

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-33994-LOC-2/2026**

Заводни број: **353-139/2026-V**

Датум: **27.04.2026.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Ивана Илића из Бање Ковиљаче, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. 386/3 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), 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, 353-26/26-V од 30.03.2026. године), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 386/3 КО Бања Ковиљача, у површини од 1083 м², за изградњу вишепородичног стамбеног објекта (са тридесетједним станом), спратности По/Су+Пр+2+Пс (подрум/сутерен, приземље, два спрата и повучен спрат), висина објекта 13,59 м (кућица лифта), укупне БПП 2780 м², категорије В, класификационог броја 112222.

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, допунска намена парцеле је вишепородично становање, зона- ТНЦ₉.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. 386/3 КО Бања Ковиљача, урађен од стране "Вера 101" из Лознице, број ИДР-1/П-2026 из марта 2026. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

<p>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</p>	<p>Минимална површина парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> -за слободно стојеће објекте.....600м² -за објекте у низу.....500м² -за објекте у полуотвореном блоку.....1000м²
<p>ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА</p>	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину.</p> <p>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).</p>
<p>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</p>	<p>Индекс/степен изграђености:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине.....1,8 -максималан индекс/степен изграђености на парцели.....2,0 <hr/> <p>Индекс/степен искоришћености:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине...40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....50% <hr/> <p>Висинска регулација:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: <ul style="list-style-type: none"> 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

Кровови и поткровља:

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°.

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.

ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.....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 2581200-D-09.14-160479-/1-26 од 15.04.2026. године и Уговору број 2581200-D-09.14-160479-/1-26-UGP од 16.04.2026. године.

Изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 20/89 од 06.02.2026. године.

ГАСОВОД

Према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-08-17/26 од 10.02.2026.г.

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ "ВАЉЕВО" ВАЉЕВО

Према условима број 663/1-2025 од 21.01.2026. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-246/1 од 08.04.2026. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима

"Телеком Србија" АД Београд, број Д209-58263/1 од 12.02.2026. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-2604/26-1 од 22.04.2026. 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).

Како се планира уклањање постојећих објеката из Преписа листа непокретности СКН Лозница потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Пројекат за грађевинску дозволу потребно је да садржи и Пројекат партерног уређења у складу са чл. 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 20/89 од 06.02.2026. године.

-Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2581200-D-09.14-160479-/1-26 од 15.04.2026. године и Уговор број 2581200-D-09.14-160479-/1-26-UGP од 16.04.2026. год.

- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-08-17/26 од 10.02.2026.г.
- Услови Завода "Ваљево" из Ваљева, број 663/1-2025 од 21.01.2026. године.
- КЈП "Наш Дом" Лозница, број 2087 од 05.02.2026. године.
- Услови ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-246/1 од 08.04.2026. године.
- Услови "Телеком Србија" Београд, број Д209-58263/1 од 12.02.2026. године
- Услови МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-2604/26-1 од 22.04.2026. г.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

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

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-09.14-160479-/1-26 од 15.04.2026. 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.