

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-39215-LOCH-2/2025**

Заводни број: **353-553/2025-V**

Датум: **24.12.2025.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **ГП "Грамакс ПГП" ДОО из Крупња, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. 127/3 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, 62/23 и 91/25), 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 **127/3 КО Бања Ковиљача**, у површини од **616 м²**, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у прекинутом низу, спратности **Пр+2+Пс** (приземље, два спрата и повучен спрат), висина објект **12,57 м** (слеме), укупне БГП **985,36 м²**, категорије **Б**, класификационог броја **112221**.

Положај објекта на парцели: грађевинска линија према плану је на мин 5,0 м од регулационе линије, грађевинска линија објекта је на мин 5,0 м регулационе линије, на заједничкој међи (уз сагласност) са суседном к.п. 127/2 КО Бања Ковиљача, удаљење од бочне међе је мин 4,0 м и задња међа на мин 6,0 м.

Процент заузетости на парцели: мах 40 %

Процент зелених површина: остварено мин 22 %

Паркирање: 13 ПМ на парцели од тога 7 ПМ у приземљу објекта

Постојећи објекти на парцели: породична стамбена зграда без дозволе

Приступ на парцелу: из Улице маршала Тита

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, претежна намена парцеле је породично становање са допунском наменом-вишепородично становање и пратећом- туризам, угоститељство и комерцијална делатност, зона- ТНЦ7.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. 127/3 КО Бања Ковиљача, урађен од стране "Архитектон- 01" из Лознице, број 20-11-25 из новембра 2025. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА, ПОСЛОВНО СТАНОВАЊЕ, РЕНТАЛНО СТАНОВАЊЕ, АПАРТМАНСКО СТАНОВАЊЕ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте.....600м ² -за објекте у низу.....500м ² -за објекте у полуотвореном блоку.....1000м ²
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. ширину приступног пута одредити у зависности од начина паркирања (броја паркинг места, типа и величине гараже и сл.) као и од услова и техничких захтева противпожарне заштите (заштита високих објеката од пожара, заштита гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија).
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине.....1,8 -максималан индекс/степен изграђености на парцели.....2,0 Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине....40%

-максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....50%

Висинска регулација:

-максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље)

-максимална висина објекта:

до коте слемена.....15м

до коте венца.....12м

-спратност помоћног објекта П (приземље)

-максимална висина помоћног објекта

до коте слемена.....5,0м

до коте венца.....4,0м

Хоризонтална регулација:

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком

прилогу бр.5 „План саобраћаја, регулације и нивелације”.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне

границе суседне грађевинске парцеле:

-слободностојећи објекти.... 1/4х (четвртина висине) објекта, а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објекта)

-за објекте у низу.....2,5м

-за објекте у полуотвореном блоку.....4,0м

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката:

-слободностојећи објекти.....1/2х (пола висине) вишег објекта

-двојни објекти.....5,0м

-у прекинутом низу.....4,0м

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0м

Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1х, а не мање од 10,0м

	<p>Кровови и поткровља:</p> <p>Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°.</p> <p>Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Изузетак од правила је да, уколико геометрија крова то омогућава, се дозвољава формирање максимум два нивоа у поткровљу уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици.</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	<p>Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или коефицијентом изграђености, индексом или степеном искоришћености.</p> <p>Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не престављају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта.</p> <p>Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама).</p> <p>Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној</p>

зони насеља може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да поцемна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице. Подземна грађевинска линија такође може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама под условом да индекс или коефицијент изграђености не према максимумалних 0,8.

Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етажне-могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунају се и од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

-стопе темеља и подрумски зидови-0,15м до дубине од 2,6м испод коте тротоара, а испод те дубине-0,5м;

-шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара-1,0м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта.

Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле. Грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле мога бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњости парцеле.

За сваку парцелу дефинисана су растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије која су приказана у графичком прилогу Лист бр. 5 „План саобраћаја, регулације и нивелације”.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекти могу бити постављени: у непрекинутом низу, у прекинутом низу, као слободностојећи објекти.

Посебним правилима дефинисани су елементи и растојања за сваки тип изградње и намену парцеле.

Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објекта износи 0,0 м.

Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било

које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела и од објеката на суседним парцелама је дефинисано посебним правилима грађења у зависности од положаја у насељу и намене.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграшеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле $1/4$ (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на фасади оријентисаној према суседној парцели на којој нема изграђеног објекта. Уколико на суседној парцели постоји изграђен објекат, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта може бити смањена на $1/4$ (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино помоћних нестамбених просторија. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. Поред овог услова вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори нестамбених просторија искључиво ако је растојање између објеката веће од $1/3$ висине (трећине висине) вишег објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија.

Код овог типа изградње нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама.

При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално $1,0 \text{ m}^2$ по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3 m^2 . Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.

Грађевинске линије постојећих објеката задржавају се уколико се планом детадне регулације не одреди другачије. У случају замене објекта или реконструкције већег

обима, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте.

Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу грађевинског земљишта за јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити.

На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, доксати, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:

-дужина испада може бити максимално 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде;

-дужина испада може бити максимално 1,0 м, ако је ширина тротоара већа од 3,5 м, ширина улице већа од 15,0 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине уличне фасаде;

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то;

-на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина

грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5 м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5 од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени;

-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије

суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина

грађевинских елемената не може прећи и 30% стране фасаде изнад приземља;

- испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минималном растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно

регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне

пројекције испада), и то:

-излози локала - 0,30 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

-излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;

-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

-платнене надстрешице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

-конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је

грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају

јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекоречити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Висина објекта чија се изградња планира или надзиђује зависи од: величине

блока, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара

на парцели, заштите доминантних визура, услова за заштитну амбијенату, јавног простора

и уличних потеза.

Постојећи објекти чија висина превазилази максималне дозвољене вредности задр`авају се, с тим да се не дозвољава повећање њихове висине и спратности у циљу формирања новог корисног простора.

У посебним случајевима при интервенцији у већ изграђеном блоку у коме висина објеката премашује дозвољене вредности могуће је усклађивање висина постојећих и планираних објеката.

Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.

Кота приземца објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

-кота приземца нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

-кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте;

-за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;

-за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности)

кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).

Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровца.

Под поткровцем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровца и

пову~еног спрата. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Висина објекта је:

-на релативно равном терену-растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

-на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0м-растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

-на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,0м-растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м;

-на стрмом терену са нагибом од улице (нанише), кад је нулта кота објекта низа од коте јавног или приступног пута-растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).

Ове висине су детаљније прописане у правилима грађења за сваку типичну насељску целину понаособ, па су појединачна правила грађења меродавна. Уколико у појединачним правилима грађења није прецизирано, висине објеката усвојити према горе наведеним.

Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл. Клизишта је потребно испитати и утврдити да ли и под којим условима постоји могућност изградње у зонама у којима су утврђена активна или умирена клизишта. Код неистражених клизишта је потребно спровести сва потребна испитивања, поготову ако се у њиховој непосредној близини или у оквиру њих налазе изграђене зоне.

ПАРКИРАЊЕ

За стамбене објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици.

Код вишепородичних стамбених објеката, потребно је обезбедити да 30% од потребних паркинг места буде у оквиру гаража и наткривених паркинга. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

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-09.14-497395-/1-25 од 18.12.2025. године и Уговору број 2561200-D-09.14-497395-/1-25-UGP од 19.12.2025. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на мрежу водовода и канализације према условима ЛП "Водовод и канализација" Лозница, број 264/1389 од 12.12.2025. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Београд, број Д209-558469/1 од 10.12.2025. године.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Обезбедити простор на парцели за постављање довољног броја посуда за одлагање комуналног отпада, као и набавка истих и неометан приступ возилу за одвожење отпада/1 контејнер 1,1 м³ на 800 м² стамбеног простора, односно 500 м² пословног простора.

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 96/23).

Како се планира уклањање постојећег објекта из Преписа листа непокретности Лозница СКН

Лозница потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 264/1389 од 12.12.2025. године.

-Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2561200-D-09.14-497395-/1-25 од 18.12.2025. године и Уговору број 2561200-D-09.14-497395-/1-25-UGP од 19.12.2025. год.

-"Телеком Србија" Београд, број Д209-558469/1 од 10.12.2025. године.

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са локацијским условима.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити обострану сагласност власника суседне к.п. 127/2 КО Бања Ковиљача за изградњу на заједничкој међи.

При пројектовању објекта поштовати све важеће правилнике, прописе и стандарде. Приликом рашчишћавања и планирања терена, ископа земље и израде објекта, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење радова прилаже се решење о сагласности на План управљања отпадом (Уредба о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења "Сл.гласник РС", број 93/23 и 94/23-испр.).

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења за грађевинску дозволу, издат 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.