

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове,
земљиште и инфраструктуру
Број предмета: РОП-ВОГ-37516-ЛОС-3/2024
Заводни број: 350-111/2024-04
Датум: 27.12.2024. године
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

грађевинско

ОПШТИНА БОГАТИЋ поступајући по захтеву СГЗР НИСКОГРАДЊА КУЗМАНОВИЋ МИЛИВОЈ ПР, Салаш Црнобарски, Матични број: 51565100, ПИБ: 101443163, ул. ДРИНСКЕ ДИВИЗИЈЕ, бр.: 50, поднетог преко пуномоћника Милана Теодоровића, Црна Бара, за издавање локацијских услова, на основу чл. члана 7. Закона о министарствима (Сл.гласник РС бр.128/2020, 116/2022 и 92/2023), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС”, број 79/2005, 101/07, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018), чл. 8ђ. 53а.-57. и 133. став 2. тачка 9. 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), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС”, бр. 96/2023), у складу са Планом генералне регулације за насељено место Богатић – ревизија плана („Сл.лист општине Богатић“, бр. 03/2018), издаје:

Л О К А Ц И Ј С К Е У С Л О В Е

за изградњу угоститељског објекта спратности П

на кат.парцели бр. 3837 К.О. Богатић

Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 3837 К.О. Богатић

Место, улица и број: Богатић, Улица Павла Орловића бр.92а

Површина парцеле: 19.42,41 ha

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

Земљиште под објектима, земљиште уз објекте

Катасракска парцела бр. 3837 К.О. Богатић, према правилима уређења и грађења из Просторног плана општине Богатић, испуњава услове за грађевинску парцелу.

Постојећа намена парцеле: P1/P2: Радна зона: индустрија и производно занатство / Комерцијална радна зона

Подаци о објекту:

Категорија: Б

Класификациони знак: 121114 – 100%

Бруто развијена грађевинска површина је 764,40м²

Укупан проценат заузетост 9,35%

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

034. P1	РАДНА ЗОНА	
ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА		
<p>За изградњу објеката у овим зонама издаваће се Локацијски услови директно на основу одредби Ревизије ПГР уколико не прелазе капацитете за које је обавезна израда урбанистичких пројеката.</p> <p>У овој зони се планирају следеће интервенције на површинама јавне намене: решавање проблема одвођења атмосферских и подземних вода одвођење индустријских отпадних вода и изградња постројења за пречишћавање отпадних вода; регулисање корита каналске мреже; комунално опремање и побољшање хигијенских услова; изградња и реконструкција постојећих мрежа и објеката инфраструктуре, асфалтирање путева, уређење тротоара, подизање дрвореда и бициклистичких стаза; формирање и уређење других јавних површина.</p>		
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		
Намена објеката	<p>У овој зони је могућа: индустријска производња, мали производни погони, складишта, сервиси, комерцијалне и услужне делатности, станице за снабдевање горивом, рециклажна дворишта (сакупљање, селекција и третман неопасног отпада) и компатибилне намене са опште дефинисаном и са наменама затеченог стања. У зони се могу наћи и друге намене које не могу вршити штетне утицаје на доминантну намену или на њих не делују штетно утицаји постојеће производње (објекти примарне пољопривредне производње). У оквиру ове зоне дозвољена је и изградња енергетских и комуналних објеката и постројења уз дефинисање строгих услова заштите животне средине, као и објеката спорта и рекреације.</p> <p>Становање је забрањено. Уколико се унутар зоне налази неки објекат становања, дозвољено је само инвестиционо и текуће одржавање.</p>	
Правила парцелације	<p>Није дозвољено формирање парцела мање површине од 7 ари сем ако се другачије не дефинише ПДР. Максимална површина није ограничена.</p>	
Приступ парцелама	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила. За директно прикључење на државни пут поступиће се у складу са важећим законским прописима.</p>	
Услови за изградњу објеката	Подземне етаже	<p>Не препоручују се због високог нивоа подземних вода али у случају да инвеститор примени посебне техничке мере, исте могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле и обезбеђује условљене незастрте зелене површине.</p>

	Индекс заузетости	Максимално 60%.
	Грађевинске линије	У складу са општим одредбама 010 и просторне целине у којој се парцела налази. Нови објекти се могу постављати на планом дефинисану грађевинску линију.
	Удаљеност од међа и суседа	У складу са општим одредбама 010. Утврђује се минимална удаљеност од међа од 5,0m која може додатно бити коригована противпожарним условима и заштитним зонама специфичних технологија.
	Спратност	Максимална светла висина нових, стандардних производних објеката и складишта је 12 m. У оквиру те висине дозвољена је подела на више етажа. За специфичне случајеве (силосе, вертикалне транспортере и сл.), дефинисаће се посебни услови за висину објеката у складу са потребом обезбеђења сигурносних услова и сл. Максимална спратност административних објеката је три надземне етаже (П+2).
Паркирање	У складу са општим одредбама 018 и посебним условима за обезбеђење паркирања транспортних возила на сопственој парцели.	
Уређење слободних површина	<p>Обавезно је формирање незастртих 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 незастртих зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле и озелењен паркинг.</p> <p>Уколико се парцела непосредно наслања на зону становања, обавезно је формирање зеленог заштитног коридора минималне ширине 5,0m унутар сопствене парцеле. Та површина се укључује у обрачун обавезних незастртих зелених површина.</p> <p>Обавезно је одредити место за контејнер у складу са правилима уређења II 1.6.11 Систем за евакуацију отпада и накнадно прибављеним условима за сакупљање, селекцију, третман и кретање отпада издатих од стране надлежног органа.</p>	
Интервенције на постојећим објектима	У складу са општим одредбама 016. Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надоградња.	
Изградња других	Могу се градити други објекти исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела, у складу са важећим правилником.	

објекта на парцели	
Објекти чија је изградња забрањена	<p>Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су изричито забрањене и дефинисане у поглављу "намена површина".</p> <p>Стамбени објекти, сем евентуалних апартманских јединица за привремени боравак чувара, дежурних служби и сл; складишта материјала опасних и штетних за изворишта и подземне воде, без посебних мера заштите површинских и подземних вода; депонија за одлагање отпадних материја из домаћинства, индустријских, пољопривредних и других делатности (осим рециклажних дворишта неопасног отпада који не може имати утицај на земљиште и подземне воде), као и муља из уређаја за пречишћавање отпадних вода, без посебних мера заштите површинских и подземних вода; упуштање отпадних вода (загађених атмосферских, фекалних, индустријских и др.) у тло; фарми за узгој стоке, без посебних мера заштите површинских и подземних вода; гробаља. Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина".</p> <p>Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима.</p>

035. P2	КОМЕРЦИЈАЛНА РАДНА ЗОНА УНУТАР ДОМИНАНТНО ЦЕНТРАЛНЕ НАСЕЉСКЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ
ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>Ови услови се односе на постојеће и планиране локације објекта комерцијалних и терцијалних делатности са или без функција становања.</p> <p>У овој зони се планирају следеће интервенције на површинама јавне намене: решавање проблема одвођења атмосферских и подземних вода; комунално опремање и побољшање хигијенских услова; изградња и реконструкција постојећих мрежа и објекта инфраструктуре, асфалтирање путева, уређење тротоара, подизање дрвореда; формирање и уређење других површина јавне намене.</p> <p>За изградњу објекта у овим зонама издаваће се Локацијски услови директно на основу одредби Ревизије ПГР уколико не прелазе капацитете за које је обавезна израда урбанистичких пројеката.</p>	
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Намена објекта	<p>У овим зонама је могуће: ограничена производња, сервиси, услужне делатности, станице за снабдевање горивом и компатибилне намене са опште дефинисаном. Производња у капацитетима који имају било какве негативне утицаје на животну средину није дозвољена. Становање је дозвољено осим у блоковима који су на графичком прилогу означени двојном наменом P1/P2.</p>

Правила парцелације	Минимална површина новоформиране парцеле је 5,0 ари. Максимална површина није ограничена. Све нове парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила. За директно прикључење на државни пут поступиће се у складу са важећим законским прописима.	
Услови за изградњу објекта	Подземне етаже	Не препоручују се због високог нивоа подземних вода али у случају да инвеститор примени посебне техничке мере, исте могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле и обезбеђује условљене незастрте зелене површине.
	Индекс заузетости	Максимално 60%.
	Грађевинске линије	У складу са општим одредбама 010 и просторне целине у којој се парцела налази. Нови објекти се могу постављати искључиво на планом дефинисану грађевинску линију.
	Удаљеност од међа и суседа	У складу са општим одредбама 010 и противпожарним условима. Објекат треба да буде најмање 3,7m удаљен од објекта на суседним парцелама (0,7 и 3,0m од суседних међа). Уколико је објекат удаљен мање од 0,7m 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 3,0m од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парапетом. Минимална удаљеност може додатно бити коригована противпожарним условима, заштитним зонама специфичних технологија и еколошким елаборатима.
	Спратност	Максимална светла висина објекта је до три надземне етаже (П+2). Могући су архитектонски акценти објекта висине до 12m.
Паркирање	У складу са општим одредбама 018.	
Уређење слободних површина	<p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 10% површине сваке парцеле на којој се налази постојећи објекат. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора. За нове комплексе, обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле и озелењен паркинг.</p> <p>Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима масти и уља.</p>	

	Обавезно је одредити место за контејнер у складу са правилима уређења II 1.6.11 Систем за евакуацију отпада и накнадно прибављеним условима за сакупљање, селекцију, третман и кретање отпада издатих од стране надлежног органа.
Интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.
Изградња других објеката на парцели	Могу се градити други објекти исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.
Објекти чија је изградња забрањена	Унутар ове зоне не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У овој зони су забрањене и делатности сакупљања, селекције, третмана и одлагања отпада. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите изворишта и сл). Забрањена је изградња свих објеката за које се проценом утицаја докаже да могу имати негативне последице на становање у суседству.

010. Грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да омогућују функционисање објекта на парцели и несметано постављање инфраструктуре, а да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Грађевинске линије дефинишу максималне границе градње објекта, а габарит објекта може бити већи (препусти) и мањи у односу на зону изградње дефинисану грађевинским линијама.

Грађевинске линије објеката према регулацији површина јавне намене приказане су у графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације; грађевинске линије" и оне су обавезујуће осим за изградњу објеката у радним зонама (за све случајеве) и слободностојећих објеката када је ширина парцеле у дубини шира него до регулације, када грађевинске линије могу бити повучене према унутрашњости сопствене парцеле. Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају, уколико Ревизијом ПГР није другачије одређено. Уколико је графичким прилогом нанета грађевинска линија а одступање у односу на постојећи објекат је мање или једнако 1,0м, сматраће се да се задржава постојећа грађевинска линија објекта.

У случају да се постојећи објекат или део објекта шири од 1,0м налази у простору између планиране грађевинске и регулационе линије, објекат се задржава, уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. На објекту или делу објекта у зони грађења дефинисаној грађевинском линијом, могуће су све интервенције на постојећем објекту (доградња, назидивање и др), уз поштовање правила грађења утврђених овим планом.

У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити према правилима за нове објекте. У случају да се гради нови објекат а да су за суседне објекте дефинисане различите грађевинске линије, инвеститор има право да се определи за једну по свом избору.

У зонама насељског центра где је условљено да се грађевинска и регулациона линија поклапају, нису дозвољена одступања. Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама.

Постојећи објекти или делови објеката, који не спадају у објекте јавне намене, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене, морају се уклонити.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела, објекти могу бити постављени:

- Као слободностојећи објекти, када објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле.
- У прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. Овај тип изградње подразумева прибављање сагласности суседа, сем у случајевима да су такви услови утврђени приликом израде планова детаљне регулације.
- У непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле. Сагласност суседа није потребна за изградњу новог објекта до дубине од 17m од регулације. Одстојања објекта од суседа у дубини већој од 17m се одвија према правилима за изградњу слободностојећег објекта или се захтева сагласност суседа за постављање новог објекта на међу. Ревизијом ПГР у Улици војводе Степе се утврђује изградња објеката у непрекинутом низу, узимајући у обзир затечено стање изграђености. Изузетак од овог правила може бити само постојење неког правног основа између суседа (предходно дате, судски оверене сагласности).
- У непрекинутом или прекинутом низу унутар заједничких дворишта. Обавезно је обезбеђење колског приступа сваком објекту, минималне ширине 2,5m преко заједничке/сукорисничке површине.

Унутрашње грађевинске линије према суседима се дефинишу у складу са традиционалним правилима грађења на територији општине Богатић: 0,7m и 3,0m од суседа. Изградња објеката на међи се може дозволити уз сагласност суседа. Обавезно је формирање колског приступа у сваку грађевинску парцелу од 3,0 m, односно минимално 2,5 за случајеве да се ради о реконструкцији постојећих објеката или да је ширина фронта парцеле мања од 7,0m

Грађевинске линије горњих етажа (висина од 3,0m од коте тротоара) могу да прелазе грађевинску линију према регулационој линији до 1,6m у оквиру сопствене парцеле, односно 0,6m у случају да се регулациона и грађевинска линија поклапају. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5m бочне границе парцеле. Препусти у блоковима где се поклапају грађевинска и регулациона линија су дозвољени до четвртине ширине тротоара, максимално 0,6m. Препусти над површинама јавне намене не улазе у индекс заузетости парцеле **а у оквиру просторне целине "Богатић 1", ни препусти у оквиру сопствене парцеле не улазе у индекс заузетости.**

Елементи конструкције у оквиру сопствене парцеле који савлађују висину до 90cm од коте тротоара (степеништа, рампе и сл) могу да пређу грађевинску линију приземља. Елементи конструкције приземља у зонама где се поклапају регулациона и грађевинска линија морају бити у оквиру максимално дефинисаних грађевинских линија.

При детаљној разради простора, при изради планова детаљне регулације, може доћи до мањег одступања од дефинисаних максималних грађевинских линија, при чему се растојање грађевинске од регулационе може смањити (од дефинисаног Ревизијом ПГР), уколико се ради о преовлађујућој грађевинској линији квалитетних објеката у улици или уличном фронту блока, уколико то технолошки процеси на парцели захтевају и сл.

016. Интервенције на постојећим објектима: Реконструкција објеката се изводи у складу са законом дефинисаним условима за ову врсту интервенција. Реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима: да се не мења постојећи карактер изградње (типологија, структура, врста и начин градње и сл.) и просторни односи у суседству, да се не погоршавају постојећи услови боравка у суседним грађевинама. Постојећи објекти које прелазе највеће дозвољене габарите утврђене овим планом за објекте унутар зона у којима се налазе, објекти на парцелама мање површине од условљених и објекти који се налазе на удаљености од суседних на мањој удаљености од дефинисаних, могу се реконструисати само у оквиру постојећих габарита.

Није дозвољено повећање броја станова приликом надзиђивања објеката ако се на сопственој парцели не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина.

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.

Није дозвољено затварање постојећих пасажа и пролаза у унутрашњост парцела или блокова. Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са вањске стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле.

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 објеката 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 лица са посебним потребама.

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 објеката 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: инвестиционо и текуће одржавање.

Ако није предвиђено повећање спратности објекта 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 санација зграде.

Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе.

018. Паркирање: Обавезно је поштовање следећих норматива:

Табела 16: Нормативи за обезбеђење паркинг простора*

Намена	Број паркинг места**	Јединица
Становање	1 пм	стан
Становање социјално угрожених становништва категорија	0,7 пм	стан
Банке, здравствена,	1 пм	70 m ² корисног

пословна, образовна или административна установа		простора У целини "Богатић 1": 200 м ² корисног простора
Трговина на мало	1 пм	100 м ² корисног простора У целини "Богатић 1": 200 м ² корисног простора
Поште	1 пм	150 м ² корисног простора
Ресторани и кафане	1 пм	8 столица У целини "Богатић 1": 20 столица
Хотел (према категорији)	1 пм	до 10 кревета
Спортска хала	1 пм	40 гледалаца
Бископ, дом културе	1 пм	30 седишта
Производни, магацински и индустријски објекти	1 пм	20 запослених

* Напомена: сем ако другачије није наведено у тексту плана за појединачне локације и затечено стање

**Напомена: 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.

Хотели, ресторани и други угоститељски и туристички објекти који не могу да обезбеде потребан број паркинг места на сопственој парцели, могу да закупе паркинг места на површинама јавне намене, за време док обављају делатност.

Не препоручује се формирање подземних етажа за паркирање због високог нивоа подземних вода али се та могућност не искључује уколико инвеститор примени одговарајуће хидротехничке мере. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Паркирање унутар објекта се може решити преко механичких и хидрауличких система за паркирање (ауто лифтови, клацкалице и др.) у складу са нормативима и атестима произвођача. Инвеститор може, уколико на сопственој парцели не може да обезбеди услове за паркирање, да обезбеди секундарни паркинг

(гаражни) простор у радијусу од 200m од објекта на посебној парцели, уколико се стекну законски основи за то.

Локална самоуправа може донети одлуку да се инвеститори ослободе обавезе обезбеђења одређеног процента обавезног паркинг простора на сопственој парцели, уз надокнаду која ће бити коришћена за изградњу објекта јавне гараже. За изградњу нових објеката инвеститор може платити надокнаду за максимално 20% недостајућих паркинг места. У случајевима када се врши надзиђивање објеката без околног земљишта (објекат=парцела) надокнада се плаћа максималних 100% за свако недостајуће место дограђеног дела објекта. Сви услови ће бити дефинисани одговарајућом одлуком локалне самоуправе.

Уколико инвеститор не изведе објекат у складу са условима за паркирање, нема могућности покретања процедуре израде урбанистичког плана којим би променио нормативе. (Одступања се не могу верификовати израдом новог плана, осим измене Ревизије ПГР).

Свако треће паркинг место у оквиру површине јавне намене мора бити озелењено (формиран дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина $\times 0,95$). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избежавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би задрљали простор. Предлог је да се озелени свако друго или треће место. Код врста које имају коренов систем који би могао да деневелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу.

019. Ограђивање: Парцеле је потребно оградити дуж међних линија. Уколико се на парцели одвијају искључиво терцијарне делатности (администрација, трговина, услуге и сл.) ограђивање према улици није обавезно, а ограђивање према суседима може бити предмет договора са суседом. У супротном, власник парцеле дужан је да изгради ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу. Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

Висина уличне ограде износи максимално 2 м, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,9 м, а преко те висине ограда може бити транспарентна или жива ограда од одговарајуће врсте биљака.

Висина ограде ка суседним парцелама износи 140 цм и нема ограничења у погледу материјализације ограде. Висина ограде према суседу може да износи максимално 2 м уколико се прибави сагласност суседа. Сагласношћу се дефинише и материјализација дела ограде од 140-200 цм.

Парцеле са производним објектима који захтевају посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице, образовне установе и сл.) могу се ограђивати према суседима оградом висине до 2,2 м.

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају: поштовање степена сеизмичности од 7-8⁰ MKS приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката и свих других услова дефинисаних сеизмолошким условима (Републички сеизмолошки завод, бр. 02-338/14 од 26.05.2016.г). На основу достављених услова, граница зона је нанета на графички прилог планиране намене површина.

ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На подручју обухвата нису рађена детаљна инжењерско-геолошка истраживања. Обавезна издава геотехничких елабоата дефинисана је законом (Закон о планирању и изградњи са подзаконским актима, Закон о удаству и геолошким истраживањима, "Сл. Гласник С" б. 88/11 и подзаконским актима).

ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

Приликом пројектовања и изградње површине јавне намене и објекта који је у јавној употреби, неопходно је применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/15) као и Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом Србије ("Сл. гласник РС", бр. 33/06).

УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод: Прикључење објекта на водоводну мрежу извести преко постојећег прикључка (водомера) на парцели.

Фекална канализација: Фекалну канализацију евакуисати до постојеће септичке јаме.

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

Електроинсталације: Објекат ће се на електро мрежу прикључити преко постојећег бројила.

На парцели постоји изграђено 48 објеката објеката укупне бруто површине 17395,0м² и они се задржавају.

Парцела има директан приступ на улицу Павла Орловића.

Рок важења Локацијских услова је две године од дана издавања.

Саставни део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр.112/2024, из октобра 2024.год, израђено од стране самосталног бироа за пројектовање „WALL“ Невена Јанковић предузетник Лозница Ул. Кнеза Милоша бр.12,
- Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од МУП РС Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Шапцу број: РОП-ВОГ-37516-ЛОС-3-НРАР-1/2024 од 23.12.2024 године.

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, 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 за грађевинску дозволу
- Пројекат за грађевинску дозволу
- Елаборат енергетске ефикасности
- Елаборат заштите од пожара
- Извештај о извршеној техничкој контроли пројекта

- Уговор између инвеститора и финансијера - ако постоји

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

- Одсек за ванредне ситуације у Шапцу

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

Руководилац одељења:

Зоран Арсеновић маст.инж.грађ.