

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-42368-LOCH-5/2026**

Заводни број: **353-46/2026-V**

Датум: **03.03.2026.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Драгослава Аврамовића из Лознице, за издавање локацијских услова за изградњу дела двојног стамбено-пословног објекта на к.п. 349/3 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 95/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23), Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лознице", број 4/11, 14/17 и 4/19) и Урбанистичког пројекта (Потврда број, 353-129/25-05 од 22.12.2025. године), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 349/3 КО Бања Ковиљача, у површини од 320 м², за изградњу дела двојног породичног стамбено-пословног објекта (четири стана и два апартмана), спратности Пр+2 (приземље и два спрата), висина објекта 9,5 м (слеме), укупне БГП 344,21 м², категорије Б, класификационог броја 112221.

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, намена парцеле је индивидуално становање са пратећом наменом- туризам, угоститељство и комерцијалне делатности, зона- ТНЦ₉.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу дела двојног стамбено-пословног објекта на к.п. 349/3 КО Бања Ковиљача, урађен од стране "Капитал Градња" из Лознице, број 2/26 из маја 2025. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

<p>PRAVILA PARCELACIJE</p>	<p>Minimalna površina parcele:</p> <ul style="list-style-type: none"> -za slobodno stojeće objekte....300 m² -za dvojne objekte.....400 m² (2x200m²) -za objekte u nizu.....200 m² <p>Minimalna širina parcele:</p> <ul style="list-style-type: none"> -za slobodno stojeće objekte.....12m -za dvojne objekte.....20m -za objekte u niz.....6m
<p>PRISTUPI PARCELAMA</p>	<p>Sve građevinske parcele moraju imati pristup na javnu površinu.</p>
<p>USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA</p>	<p>Indeks/stepen izgrađenosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -maksimalan indeks/stepen izgrađenosti za nivo bloka ili celine.....1,6 -maksimalan indeks/stepen izgrađenosti na parceli.....1,8 <hr/> <p>Indeks/stepen iskorišćenosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -maksimalan indeks/stepen iskorišćenosti na nivou bloka ili celine..... 40% -maksimalan indeks/stepen iskorišćenosti na parceli50% <hr/> <p>Visinska regulacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> -maksimalna spratnost objekta P+2+Pk (prizemlje, 2 sprata i potkrovlje), prema uslovima nadležnog

zavoda za zaštitu

-maksimalna visina objekta:

do kote slemena.....15m

do kote venc.....12m

-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°.

	<p>Potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1,6m (računajući od kote poda potkrovnne 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.</p>
	<p>Maksimalan broj stambenih jedinica je 4 (četiri).</p>
ODVODNJA-VANJE	<p>Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susednih parcela.</p>
UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA	<p>Minimalni procenat zelenih površina na parceli.....20%</p>

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 2581200-D-09.14-70475-/1-26 од 20.02.2026. године и Уговору број 2581200-D-09.14-70475-/1-26-UGP од 20.02.2026. године.

Изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

Пројектовати и изградити нисконапонски кабловски вод 0,4 kV од постојећег КПРО-4 на НН изводу из МБТС 10/0,4 kV Хотел "Београд" до будућег КПРО-4 проводником типа ХРОО-А 4x150 mm² у потребној дужини.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 35/162 од 18.02.2026. године.

ГАСОВОД

Према условима за пројектовање "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-08-20/26 од 18.02.2026.г.

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ "ВАЉЕВО" ВАЉЕВО

Према условима број РОП-ЛОЗ-42368-ЛОЦХ-5/2026 од 25.02.2026. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-87/1 од 02.03.2026. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Београд, број Д209-70784/1 од 20.02.2026. 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).

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 35/162 од 18.02.2026. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2581200-D-09.14-70475-/1-26 од 20.02.2026. године и Уговор број 2581200-D-09.14-70475-/1-26-UGP од 20.02.2026. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-08-20/26 од 19.02.2026.г.
- Услови Завода "Ваљево" из Ваљева, РОП-ЛОЗ-42368-ЛОЦХ-5/2026 од 25.02.2026. године.
- КЈП"Наш дом" Лозница, број 2098 од 27.02.2026. године.
- Услови ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-87/1 од 02.03.2026. године.
- Услови "Телеком Србија" Београд, број Д209-70784/1 од 20.02.2026. 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. 349/4 КО Бања Ковиљача за изградњу на заједничкој међи.

Пре издавања грађевинске дозволе, неопходно је закључити уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње, односно реконструкције недостајуће инфраструктуре (а у вези услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2581200-D-09.14-70475-/1-26 од 20.02.2026. године), сходно чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.

Приликом подношења захтева за употребну дозволу предметног објекта Извештај комисије за технички преглед треба да садржи и констатацију да је извршено предвиђено уређење слободних површина на парцели у складу са Пројектом партерног уређења (члан 12. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта, "Сл.гласник РС", број 27/15, 29/16 и 78/19).

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.