>
<b>правила парцелације</b>	<p>У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену (школским објектима у сеоским насељима) немогуће је обезбедити слободан, припадајући простор у складу са нормативима јер су или грађене када нормативи нису били утврђени или је њихова изградња завршена а да се предходно није прибавило потребно земљиште. Ако надлежно Министарство не утврди другачије услове, има се сматрати да ако школа има употребну дозволу, постојећа парцела је довољна за функционисање објекта и није потребно плански планирати проширења.</p> <p>За нове комплексе неопходно је обезбедити минимално 25 m<sup>2</sup> површине парцеле по ученику у једној смени.</p>
<b>приступ парцелама</b>	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,0 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.</p>

	Свим објектима је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.	
<b>услови за изградњу објеката</b>	подземне етажe	Нису дозвољене.
	индекс заузетости парцеле	60 (за постојеће комплексе) 40 (за нове комплексе)
	индекс изграђености	максимално 2,0
	грађевинске линије	Нови објекти се могу постављати искључиво на преовлађујућу грађевинску линију.
	удаљеност од међа и суседа (за нове објекте)	Објекат треба да буде најмање 4,7 m удаљен од објеката на суседним парцелама (0,7 и 4,0 m од суседних међа). 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 33°.
	подкровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,80m.
	одвођење атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
спратност	Максимална спратност објеката је П+2+Пк.	
<b>паркирање</b>	За паркирање возила за сопствене потребе, по правилу се обезбеђује простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг на свака 3 запослена лица.	
<b>уређење слободних површина</b>	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине комплекса. Избор зеленила и партерно уређење може бити мултифункционално.	
<b>интервенције на постојећим објектима</b>	За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани. 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.	

	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката у циљу поправљања грађевинског стања објеката и проширивања капацитета. Доградња објеката у хоризонталном смислу није дозвољена ако нису испуњени нормативи који се односе на обезбеђење слободне површине по ученику.
<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". Дозвољено је и постављање монтажно-демонтажних објеката изнад спортских терена ("балон" сале и сл.) у функцији недостајућих сала за физичко васпитање и у циљу одржавања наставе.
<b>помоћни објекти</b>	Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачног објекта или као засебни објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 м <sup>2</sup> .
<b>ограђивање парцела</b>	Све парцеле се морају оградити оградом до максималне висине од 220 см. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.
<b>посебни услови</b>	У складу са посебним условима функције. За парцеле које се налазе непосредно уз верске објекте, примењују се и посебни услови који су дефинисани за зону Тц 10. 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).
<b>објекти чија је изградња забрањена</b>	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.  <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>

### Сеизмичност терена

Простор обухваћен Планом генералне регулације налази се у зони 6<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>о</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. Како нису рађена детаљна истраживања за потребе израде плана генералне регулације, за веће интервенције потребно је урадити детаљна истраживања.

### **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 бројила на парцели.

### **Посебни услови за градњу**

Приликом пројектовања и доградње објекта испоштовати све услове дате у:

- Условима у погледу заштите од пожара издатих од МУП Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Шапцу под бр.217-17260/17-1 од 27.12.2017.

На парцели сем објекта који се дограђује постоји још три објекта укупне бруто површине 2076м<sup>2</sup> и они се задржавају.

Парцела има директан приступ на улицу Васе Чарапића

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

**Саставни део** Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр.1227/2023-П, из децембра 2023.год, израђено од стране Биро за пројектовање, инжењеринг и консалтинг АРХИ-ПРОЈЕКТ Александар Радуловић ПР, Али Бунар Улица Жарка Зрењанина бр.11-13

- Услови у погледу заштите од пожара издати од МУП Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Шапцу

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

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, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) прибавити грађевинска дозвола.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се:

- Доказ о плаћеним таксама
- Извод из Пројекта грађевинску дозволу
- Пројекат за за грађевинску дозволу
- Елаборат енергетске ефикасности
- Елаборат заштите од пожара
- 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 локацијскоим 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 године, која се уплаћује на ж.р.бр. 840-742251843-73 с позивом на број 97 26-024.

Услове доставити :

- Подносиоцу захтева

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

Руководилац одељења:

Зоран Арсеновић маст.инж.грађ.