

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-27736-LOCH-2/2025**

Заводни број: **353-472/2025-V**

Датум: **29.10.2025.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Зорана Николића из Лознице, за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта на к.п. 725/6 КО Бања Ковиљача**, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлукаУС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 4/20, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23) и Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лознице", број 4/11, 14/17 и 4/19), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број **725/6 КО Бања Ковиљача**, у површини од **782** (без дела који представља површину јавне намене **766**) **м²**, за изградњу помоћног објекта (гаража и остава), спратности Пр (приземље), висина објект **4,14** м (слеме), укупне БГП **190** **м²**.

Положај објекта на парцели: две грађевинске линије према плану су на мин 5,0 м од регулационе линије, грађевинска линија објекта је на мин 5,0 м и 11,20 м у односу на регулациону линију, удаљење од бочне међе је мин 10,45 м од к.п. 725/7, на заједничкој међи са к.п. 725/5 (уз сагласност) и задње међе нема.

Процент заузетости на парцели: мах 25 %

Процент зелених површина: остварено мин 67 %

Паркирање:

Постојећи објекти на парцели: неизграђено

Пристап на парцелу: из Улице маршала Тита

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, намена парцеле је породично становање са допунском комерцијални садржаји, зона- ТНЦ7.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу помоћног објекта (гаража и остава) на к.п. 725/6 КО Бања Ковиљача, урађен од стране "Wall" из Лознице, број 96/25 од 28.08.2025. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

JEDNOPORODIČNO STANOVANJE U ŠIROJ ZONI GLAVNOG CENTRA NASELJA

ПРАВИЛА PARCELACIJE	Minimalna površina parcele: -za slobodno stojeće objekte.....300 m2 -za dvojne objekte.....400m2 (2x200m2) -za objekte u nizu.....200 m2 Minimalna širina parcele: -za slobodno stojeće objekte.....12m -za dvojne objekte.....20m -za objekte u nizu.....6m
PRISTUPI PARCELAMA	Sve građevinske parcele moraju imati pristup na javnu površinu.
USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA	Indeks/stepen izgrađenosti: -maksimalan indeks/stepen izgrađenosti za nivo bloka ili celine...1,2 -maksimalan indeks/stepen izgrađenosti na parceli.....1,4 Indeks/stepen iskorišćenosti: -maksimalan indeks/stepen iskorišćenosti na nivou bloka ili celine..... 40% -maksimalan indeks/stepen iskorišćenosti na parceli50% Visinska regulacija: -maksimalna spratnost objekta P+2 (prizemlje, 2 sprata), prema uslovima nadležnog zavoda za zaštitu

-maksimalna visina objekta:

do kote slemena.....13,5m

do kote venca.....10,5m

-spratnost pomoćnog objekta P (prizemlje)

-maksimalna visina pomoćnog objekta

do kote slemena.....5,0m

do kote venca.....4,0m

Horizontalna regulacija:

Građevinska linija za svaku katastarsku parcelu je prikazana na grafičkom prilogu

br.5 „Plan saobraćaja, regulacije i nivelacije”.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od bočne granice susedne građevinske parcele:

-slobodnostojeći objekti

na delu bočnog dvorišta severne orijentacije.....1,5m

na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.....2,5m

-dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta....4,0m

-prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu.....1,5m

-za izgrađene objekte važi postojeće rastojanje

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od bočnih susednih objekata:

-slobodnostojeći objekti.....4,0m

-dvojni objekti.....5,0m

-u prekinutom nizu.....4,0m

-za izgrađene objekte važi postojeće rastojanje

Minimalno rastojanje dva objekta na parceli.....4,0m

Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele.....6,0m

Minimalno rastojanje objekta od naspramnog objekta....1h, a ne manje od 10,0m

Krovovi: Preporučuju se kosi krovovi, nagiba krovnih ravni do najviše 40°.

Potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1,6m (računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine). Izgradnja mansardnih krovova i više potkrovnih etaža

	nije dozvoljena. Ukoliko se zbog raspona konstrukcije u tavanskom delu formira određeni koristan prostor, isti se može koristiti isključivo kao deo dupleks, a nikako kao posebna etaža.
	Maksimalan broj stambenih jedinica je 4 (četiri).
ODVODNЈAVANJE	Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susednih parcela.
UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA	Minimalni procenat zelenih površina na parceli.....20%

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2561200-D-09.14-413488-/1-25 од 14.10.2025. године и Уговору број 2561200-D-09.14-413488-/1-25-UGP од 14.10.2025. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 226/1163 од 28.10.2025. године.

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

Идејни пројекат урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", број 96/23).

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

- ЈП "Лозница развој" из Лознице.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 226/1163 од 28.10.2025. године.

- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2561200-D-09.14-413488-/1-25 од 14.10.2025. године и Уговор број 2561200-D-09.14-413488-/1-25-UGP од 14.10.2025. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

Одговорни пројектант је дужан да идејни пројекат уради у складу са локацијским условима.

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе извршити промену намене предметне парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Уз захтев за издавање решења по члану 145. Закона приложити сагласност власника суседне парцеле за изградњу на заједничкој међи.

Приложити доказ о уплати за издавање локацијских услова од 4.000,00 динара на рачун Града Лознице.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења по члану 145. Закона, издато у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, имаоцима јавних овлашћења и надлежном ради објављивања на интернету кроз ЦИС.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова.

Обрадила:

Мирјана Матовић Марковић,

дипл.простор. план.

ШЕФ ОДСЕКА

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

