

Република Србија
ОПШТИНА БОГАТИЋ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално – стамбене послове,
земљиште и инфраструктуру
Број предмета: ROP-BOG-1004-LOC-1/2025
Заводни број: 350-8/2025-04
Датум: 06.02.2025. године
Мике Витомировића 1, Богатић, Србија

грађевинско

ОПШТИНА БОГАТИЋ поступајући по захтеву Ђуро Хајдуковић, Београд, поднетог преко пуномоћника Милан Теодоровић, 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) и Урбанистичким пројектом за изградњу објеката у функцији туризма „Апартманско насеље“ уздаје:

Л О К А Ц И Ј С К Е У С Л О В Е

За изградњу стамбеног објекта

на катастарској парцели **бр. 1417/90 К.О. Богатић**

Подаци о локацији:

Број кат.парцеле: 1417/90 К.О. Богатић

Место, улица и број: Богатић, Ул. 7. август бб.

Површина парцеле: 0.03,56 ha

Начин коришћења земљишта и катастарска класа: - грађевинска парцела

Постојећа намена парцеле: СРЦ – Спортско рекреативни центар са комерцијалним делатностима

Подаци о објекту:

Категорија: А

Класификациони знак: 112111 – 100%

Бруто развијена грађевинска површина је 51,90 м².

Укупан проценат заузетост 14,59%

Плански основ: Плана генералне регулације за насељено место Богатић – ревизија плана („Сл.лист општине Богатић“, бр. 03/2018) и Урбанистичког пројекта за изградњу објеката у функцији туризма „Апартманско насеље

039. СРП	СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
<p>Општи услови уређења су дефинисани поглављем II1.5.10 Објекти спорта и рекреације.</p> <p>СРЦ: спортско рекреативни центри са комерцијалним делатностима</p> <p>СРП: спортско рекреативне површине јавне намене</p> <p>Уређење сваког појединачног комплекса ће се вршити у складу са посебним условима за блок, специфичним условима и важећим правилницима. У овим зонама је могућа изградња објеката који су компатибилне намене са општом наменом спорта и рекреације: дечија и спортска игралишта, купалишта, спортске дворане, јавна и друга паркиралишта, угоститељски објекти и сл. Искључиво је забрањено: становање, пословање (сем пословања у функцији спорта, рекреације, туризма и угоститељства) и производне делатности.</p> <p>На графичком прилогу су приказане постојеће локације објеката спорта и рекреације али се ови објекти могу градити у свим радним и стамбеним зонама). Ревизијом ПГР се изградња ових површина подстиче у свим зонама а њихово уређење и изградња ће се одвијати у складу са општим правилима.</p> <p>СРЦ: Површине и објекти могу бити у свим облицима својине. Ови комплекси (примарно постојећи комплекс хиподрома) представљају мултифункционалне целине које треба да омогуће фазну изградњу спортских објеката (доминантна намена) на локацијама и коришћење у свим годишњим добима. Уз сталне и повремене спортске манифестације, у оквиру комплекса се могу формирати простори за: административно - комерцијалне делатности, угоститељски садржаји, смештајни капацитети (хотели, мотели, хостели и др.), конференције, симпозијуми, конгреси, скупови, венчања, предавања, изложбе, концерти, разне ревије и сл. Такмичарски спортски објекти односно простори или комплекси деле се у две подврсте специјализованих објеката односно комплекса и то: Специјализовани спортски комплекси на отвореном простору који захтевају велике уређене комплексе који омогућавају спортске и такмичарске активности, али не захтевају велике посебно уређене просторе за публику; Специјализовани спортски објекти за организовање спортских такмичења и спортских манифестација на националном и интернационалном нивоу који захтевају велики капацитет простора за публику и сложене грађевине и инфраструктуру. Садржај, величина, капацитет, опрема и сл. за планирање спортских објеката дефинишу се на основу Закона о спорту, спортским прописима и правилима надлежних спортских организација, национални, односно међународних савеза у области дате категорије спорта.</p> <p>У ову зону спадају и све спортско рекреативне површине на осталом земљишту којима не управља локална самоуправа и подижу их спортски клубови или инвеститори у циљу изнајмљивања.</p> <p>За изградњу објеката у овим зонама, неопходна је израда урбанистичких пројеката или планова детаљне регулације (обавезујуће за локацију хиподрома).</p> <p>СРП: У оквиру свих зона становања и пословања, на површинама јавне намене је дозвољено подизање површина за спорт и рекреацију. Те површине и објекти су доступни свим грађанима. Препоручује се изградња дечијих игралишта за узраст од 3-6 година у оквиру гравитационог подручја 50-300м, дечијих игралишта за узраст од 6-11 година у оквиру гравитационог подручја 50-</p>	

500м, игралишта и спортске површине за узраст од 11-14 година у оквиру гравитационог подручја 100-1000м и игралишта и спортске површине за узраст изнад 14 година у оквиру гравитационог подручја 1000-1500м. Такође, неопходно је одредити и одређене површине за рекреацију становништва изнад 60 година старости.

За изградњу ових објеката издаће се Локацијски услови, директно на основу одредби Ревизије ПГР.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Намена објеката	Доминантна намена је дефинисана основном делатношћу. Компатибилне намене су све оне које утичу на подизање стандарда делатности, првенствено намене туризма и угоститељства.	
Правила парцелације	Минимална површина парцеле за СРЦ је 10,0 ари. За СРП није неопходна парцелација, објекти се могу налазити у оквиру било које површине јавне намене.	
Услови изградњу објеката	за Подземне етаже	Подземне етаже објеката нису дозвољене.
	Индекс заузетости	<p>Максимално 60% за СРЦ.</p> <p>За остале комплексе изграђеност није карактеристична, дефинише се оквирно до 30%.</p> <p>У обрачун површина не улазе површине травнатих терена и терена покривених шљаком, монтажних трибина и балон сала над теренима уколико је конструкција монтажно-демонтажна (без темељења) или на надувавање.</p> <p>У обрачун површина улазе површине асфалтираних или бетонираних терена, терена покривених вештачком травом и тартаном. Уколико је конструкција балон сале од скелетног система који подразумева темељење, површина улази у индекс заузетости.</p>
	Грађевинске линије	У складу са општим одредбама 010 и просторне целине у којој се парцела налази, односно у складу са одредбама које се утврде УП или ПДР.
	Удаљеност међа и суседа	од У складу са општим одредбама 010. Утврђује се минимална удаљеност од међа од 5,0м која може додатно бити коригована противпожарним условима.
	Спратност	Максимална спратност објеката у овој зони је до две надземне етаже, односно до 15м светле висине ако се ради о спортским дворанама.
Паркирање	За нове објекте и комплексе - у складу са општим одредбама 018, посебним условима за блок и специфичним потребама.	

Уређење слободних површина	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле. Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора. Уколико се изводе травнати терени, удео незастртих зелених површина је 10%
Интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара. За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани.
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, Дозвољено постављање објеката и уређаја који подижу стандард услуге а не премашују дефинисане нормативе.
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.).

ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Према плану генералне регулације за насељено место Богатић, (Сл. лист општине Богатић“ бр. 9/10) у зони ОПС1а-зона спорта, рекреације и туризма, опредељено за разраду кроз урбанистички пројекат.

Планирана намена и решење за дату локацију је изградња индивидуалних објеката намењених пружању услуга у туризму – апартмана и то на новоформираним грађевинским парцелама у оквиру парцеле 1417, како је приказано на графичким прилозима. Планирана је изградња 100 индивидуалних објеката спратности П+0 и два објекта спратности П+3.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА:

- намена

Дозвољена је изградња објеката који су компатибилни са општом наменом спорта и рекреације, односно спорта, рекреације и туризма. Искључиво је забрањено: становање, сем апартманског.

-спратност

Максимална спратност објеката је П+3.

-грађевинска линија линија

Нови индивидуални објекти спратности П+0 се могу постављати искључиво на дефинисану грађевинску линију ка саобраћајници .

Нови објекти спратности П+3 се могу постављати у оквиру дефинисаних грађевинских линија (зона грађења).

-урбанистички параметри

Максимални индекс заузетости парцеле је 30% а максимални индекс изграђености парцеле је 1,2.

-удаљеност објеката од међних линија и других објеката

Нови објекти треба да буду најмање 4,0 м удаљени од постојећих објеката на суседним парцелама и минимално 2,0 м од суседних међа.

- услови за парцелацију

1. Услови за формирање парцела за индивидуалне објекте спратности П+0 на граф. Прилозима обележене као ГП1 до ГП100

-минимална величина парцеле је 340 м²

-минимална ширина фронта ка саобраћајници је 10 м

2. Услови за формирање парцела за објекте спратности П+3 на граф. Прилозима обележене као ГП101 и ГП102

-минимална величина парцеле је 2000 м²

-услови за изградњу других објеката на парцелама

У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене која је дефинисана првим ставом посебних услова.

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА:

- кровови

Кровови се препоручују коси, нагиба кровних равни од највише 45°, али су дозвољени и сви други кровни облици. Поткровља могу имати назидак висок највише 1,80м.

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.

- приступ на јавну површину

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.

ОПИС, ТЕХНИЧКИ ОПИС И ОБЈАШЊЕЊЕ РЕШЕЊА

Урбанистичким пројектом се дефинишу:

- услови за уређење простора на локацији;
- услови за изградњу објеката;
- услови за прикључење планираних објеката на комуналну инфраструктуру.

ЛОКАЦИЈА И ДИСПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА

Предметна локација, парцела 1417, је на ободу насеља Богатић, дислоцирана од самог места око 1км, на локалном путу за Раденковић, у оквиру туристичког комплекса „ТЕРМАЛНА РИВИЈЕРА“.

На предметној парцели, предвиђене је изградња сто приземних туристичких објеката апартманског типа, намењених туристичким садржајима рентирања и два објекта предвиђена за изградњу пословно-туристичких објеката, спратности П+3.

Главна унутрашња саобраћајница, која се као кичма, осовински поставља на приближну средину парцеле и око које се развијају остали садржаји, планирана је ширине 6,00м, са обостраним тротоаром, ширине 1,50м., укупно 9,00 метара.

ОРГАНИЗАЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Радови су предвиђени у фазама које представљају самосталне, а опет, повезане целине. Предвиђена је изградња у пет фаза, као што је приказано у графичком прилогу.

- Прва фаза обухвата грађевинске парцеле, од ГП-01 до ГП-16.
- Друга фаза обухвата грађевинске парцеле, од ГП-17 до ГП-38.
- Трећа фаза обухвата грађевинске парцеле, од ГП-39 до ГП-60.
- Четврта фаза обухвата грађевинске парцеле, од ГП-61 до ГП-80.
- Пета фаза обухвата грађевинске парцеле, од ГП-81 до ГП-100.

Изградња по фазама није обавезујућа. Дозвољава се реализација без фаза, уколико је то целисходно.

Цео терен се по фазама издиже насипањем за 20-40 цм, због честе појаве подземних вода. Из истог разлога се посебна пажња посвећује заштити објеката, која се решава на два начина: Насипањем и нивелацијом постојећег терена шљунком или другим одговарајућим материјалима, уз одговарајућу заштиту конструкције темеља и подова објеката од продора влаге. Забрањује се изградња подземних или полуукопаних конструкција.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Намена објеката:

Сви објекти, како самостални објекти тако и вишеспратни објекти, су у функцији туризма и имају основну намену пружања услуга смештаја. Спадају у групу угоститељских објеката за смештај (Правилник о начину обављања угоститељских делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставање угоститељских објеката и минималним техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката)

Детаљнији опис садржаја објеката, дат је у прилогу „Идејна архитектонска решења објеката“, која је урадила Агенција „VEZMAR“, из Богатића.

Објекти 1-100 – апартманско насеље, самостални објекти П+0, макс. бруто површина 5.168,00 м²

Објекат 101 – туристичко-апартмански објекат П+3, макс. бруто површина
2.850,00 м²

Објекат 102 – туристичко-апартмански објекат П+3, макс. бруто површина
2.450,00 м²

Максимални хоризонтални габарити и максимална вертикална регулација (спратност), БП (бруто површина) и БРГП (бруто развијена грађевинска површина) објеката дати су на графичким прилозима.

Преглед збирних урбанистичких параметара за парцелу 1417.

- површина парцеле.....4 70 08 ha
- бруто површина под објектима (БП).....6.486,54 м²
- бруто развијена грађевинска површина (БРГП).....10.434,16 м²
- индекс искоришћења земљишта.....13,80 %
- индекс изграђености парцеле.....0,22

Објекти су означени истим бројем у тексту, на прегледној табели као и на графичким прилозима у цртежима и у легенди намена и површина. Намена и функција објеката описани су у претходним поглављима.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Зелене површине решавају се за сваку фазу посебно, водећи рачуна о претходно изведеним суседним површинама.

Код одабира садница води се рачуна о поднебљу, саставу тла и намени површина и објеката.

Зелене површине испред објеката, уредити као декоративне зелене површине. У оквиру поплочаних улазних платоа могућа је садња појединачних стабала у отворима у партеру као и постављање цветних жардињера.

Да би се смањили негативни утицаји инсолације а повећао проценат учешћа зелених површина на комплексу, потребно формирати дрворед дуж трасе централне саобраћајнице на парцели у зони тротоара, водећи посебно рачуна да се план садње стабала усагласи са планом инсталација инфраструктуре, а посебно са диспозицијом уличне расвете.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Ови наведени услови, 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.

УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

Није предвиђено оградавање парцела.

ОБЕЗБЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

Приступ комплексу на парцели 1417, контролише се из Контролног пункта, смештеног код Чуварске кућице. Контрола уласка и изласка обављаће се уградњом електронских рампи, на улазу и излазу из комплекса.

ПРОТИВПОЖАРНИ УСЛОВИ

У поступку израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови МУП-а, сектор за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Шапцу, бр. 217-367/10 од 30.07.2010.г.

У складу са условима неопходно је предвидети спољашњу хидрантску мрежу цевног развода мин Ф 100 мм, са надземним хидрантима. У случају да исти ометају саобраћај, дозвољено је и постављање подземних хидраната.

Саобраћајнице и улазе (излаза) пројектовати да се обезбеди несметана евакуација, на основу чл.11. Закона о заштити од пожара (СЛ. гласник СРС, бр.

37/88 и 48/94).

Приступне саобраћајнице и платое пројектовати за несметан прилаз ватрогасних возила на основу Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика.

Накнадно прибавити посебне услове за пројектовање објеката.

Неопходно је применити и друге мере предвиђене Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр.

30/91).

УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови Завода за заштиту природе, бр. 101-1072 од 23.08.2010. год., констатовано је да нема посебних обавеза по основу заштите природе јер на обухвату комплекса нема заштићених природних добара нити добара са посебним природним вредностима, те су дефинисани у општим условима

заштите природе и животне средине, који су усаглашени са Урбанистичким пројектом, а од којих посебно наглашавамо:

Посебно обратити пажњу на инкорпорирање елемената који рефлектују општа обележја архитектуре предметног простора, са ослоном на локалне материјале и традицију грађења, изгледе ограда и улазних капија, озелењавање и уређење зеленила;

За озелењавање целокупног предметног простора препоручује се коришћење аутохтоних врста, према решењу пројектанта, уз инкорпорирање постојећих вредних примерака дрвећа;

Предвидети формирање дрвореда прилагођеног формом и врстом дрвећа за тај простор;

Зарад већег комфора на паркинг простору засадити одговарајуће дрвеће, уколико је то могуће;

Планирањем и поступком одржавања зелених површина неопходно је предвидети мере уштеде водних ресурса;

Примарно сакупљање комуналног и другог отпада организовати у оквиру сваке подцелине у засебним судовима, а трајну евакуацију отпада организовати преко надлежне комуналне службе;

За сваку измену намена површина и обухвата неопходно је обратити се Заводу за заштиту природе Србије ради добијања нових услова заштите природе.

У поступку израде Урбанистичког пројекта прибављено је Мишљење од Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине, општине Богатић, бр. 501-121/2010-04 од

02.08.2010.г. којим је дефинисано да је потребно поднети Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину након потврде овог Урбанистичког пројекта.

ОСТАЛИ ПОСЕБНИ УСЛОВИ

У вези Сагласности Дирекције за грађевинско земљиште, путеве и изградњу општине Богатић, бр. 208/2010. год., потребно је у складу са тачком 3. и 5. главним пројектом изради:

- У посебном сепарату пројекат којим ће се дефинисати решење одговарајуће хоризонталне и вертикалне сигнализације и режим саобраћаја након изградње комплекса у обухвату Урбанистичког пројекта;

- Да се по изради Идејног и главног пројекта приступних путева комплексу исте поднесе на увид Дирекцији ради усаглашавања.

На пешачким површинама испред главног улаза у комплекс, могуће је постављање ознака који омогућавају препознавање комплекса из даљине (тотем, јарболи са

заставама и сл.). Рекламне ознаке не смеју да ометају саобраћајну прегледност ни пешачке токове.

Мишљење за израду Урбанистичког пројекта ЈВП "Србијаводе" ВПЦ "Сава- Дунав" Н. Београд бр. 4123/2 од 07.09.2010. год. уграђено је у решење Урбанистичког пројекта. Посебно се наглашава да је резервисан појас у ширини од мин. 4м са обе стране канала у комплексу (проходан, без препрека од надземних објеката и партерних узвишења) за потребе инспекцијске стазе, односно надлежне службе водопривреде за оджавање предметних канала.

Према обавештењу Министарства одбране републике Србије, Управе за инфраструктуру бр. 1134-11 од 18.08.2010. год., нема посебних услова за прилагођавање потребама одбране земље.

Решењем Министарства здравља, сектора за санитарни надзор и јавно здравље бр. 530-353-21/2010-04 од 16.09.2010. год., утврђено је да су испуњени санитарно-хигијенски и општи санитарни услови за израду овог Урбанистичког пројекта.

Остали посебни услови нису карактеристични за пројектовање објеката комплекса.

Оставља се могућност фазне реализације објеката, а у случају потребе за накнадним захтевима, поступиће се у складу са условима и смерницама које су дефинисане овим Урбанистичким пројектом за изградњу и уређење простора и релевантним урбанистичким планом вишег реда.

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ, за парцелу 1417

Саобраћајно решење је преузето из претходног урбанистичког пројекта

„ТЕРМАЛНА РИВИЈЕРА“, са корекцијама саобраћајне мреже проистеклим изменом намене дела простора у обухвату овог УП-а.

Претходним урбанистичким пројектом „ТЕРМАЛНА РИВИЈЕРА“, на основу Сагласности Дирекције за грађевинско земљиште, путеве и изградњу општине Богатић, бр. 208/2010. год., и на основу Мишљења о изради Урбанистичког пројекта - ЈВП Србијаводе-ВПЦ „Сава“-Дунав“, Београд, бр 4123/2 од

07.09.2010.године, обухваћене су и јавне саобраћајне површине као и јавне површине водопривредног земљишта-делови канала, те је тим Урбанистичким пројектом дефинисано комплетно саобраћајно и остала инфраструктурна решења у обухвату у складу са горњим дописима. У складу са тим преузете су у потпуности саобраћајнице, односно јавне површине, које тангирају површину обухвата УП са југа, истока и запада. То се односи на саобраћајнице: општински пут Богатић - Раденковић (Л-14), приступне путеве С-01 и С-14. Ове саобраћајнице нису у обухвату УП-а, сем дела саобраћајнице С-01, који прелази преко ошљунчаног пута ка комплексу постојећег дечијег базена.

Саобраћајница С-01 је у профилу булеварског типа са две коловозне траке по 5,5 м, разделним озелењеним острвом од 5,1 м и обостраним тротоарима од 1,8 м. У првој фази реализације док се не изгради цео комплекс, извести северни крак пута како би се обезбедио приступ преко саобраћајнице С-02 апартманском комплексу.

Саобраћајнице С-02 и С-12 су централне саобраћајнице комплекса којима се приступа свим објектима у комплексу. Ширина попречног профила саобраћајница је 9,0 м са коловозом од 6,0 м и обостраним тротоарима од 1,5 м. Саобраћајница С-12 укршта се са општинским путем ка Раденковићима тако да је омогућен приступ комплексу и са севера

и са југа и уједно је обезбеђен против пожарни пут у континуитету. Са саобраћајнице С-02 воде сви попречни путеви ка апартманима преко саобраћајница С-03 до С-11. Северни крак коловоза саобраћајнице С-02 завршава се окретницом за путничка возила.

Саобраћајнице С-03 до С-11 су колско-пешачке, тзв. улице у зони успореног саобраћаја где заједничку површину користе возила и пешаци и где пешаци имају апсолутну предност у кретању. Саобраћајнице су ширине 4,5 м, завршавају се слепо и у функцији су само приступа појединачним парцелама са приземним апартманима уз њу.

Саобраћајнице С-13 и С-15 су класичне саобраћајнице са коловозом ширине 5,5 односно 6,0 м, тротоарима и паркинзима димензија 2,5 x 5,0 м. Њима се приступа туристичко-апартманским објектима веће спратности, са више апартмана. Уз објекат на парцели ГП-101 обезбеђено је 20 паркинг места а уз објекат на парцели ГП-102 обезбеђено је 21 пм. На обе парцеле планирана су по два паркинг места за особе са инвалидитетом. Саобраћајница С-15 с обзиром да је слепа завршава се малом окретницом за путничка возила.

Паркирање у границама плана решавано је у функцији планираних намена.

За планиране објекте у оквиру површина остале намене услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели, првенствено на слободној површини парцеле.

Потребан број паркинг места на парцели одређује се према следећем нормативу:

за парцеле са појединачним апартманима, на 1 апартман 1 пм,

за апарт хотеле са 3* према броју апартмана у следећем односу:

број паркинг места : број смештајних јединица = 1 : 4.

Паркинг место за путничка возила је пожељне величине 2,5м x 5,0м за управно паркирање са манипулативним простором од 5,5м а најмањих димензија по важећим стандардима.

Паркинг површине уз саобраћајнице су са асфалтним застором а на парцели или травнате или са растер коцкама са испуном од плодне земље на коју се сеје одговарајућа врста траве.

Коловоз колских саобраћајница пројектовати за средње тежак саобраћај а од осталих површина га одвојити коловозним ивичњацима стандардних димензија, које је потребно упустити или оборити на местима приступа колско- пешачким саобраћајницама.

Коловозне траке се завршно асфалтирају а тротоари и колско-пешачке површине се попличавају различитим формама бехатон плоча.

Планирана траса саобраћајница је дефинисана у простору геодетским координатама осовинских и темених тачака, а нивелациони положај саобраћајница је дефинисан kotaма нивелете на осовинским тачкама.

Потребно је обезбедити попречни нагиб коловоза од најмање 2,5% на свим интерним саобраћајницама, а паркинга и пешачких стаза од 2%. Одводњавање колских саобраћајница обавља се атмосферском канализацијом. Одводњавање колско-пешачких саобраћајница обавља се или атмосферском канализацијом или површински слободним падом ка каналима у окружењу. Попречни нагиб усмерити од ивица ка оси саобраћајнице.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈУ

СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ

Снабдевање санитарном и противпожарном водом комплекса

У складу са Техничким условима бр.2381 од 03.08.2010.године - ЈКП

„Богатић“ из Богатића, снабдевање санитарном и противпожарном водом комплекса „Термалана ривијера“ – у Богатићу, обављаће се путем изградње бушених цевастих бунара, а у свему према добијеној сагласности надлежних органа. Након тога изградити унутар комплекса јединствен систем за снабдевање водом сваке од планираних парцела.

Трасе примарних водоводних инсталација уличне мреже, као и противпожарне мреже комплекса, дефинисане су координатама темених тачака (В1-В16) - које су саставни део графичког прилога „План водовода и канализације“. Примарна водоводна мрежа, не може бити мањег профила од $\varnothing 100\text{мм}$ (у складу са протипожарним прописима). За потребе противпожарне воде предвидети подземни резервоар потребне запремине (тако да задовољи количином воде - пожар у трајању 2 сата - $\sim 150\text{ м}^3$) и сместити га у зони планираног паркинга.

Санитарна водоводна мрежа, дефинисана је у простору геодетским координатама темених тачака (С1-С24) - које су саставни део графичког прилога

„План водовода и канализације“. Санитарну водоводну мрежу, димензионисати

према хидрауличком прорачуну (али тако, да профил није мањи од $\varnothing 40\text{мм}$).

СКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА САНИТАРНО-ФЕКАЛНИХ ОТПАДНИХ ВОДА

Сакупљање и евакуација санитарно-фекалних отпадних вода

У складу са Техничким условима бр.2381 од 03.08.2010.године - ЈКП

„Богатић“ из Богатића санитарно-фекалне отпадне воде унутар сваке од парцела комплекса, сакупљаће се посебном «фекалном канализационом» мрежом и путем мини постројења за пречишћавање санитарно-фекалних отпадних вода (БИО БЛОКОВИМА), спровести у водопривредне канале Куглице

1. и Куглице 2. Квалитет пречишћене отпадне воде (пре мешања са водом из водопривредних канала), мора задовољавати прописе дефинисане другом категоријом водотока.

Траса планираних инсталација фекалне канализације, дефинисана је у простору геодетским координатама темених тачака државне геодетске мреже (Ф1-Ф25) и саставни је део графичког прилога «План водовода и канализације». Димензионисање фекалне канализационе мреже комплекса, обавити након хидрауличког прорачуна.

УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ И ОДРЖАВАЊЕ ВОДОПРИВРЕДНИХ КАНАЛА

Уз постојеће мелиорационе канале Куглице, Куглице 2 и Паљевине, оставити резервни појас минималне ширине 4,00 м, са обе стране, за потребе одржавања канала.

У оквиру припремних радова на уређењу овог комплекса, неопходно је постојеће мелиорационе канале искрчити и очистити, односно довести у функционално стање.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ЕЛЕКТРО-ЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

Да би се потрошачи квалитетно и сигурно снабдевали електричном енергијом, потребно је проширити постојеће електроенергетске објекте и електроенергетску преносну мрежу. На основу Техничких услова прибављених од стране "Електродистрибуција"-Шабац планирана је изградња Т1 трафо- станице 20/0,4kV номиналног капацитета 1000kVA на к.п. 1420.

У првој фази, на к.п. 1240 изграђена је трафостаница Т1., с тим да је уграђен трансформатор од 630kVA. Проширењем капацитета постојеће трафостанице Т1, на к.п.1420, са уградњом трансформатора 1000kVA решиће се снабдевање електричном енергијом новоизграђених објеката на к.п.1417. Предходно, потребно је прибавити потребну сагласност.

Напајање трафо-станице 20/0,4kV Т1, на к.п. 1420, је већ изведено подземним електроенергетским кабловима 20kV типа ХНЕ 49 3x(1x150mm²) по систему улаз-излаз, чиме је обезбеђено прстенасто (двострано) напајање.

Непосредно снабдевање електричном енергијом потрошача исте на предметном простору урадити подземним ниско-напонским кабловима, чији ће тип и пресек одредити пројектант електро фазе у главном пројекту. Распоред светилки, снагу сијалице, тип светилке итд. одредиће пројектант електро фазе у главном пројекту, с тим да се постигне минимални средњи осветљај од 20Lx. Ширина коридора или рова за постављање подземних електро каблова зависи од броја каблова у њему и креће се од 0,4m за један кабл до 1,5m за осам каблова. Подземне електро каблове поставити у планирани коридор, у тротоару, на дубини минимално 0,8m, а при прелазу испод коловоза саобраћајница на дубини минимално 1,0m провучене кроз одговарајуће заштитне цеви пречника од 110mm до 150mm. При полагању подземних каблова обавезна је употреба постелице од песка, пластичних штитника и упозоравајуће траке. На местима укрштања трасе и преласка испод коловозне саобраћајнице предвидети уградњу шахтова, чија кабловска канализација треба да садржи довољно резервних цеви за накнадно полагање или замену каблова. Укрштање подземних електроенергетских каблова са осталим подземним инсталацијама урадити према важећим Техничким прописима.

У обухвату предметног Урбанистичког пројекта не постоје телефонске инсталације. При изради Главног пројекта потребно је урадити и пројекат телекомуникационих (ТК) инсталација унутар грађевинског комплекса, при чему би се одредило место за смештај концентрације ТК.

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

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: ROP-BOG-1004-LOC-1-HPAP-4/2025 од 28.01.2025.године.

Парцела има приступ на улици 7. август преко парцела бр.1417/103 и 1417/105 које су Урбанистичким пројектом за изградњу објеката у функцији туризма „Апартманско насеље“ планиране као саобраћајнице.

Рок важења Локацијских услова је две године од дана издавања.

Саставни део Локацијских услова чине:

- Идејно решење бр.118/2024, из децембра 2024.год, израђено од стране Самосталног бироа за пројектовање „WALL“ Невена Јанковић п.р. Лозница, Кнеза Милоша бр.12
- Графичка документација
 - 1.Извод из ПГР Богатић
 - 2.План намене површина са планом саобраћаја
 - 3.План нивелације и регулације
 - 4.Збирни приказ грађевинских парцела
 - 5.План водовода и канализације
 - 6.План електро мреже

- Услови за прикључење на дистрибутивни систем ел. Енергије издате од Електродистрибуције Србије ДОО Београд огранак Електродистрибуција Шабац
- Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије
- Податке и услове ЈКП “Богатић” Богатић, бр. 238-1/2010 од 03.08.2010 год.

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
- Извештај о извршеној техничкој контроли пројекта
- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре
 - 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

- Електродистрибуцији Шабац

Обрадио:

Љубиша Бировљевић дипл.грађ.инж

По овлашћењу:

Зоран Арсеновић маст.грађ.инж