

Република Србија  
ГРАД ЛОЗНИЦА  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за планирање и изградњу  
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања  
Број: ROP-LOZ-35286-LOCH-17/20  
Заводни број: 353-261/2020-V  
Датум: 09.09.2020.године  
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву "ГРАДЕКС" ДОО из Лозница, Улица Учитељска 12, за измену локацијских услова број ROP-LOZ-35286-LOCH-17/20 од 13.03.2019. године, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 5870 КО Лозница, 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-одлука УС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/15, 96/16 и 120/17) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 3/2014 и 13/2018), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 5870 КО Лозница, површине 1.362,00 м<sup>2</sup>, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, са прикључним гасоводом, мерно регулационом станицом и гасном котларницом, спратности Су<sub>2</sub>+Су<sub>1</sub>+Пр+5, укупна БП 6.209,90 м<sup>2</sup>, категорија објекта В, класификациони број 112222.

Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 130/997 од 08.09.2020. године прикључак на фекалну канализацију могућ је тек након уградње цевовода Ø300mm испод Улице војводе Путника у Лозници.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње стамбено-пословног објекта вишепородичног становања са прикључним гасоводом, мерно регулационом станицом и гасном котларницом, на катастарској парцели 5870 КО Лозница, урађен је од стране Предузећа за консалтинг, промет и услуге "Subić company" ДОО из Лознице, Ивана Горана Ковачића 5, број Ц<sub>1</sub>/2-20 из јуна 2020. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење прикључног гасовода, МРС и гасне котларнице за вишепородични стамбено-пословни објекат на катастарској парцели 5870 КО Лозница, урађен је од стране СЗР "Термогас-инжењеринг" из Лознице, Јована Цвијића 9, број 1-08/20 из августа 2020. године.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- **намена катастарске парцеле:** вишепородично становање са терцијалним делатностима (допунска намена) у зони ширег градског центра
- **регулациона линија:** према плану регулације
- **грађевинска линија:** 10,0 и 5,0 м од регулационе линије
- **степен заузетости:** мах 60 % (искоришћено 55,9 %)
- **спратност објекта :** мах По+Пр+5 (искоришћено Су<sub>1</sub>+Су<sub>2</sub>+Пр+5)
- **висина објекта до коте слемена:** мах 20,5 м
- **процент зелених површина на парцели:** мин 20 %
- **паркирање:** једно гаражно пракинг место или једно паркинг место по једној стамбеној јединици, за трговину-1паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног

простора, за администр.-пословни простор-1 паркинг место на 60м<sup>2</sup> површине (планирано на парцели 8 паркинг места ван објекта и 50 гаражних-паркинг места у оквиру објекта).

## ОПШТА ПРАВИЛА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	<p>Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице. Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, али се мора водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објекта. Подземна етажа у функцији гараже може заузимати 100% парцеле.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара, подрумске етаже и стопе темеља не могу прелазити границу сопствене парцеле.</p> <p>Подрум је ниво у згради који се у целости налази испод коте терена.</p> <p>Сутерен је ниво у згради чији се под налази испод површине терена и који има један или више фасадних отвора изнад нивоа терена.</p> <p>Приземље је прва етажа чији се под у потпуности налази изнад нивоа терена.</p> <p>Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног 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 орјентисаној 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.</p> <p>Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објеката износи 0,0 м.</p> <p>У прекинутом низу објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. Код изузетно плитких парцела у зонама породичног становања, могу се градити двојни објекти који додирују задње границе парцела.</p> <p>У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених 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.</p> <p>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 м<sup>2</sup> по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3м<sup>2</sup>. Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.</p> <p>У изузетним случајевима, изузетак од правила изградње у непрекинутом низу може представљати стечено право отвора на међи. Ако се ради о отвору са високим парапетом, обавезно се формира затворен или полуотворен светларник у зависности од положаја отвора. Димензије светларника се одређују у складу са важећим правилником. За отворе са другим висинама парапета објекат се удаљава минимално 3,0m од међе формирајући са једне стране полуотворени светларник, отворен ка улици или дворишту, који се завршава на минималном растојању од 2,0 m од одговарајуће ивице отвора на међи.</p> <p>Дозвољава се изградња објеката у непрекинутом, прекинутом низу и</p>
----------------------------	---

двојних објеката у зонама у којима није прописана обавезна израда планова нижег реда, уз обострану сагласност суседа за изградњу на заједничкој међи.

У случајевима када инвеститор не може да добије сагласност ни једног бочног или задњег суседа (двојни објекти на задњој међи) за постављање објекта на међу, објекат се изводи по правилима за изградњу слободностојећег објекта.

На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, 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, дократи, 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 грађевинске линије од бочне границе од 2,00 м) - 0,50 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 грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,8 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;

- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов минималног растојања грађевинске линије до бочне границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења

- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према задњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање грађевинске линије објекта до задње границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења.

У изузетном случају, могуће је одступање од наведеног правила у погледу дефинисања грађевинских елемената - препуста као што су озелењене кровне терасе изнад приземља и сл. које се могу јавити код сложенијих објеката када имају улогу елемента којим се жели истаћи специфична архитектура објекта. Минимално растојање оваквог грађевинског елемента од суседне границе парцеле је 2,5м.

Уколико је терен у паду, могуће је поставити грађевинске елементе-препусте изнад сутерена на делу фасаде где је сутерен у целости изнад коте терена, а према условима који су горе наведени.

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;

	<p>-излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;  -транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;  -платнене надстрешнице 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.  Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат.  Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:  -кота приземља 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).  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.</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 8Ј.1.1.0-Д-09.14-239083-/1-20 од 25.08.2020. године и Уговору број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-239083-/1-20-UGP од 25.08.2020. године.

### ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЛП "Вовод и канализација" Лозница, број 130/997 од 08.09.2020. године.

**Према истим условима прикључак на фекалну канализацију могућ је тек након уградње цевовода Ø300mm испод Улице војводе Путника у Лозници.**

### ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-337/20 од 26.08.2020. године.

### ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-90763/1 од 27.02.2019. године.

### УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије са овереним ситуационим планом МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-12181/20-1 од 07.09.2020. године.

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-12180/20-1 од 07.09.2020. године.

**НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

- ЛП "Лозница развој" Лозница.

**ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 23/15 и 72/18).

**САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- "Телеком Србија" Београд, број А332-90763/1 од 27.02.2019. године.
- Услови ЛП"Водовод и канализација" Лозница, бр. 130/997 од 08.09.2020. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-239083-/1-20 од 25.08.2020. године и Уговор број 8Ј.1.1.0-D-09.14-239083-/1-20-UGP од 25.08.2020. године
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-12181/20-1 од 07.09.2020. године и 217-12180/20-1 од 07.09.2020. године.
- "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-337/20 од 26.08.2020. године.
- КЈП"Наш дом" Лозница, број 1843 од 24.08.2020. године.
- ЛП "Лозница развој" Лозница, 03-640/-1 од 31.08.2020. године и 03-640/2 од 01.09.2020. године.
- Идејно решење.

**ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА 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 ЛП "Водовод и канализација" Лозница, број 130/997 од 08.09.2020. године), сходно чл. 135. став 10. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу обезбедити право службености преко катастарске парцеле број 11949/1 КО Лозница (дела парцеле који не представља површину јавне намене, између регулационе и грађевинске линије) за прилаз објекту из Улице војводе Путника.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, надлежној служби ради објављивања на интернет старници Града Лознице ([www.loznica.rs](http://www.loznica.rs)), електронски кроз ЦИС и имаоцима јавних овлашћења.

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

Обрадио:  
Мирјана Матовић Марковић,  
Дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

---

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

---

Владан Трипковић, дипл.простор.план.