

Република Србија  
ГРАД ЛОЗНИЦА  
Градска управа Лозница  
Одељење за планирање и изградњу  
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирање  
**Број: ROP-LOZ-19043-LOCH-2/2020**  
**Заводни број: 353-250/2020-V**  
Датум: 26.08.2020. године  
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе Лозница, поступајући по захтеву **Мирјане Требињац-Бошњак и Жељка Бошњака из Малог Зворника, Краља Петра I број 23, чији је пуномоћник "Унијапројект" ДОО Мали Зворник, за издавање локацијских услова за доградњу постојећег стамбеног објекта на КП 82/10 у КО Бања Ковиљача**, на основу чл. 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64 /10 УС, 24/11, 121/12, 42/13 УС, 50/13 УС, 98/13 УС, 132/14 ,145/14, 83/2018,31/19,37/2019 и 9/2020"), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 35/15, 114/15 и 117/2017) и Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лознице", број 4/2011,14/2017 и 4/2019), доноси

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 82/10 у КО Бања Ковиљача, површине 760 м<sup>2</sup>, за доградњу стамбеног објекта, спратности Пр (приземље), БП (са доградњом) 181,60 м<sup>2</sup>, категорије објекта А, класификационог броја 111011.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

- **намена кат.парцеле: индивидуално становање** са допунским наменама-вишепородично становање и комерцијални садржаји и пратећом наменом туризам, угоститељство и комерцијалне делатности у ТНЦ7
- **интервенције на постојећем објекту: ДОГРАДЊА**

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за доградњу стамбеног објекта на КП 82/10 у КО Бања Ковиљача, урађен од стране "Унијапројект" ДОО Мали Зворник, 22-10/20, јул 2020. године.

### Интервенције на постојећим објектима

ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА И БЛОКОВИМА	На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције: <ul style="list-style-type: none"><li>-надградњу нових етажа уз услов да се надгради највише један спрат и поткровље и то на начин да се надградњом не угрози статичка сигурност објекта;</li><li>-надградњу крова изнад равне терасе објекта;</li><li>-реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора;</li><li>-реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;</li><li>-реконструкција фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа;</li><li>-доградња објекта;</li><li>-доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);</li><li>-претварање стамбених у пословни простор;</li><li>-претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор;</li><li>-претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор;</li><li>-поделу функционалних делова објекта;</li><li>-спајање функционалних делова објекта;</li><li>-санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;</li><li>-санацију и реконструкцију инсталација;</li></ul>
--	---

**Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:**

**-надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом;**

**-у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објеката;**

-изузетно, ако је на парцели испуњен дозвољени индекс изграђености и БРГП, дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану без повећања висине објекта и промене геометрија крова;

-за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;

-реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6м мерено од коте пода до прелома косине крова;

-у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење,излази на терасе или лође и сл.) могу се формирати кровне баце са максималном висином од 2,2 м мерено од коте пода поткровља до преломне линије баце.

Није дозвољено повећање броја станова приликом надзиђивања објеката ако се на сопственој парцели парцели не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина.

Уколико постоји више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност свих власника. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надоградња.

Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.).

Стамбене зграде са отвореним приземљима (са језгрима за вертикалне комуникације и стубовима) карактеристичне су за отворени тип блокова, а приземља са колонадама су карактеристична за објекте компактних блокова. Интервенције претварања оваквих приземља у користан простор се не дозвољавају. Такође, није дозвољено затварање постојећих пасажа и пролаза у унутрашњост блокова и исти се задржавају у интересу становника блока (проветреност блокова, паркирање, пешачки приступи и сл.).

Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са спољашње стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле.

Доградња постојећих блокова је дефинисана: типом блока, постојећом изграђеношћу, квалитетом суседних објеката и статичким могућностима тла и објекта. Доградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места и зелених површина.

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Код објеката у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката на месту споја. Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.

Доградња елемената комуникација-лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима. Ове рампе могу бити постављене и у зонама између регулационе и грађевинске ливије уколико у објекту живе или раде хендикепирана лица.

Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса се дозвољава само на објектима индивидуалног породичног становања. Дограђивањем се не сме нарушити однос према суседним објектима, тј. према правилима о минималним растојањима објеката и општим правилима о градњи. У објектима вишепородичног становања ове интервенције нису дозвољене осим ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.

Ако у компактном блоку није предвиђено повећање спратности објекта може се дозволити претварање таванског простора у стамбени, под условом да се не мења постојећа кота слемена, а дозвољени надзидак је максимално 1,2м.

Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара и културних добара која уживају претходну заштиту. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту

	<p>споменика културе.</p> <p>Интервенције на објектима извести у складу са позитивним законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.</p> <p>Правила је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.</p>
--	---

Правила грађења за нове објекте

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-за слободно стојеће објекте....300м<sup>2</sup></li> <li>-за двојне објекте.....400м<sup>2</sup>(2x200м<sup>2</sup>)</li> <li>-за објекте у низу.....200м<sup>2</sup></li> </ul> <p>Минимална ширина парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-за слободно стојеће објекте....12м</li> <li>-за двојне објекте.....20м</li> <li>-за објекте у низу.....6м</li> </ul>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,2</li> <li>-максималан индекс/степен изграђености на парцели....1,4</li> </ul>
	<p>Индекс/степен искоришћености:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40%</li> <li>-максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%</li> </ul>
	<p>Висинска регулација:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-максимална спратност објекта П+2 (приземље, 2 спрата)</li> <li>-максимална висина објекта: <ul style="list-style-type: none"> <li>до коте слемена.....13,5м</li> <li>до коте венца.....10,5м</li> </ul> </li> <li>-спратност помоћног објекта П (приземље)</li> <li>-максимална висина помоћног објекта <ul style="list-style-type: none"> <li>до коте слемена.....5,0м</li> <li>до коте венца.....4,0м</li> </ul> </li> </ul>
	<p>Хоризонтална регулација:</p> <p>Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5 „План саобраћаја, регулације и нивелације”.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-слободностојећи објекти <ul style="list-style-type: none"> <li>на делу бочног дворишта северне орјентације.....1,5м</li> <li>на делу бочног дворишта јужне орјентације.....2,5м</li> </ul> </li> <li>-двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта....4,0м</li> <li>-први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,5м</li> <li>-за изграђене објекте важи постојеће растојање</li> </ul> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-слободностојећи објекти.....4,0м</li> <li>-двојни објекти.....5,0м</li> <li>-у прекинутом низу.....4,0м</li> <li>-за изграђене објекте важи постојеће растојање</li> </ul> <p>Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м</p> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0м</p> <p>Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1х, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови:</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</p>

	поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекса, а никако као посебна етажа.
	Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%

## **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **ЕЛЕКТРО МРЕЖА**

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-231373-/1-20 од 18.08.2020. године и Уговору број. 8Ј.1.1.0-D-09.14-231373-/1-20-UGP од 18.08.2020. године.

### **ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 120/975 од 25.08.2020. године.

### **НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

- ЈП "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 73/2019).

### **САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

-Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 8Ј.1.1.0-D-09.14-231373-/1-20 од 18.08.2020. године и Уговору број. 8Ј.1.1.0-D-09.14-231373-/1-20-UGP од 18.08.2020. године,

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, бр. 120/975 од 25.08.2020. године,

- Идејно решење.

### **ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ**

- Према Листу непокретности број 951 у КО Бања Ковиљача, предметна катастарска парцела представља остало грађевинско земљиште у својини.

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

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе, издат 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 страници 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, а преко овог Одељења.

**ШЕФ ОДСЕКА**

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Владан Трипковић, дипл.простор.план.