

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
ROP-LOZ-20785-LOCH-2/2025
Број: 353-426/2025-V
Датум: 08.10.2025. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Драгослава Аврамовића из Лозничког поља чији је пуномоћник Предраг Ајдуковић за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+4, на кат.парцели 8351, 8352 и 8353 у 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-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14,83/2018,31/2019,37/2019, 9/2020,52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/2023), Правилника о поступку спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Плана детаљне регулације блока између улица Учитељске, Вука Караџића, Саве Ковачевића и реке Штире у Лозници-блок "Борања" ("Службени лист града Лознице", број 20/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарске парцеле 8351, 8352 и 8353 у КО Лозница, у Лозници, површине укупне 1.072,00 м² (укупно), за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+4 (подрум, приземље и четири спрата), укупне БП 3.952,70 м² и категорије објекта В, класификационог броја 112222.

-индекс заузетости: 63,01%

-зелене површине: 20,55%

- 39 станова и 3 пословна простора

- 43 паркинг места

- слеме: +16,60м

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

**УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ
СА ТЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА**

--	--

НАМЕНА ОБЈЕКТА	<p>Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. Уз функцију вишепородичног становања могуће је организовати компатибилне намене-терцијалне делатности, а које не нарушавају основну функцију становања. У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.</p> <p>За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату.</p> <p>Дозвољене делатности су:</p> <ul style="list-style-type: none"> -комерцијално пословање; услужно-трговинске делатности; мега-маркети, супер-маркети; пословно-комерцијалне делатности; банке, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање; -ресторани и други угоститељски објекти; - услужно занатство; -производно занатство (са ограниченом производњом)
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м²</p> <p>Максимална површина парцеле није ограничена</p> <p>Минимална ширина парцеле.....12,0м</p>
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Степен заузетости</p> <p>-максималан степен заузетости на парцели.....70%</p> <hr/> <p>Максимална спратност објекта.....По+Пр+4 (изузетак кп. 8354 којој је по претходним условима додељено П+4+Пк)</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимална висина објеката - до коте пода задње етажe..... 13,5 м - до коте слемeна..... 20 м <hr/> <p>Хоризонтална регулација</p> <p>На графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.</p> <p>За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија.</p>

	<p>Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације"</p> <p>Кровови:</p> <p>Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.</p> <p>Одводњавање атмосферских вода:</p> <p>Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.</p> <p>Поткровља:</p> <p>Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, дозвољено је да се тавански простор формира као независна етажа, али једино под условом да се не прекорачује макс. степен заузетости на парцели и уколико се обезбеди паркирање за новоформиран стамбени простор..</p>
<p>ПАРКИРАЊЕ</p>	<p>Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката.</p> <p>Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за трговину.....1 паркинг место на 50м² продајног простора; - за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60м²; - за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола или 4 столице; <p>Дозвољено је коришћење савремених технолошких решења паркирања (коришћење аутолифтова и сл.)</p>
<p>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</p>	<p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.</p>
<p>ИЗГРАДЊА</p>	<p>Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-</p>

ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл).
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	<p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза.</p> <p>Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу.</p> <p>За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у тачки 3.2.2.2. овога плана .</p>

Правила грађења за објекте

Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или степеном заузетости. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не престављају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама). Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта. Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле.

Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу грађевинског земљишта за јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити.

Код изградње у прекинутом низу на новоформираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија (пошто је планом испоштован услов да растојање између објеката већи од 1/3 висине вишег објекта). Међутим, у том случају нису дозвољени испади, еркери, и терасе према суседним парцелама.

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 м² по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3,0 м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.

На деловима новопланираних објеката орјентисаним 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 и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине уличне фасаде.

Грађевински елементи (еркери, 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 задњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску 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;

-браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

на висини изнад 3,00 м.

-конзолне рекламе - 1,20 м

Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта (морају бити у дозвољеној зони изградње). Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта. Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

-кота приземља нових објеката

-кота приземља може бити максимално 1,2м виша од нулте коте, а уколико се у приземљу планираних објеката налазе комерцијални садрђаји онда може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара.

Висина објекта је:

-на

релативно равном терену-растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

-максимална висина објекта је дефинисана

посебним правилима грађења.

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. Подрумска етажа може заузимати и 100% површине парцеле.

Препоручује се коришћење обновљивих извора енергије (соларних система - соларни колекторски системи, системи са фотонапонским панелима) за сопствене потребе и комерцијалну производњу електричне и топлотне енергије.

3.2.1.6. Приступ објекту

Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на јавну површину. Најмања ширина приступног пролаза - пута је 3,0м.

3.2.1.7. Паркирање

За стамбене објекте, паркирање возила мора се регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину.....1 паркинг место на 50м² продајног простора;
- за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60м²;
- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола или 4 столице.

Изузетак од горенаведеног су парцеле ближе описане у тачки 3.2.2.2. Урбанистички параметри за парцелу чија је површина мања од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле са вишепородичним становањем са терцијалним делатностима у зони ужег градског центра.

Концентрација стамбених, пословних, трговачких и других активности, узрокује и повећану потражњу броја паркинг места. Предвиђено је 27 паркинг места у Улици Саве Ковачевића, док је у оквиру блока на отвореним слободним површинама могуће остварити 63 паркинг и 19 гаражних места. Укупан број паркинг места који се може остварити у оквиру јавних површина је 109. Како је број стамбених јединица у оквиру објеката који се налазе у делу отвореног блока, а који се задржавају (карактеристична зона 2) 207 стамбених јединица и како постоји око 340м² пословног простора, следи да је урбанистичко правило за потребним бројем паркинг (и гаражних места) за постојеће вишепородичне објекте тек упола задовољено.

Приликом изградње нових објеката, паркирање ће се решавати у оквиру парцеле или објеката (гаражама). Паркинг места за станаре планираних вишепородичних и пословних објеката, треба да су оформљене на простору остале намене, тј. на слободном делу сопствене грађевинске парцеле или подземно, у оквиру сопствене парцеле, са бројем места који одговара важећим нормативима.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+4, на кат.парцели 8351, 8352 и 8353 у КО Лозница, урађен од стране "КАПИТАЛ ГРАДЊА" из Лознице, број техничке документације П8/2025, август 2025. године.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2561200-D-09.14-373828-/1-25 од 17.09.2025. године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.14-373828-/1-25-UGP од 17.09.2025. године.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 205/1060 од 29.09.2025. године.

ГАСНА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Лозница-гас", ДОО Лозница, број LG-08-96/2025 од 16.09.2025. године.

ПРОТИВПОЖАРНИ УСЛОВИ

- Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, 07/33 број 217-7859/25-1 од 25.09.2025. године.
- Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, 07/33 број 217-7860/25-1 од 25.09.2025. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број Д209-411945/1 од 17.09.2025. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ОДЛАГАЊА ОТПАДА

- Према условима ЈКП "Наш Дом" Лозница број 2065 од 03.10.2025. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

- Према условима ЈП "Лозница развој" Лозница број 03-542/1 од 26.09.2025. године.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

- Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
- Пре издавања употребне дозволе извршити спајање парцела које су предвиђене за изградњу (чл. 53а став 2. Закона о планирању и изградњи).
- Препарцелацију спровести у складу са Законом.
- Приликом техничког пријема грађевинског објекта инвеститор је дужан да приложи потврду КЈП "Наш дом" да је испунио услове из претходног става, као услов за издавање употребне дозволе.

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.).

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ:

- ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ :

- Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) 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 96/2023).

- Како се планира уклањање постојећих објеката потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 2561200-D-09.14-373828-/1-25 од 17.09.2025. године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.14-373828-/1-25-UGP од 17.09.2025. године,
- Услови "Лозница-гас"ад Лозница, бр. LG-08-96/2025 од 16.09.2025. године,
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 205/1060 од 29.09.2025. године,
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, 07/33 број 217-7859/25-1 од 25.09.2025.године,
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, 07/33 број 217-7860/25-1 од 25.09.2025. године,
- Услови "Телеком Србија" Београд, број Д209-411945/1 од 17.09.2025. године,
- Услови ЈКП "Наш дом" Лозница, бр. 2065 од 03.10.2025. године,
- Услови ЈП "Лозница развој" Лозница 03-542/1 од 26.09.2025. године,
- Идејна решења.

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), 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.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

