

Република Србија  
ГРАД ЛОЗНИЦА  
Градска управа Лозница  
Одељење за планирање и изградњу  
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирање  
**Број: ROP-LOZ-34973-LOCH-4/2020**  
**Заводни број: 353-282/2020-V**  
Датум: 05.10.2020. године  
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе Лозница, поступајући по захтеву **Слободана Божића из Београда, Рипањ, Авалска број 61, чији је пуномоћник "БАУПРОЈЕКТ" ДОО Београд за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат.парцели 118/2 КО Бања Ковиљача**, на основу чл. 53.а 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, 83/2018,31/19,37/19 и 9/20"), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 115/2020) 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 118/2 у КО Бања Ковиљача, површине 587 м<sup>2</sup>, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+Пр+2+Пк, БП 1.509,88 м<sup>2</sup>, категорије објекта Б, класификационог броја 112112.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат.парцели 118/2 КО Бања Ковиљача, урађен од стране "БАУПРОЈЕКТ" ДОО Београд (Милена Сопић, дипл.инж.арх., 300 Ф716 08), број дела пројекта 318-0/20, 23.јули 2020. године.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

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

<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте....600м <sup>2</sup> -за објекте у низу.....500м <sup>2</sup> -за објекте у полуотвореном блоку.....1000м <sup>2</sup>
<b>ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА</b>	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).

<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b>	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
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.	
<b>ОДВОДЊАВАЊЕ</b>	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
<b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА</b>	Минимални проценат зелених површина на парцели....20%

Паркирање: једно гаражно пракинг место или једно паркинг место по једној стамбеној јединици и 1 ПМ на 50 м<sup>2</sup> продајног простора или 60 м<sup>2</sup> административног простора.

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 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 удаченој 2,5 од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени;

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

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 поткровља.

Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8 м, 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.

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

### **ЕЛЕКТРО МРЕЖА**

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8J.1.1.0-D-09.14-265158-/1-20 од 16.09.2020. године и Уговор бр. 8J.1.1.0-D-09.14-265158-/1-20-UGP од 23.09.2020. године.
- 1. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити трафостаницу 10/0,4 кВ (МБТС или ЗТС) са прикључним кабловским 10 кВ водом. Прикључна тачка будућег кабловског вода је посебна 10 Кв ћелија у ТС 35/10Кв "Бања Ковиљача". Ћелију 10 Кв је потребно комплетно опремити (прекидач, растављачи) са свом припадајућом мерном и заштитном опремом. Кабловски вод изградити проводником типа ХНЕ 49-А 3х (1х150)mm<sup>2</sup>. За изградњу ове недостајуће инфраструктуре, потребно је да се странка јави у ЕД Лозница ради склапања посебног уговора. Странка је у обавези да реши имовинско-правне односе везане за изградњу недостајуће инфраструктуре и предметног прикључка.
- 2. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

## **ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА**

Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 144/1080 од 28.09.2020. године

**НАПОМЕНА:** За прикључак на фекалну канализацију је потребно изградити око 90м колектора у улици. (Приложен примерак Уговора о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре).

## **ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**

- Према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број А332-287469/1 од 24.09.2020. године.

## **УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ОДЛАГАЊА ОТПАДА**

- Обезбедити простор за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада и несметано пражњење истих, према условима ЈКП "Наш Дом" Лозница број 1848 од 29.09.2020. године.

## **ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА**

- Према условима ЈП "Лозница развој" Лозница број 03-734/-1 од 24.09.2020. године.

## **НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ:**

- ЈП "Лозница развој" Лозница

## **ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ :**

- Пројекат за грађевинску дозволу (ППД) 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).
- Како се планира уклањање постојећих објеката потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Приложене сагласности и уверење доставити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

## **САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-265158-/1-20 од 16.09.2020. године и Уговор бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-265158-/1-20-UGP од 23.09.2020. године,
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, бр. 144/1080 од 28.09.2020. године,
- Услови "Телеком Србија" Београд, број А332-287469/1 од 24.09.2020. године,
- Услови ЈКП "Наш дом" Лозница, бр. 1848 од 29.09.2020. године,
- Услови ЈП "Лозница развој" Лозница број 03-734/-1 од 24.09.2020. године,
- Идејно решење.

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

- Пре издавања грађевинске дозволе, неопходно је закључити уговоре између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње, односно реконструкције недостајуће инфраструктуре (а у вези приложених услова ЈП "Водовод и канализација" Лозница број 144/1080 од 28.09.2020. године и примерка Уговора о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре, као и услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-D-09.14-265158-/1-20 од 16.09.2020. године), сходно чл. 135. став 11., Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску дозволу.

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 решења за грађевинску дозволу, 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.

ОБРАДИО

Биљана Илић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.