

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-26736-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-431/2025-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 **Игора Цвејића из Липнице за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта у функцији становања на кат.парцели 919/3 у КО Липница**, на основу члана 53.а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64 /10 УС и 24/11, 121/12, 42/13-УС,50/13 УС, 98/13-УС, 132/14,145/14,83/18 и 31/19, 37/19, 9/20,52/21 и 62/23") и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 87/2023) и Просторног плана града Лознице ("Службени лист града Лозница", број 13/2011), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 919/3 у КО Липница, површине 1.603,00м², за изградњу помоћног објекта у функцији становања, спратности Пр (приземље), укупне БП 100,64 м².

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу помоћног објекта у функцији становања на КП 919/3 у КО Липница, урађен од стране СБЗП "WALL" Лозница, број техничке документације 7/25, јул 2025.године.

-Просторни план града Лознице

-висина објекта: 2, 60м

-индекс заузетости: 15,58 %

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Породично становање

Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама. Поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су појединачна правила која су карактеристична за породично.

Намена објекта

Објекти су стамбене намене са једним или више станова и елементима пољопривредног домаћинства. Изражена је тенденција трансформације мешовитих домаћинстава (становање и пољопривредне делатности) у непољопривредна.

На парцелама породичног становања могу бити заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објекта. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину.

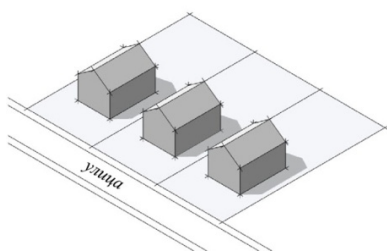
Урбанистички показатељи

За породично становање у свим насељима у обухвату Плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

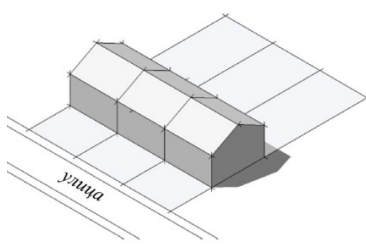
породично становање	макс. индекс изграђености (И)	макс. степен заузетости (С)	макс. спратност	мин. % зелених површина
парцеле < 500m ²	0,8	40%	П+1	30%
парцеле > 500m ²	0,6	30%	П+1+Пк	40%

Типологија објеката

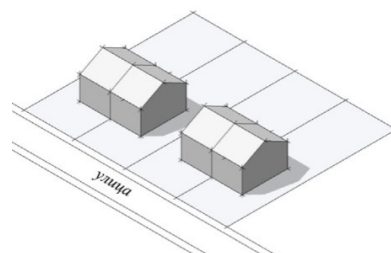
Породични стамбени објекти према типологији градње могу бити слободностојећи, у непрекинутом низу (двострано узидани) или у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни).



СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ



НИЗ – ПРЕКИНУТИ / НЕПРЕКИНУТИ



ЈЕДНОСТРАНО УЗИДАНИ / ДВОЈНИ

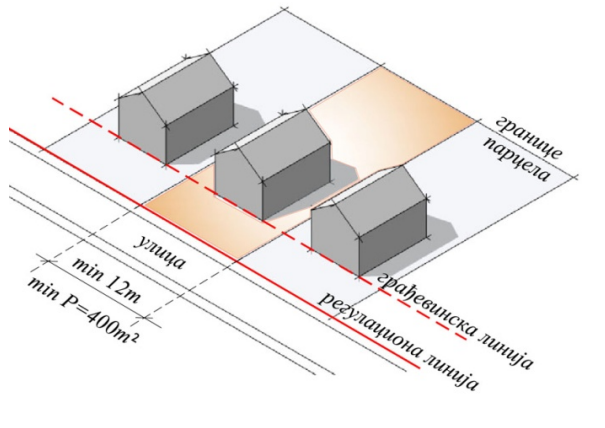
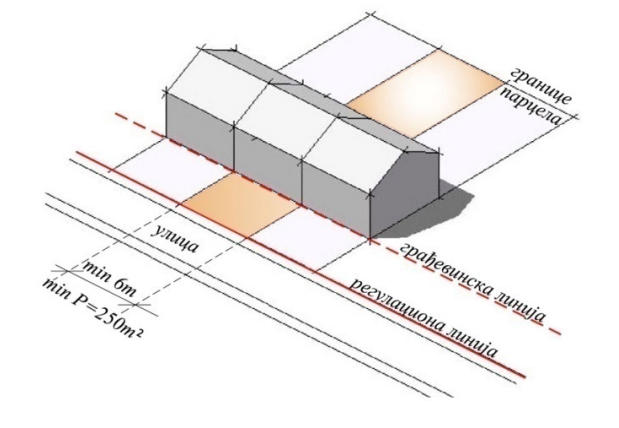
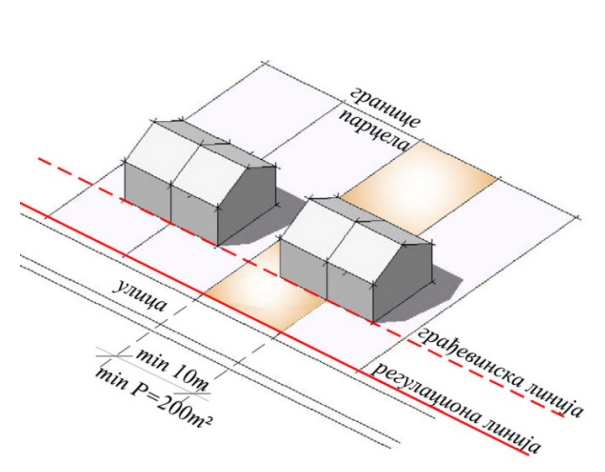
Правила парцелације

Породични и викенд стамбени објекти се граде на засебним грађевинским парцелама. **Није дозвољена изградња више објеката на парцели** осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл., макс. површине 50m², појединачно по објекту.

Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) на истој парцели (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта) дозвољава се само на парцелама већим од 1200m².

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, мора да има колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 2,50m, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50 m.

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне и викенд стамбене објекте дефинисани су према типологији градње.

СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ
	
<p>мин. површина парцеле = 400m²</p>	<p>мин. површина парцеле = 250m²</p>
<p>мин. ширина парцеле = 12m</p>	<p>мин. ширина парцеле = 6m</p>
<p>ЈЕДНОСТРАНО УЗИДАНИ / ДВОЈНИ / ПОСЛЕДЊИ У НИЗУ</p>	
	
<p>мин. површина парцеле = 200m²</p>	
<p>мин. ширина парцеле = 10m</p>	

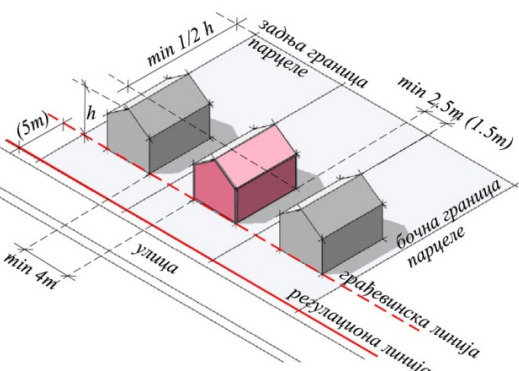
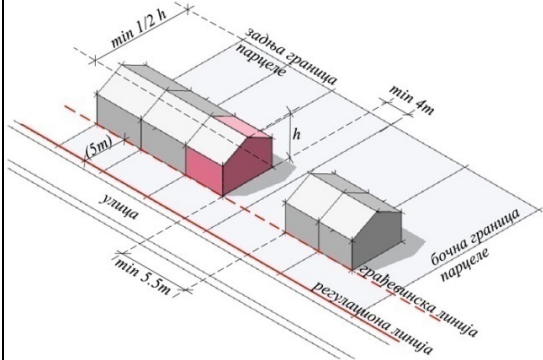
Положај објекта на парцели

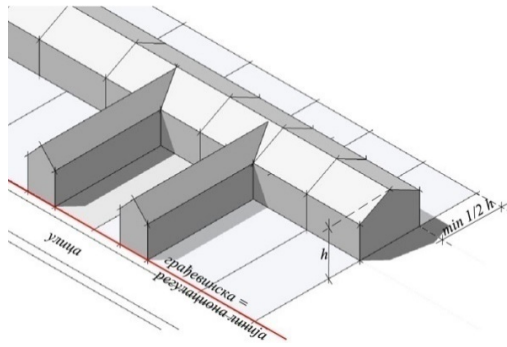
За позиционирање објеката породичног и викенд становања на парцели поред општих важе и следећи услови:

Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне и викенд стамбене објекте одређује се према постојећој регулацији осим за објекте који су постављени у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају (првенствено полуатријумски тип изградње).

Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0m.

Позиција породичних и викенд објеката на парцели дефинисана је у складу са типологијом објеката:

ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА	ПОЗИЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ
 <p style="text-align: center;">СЛОБODНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање од бочног суседног објекта = 4,0m, • минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: • на делу бочног дворишта претежно северне оријентације = 1,50m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парпетом 180cm), • на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације = 2,50m, • минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).
 <p style="text-align: center;">ПРЕКИНУТИ НИЗ / ЈЕДНОСТР.УЗИДАНИ /ДВОЈНИ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностojeћег) = 5,5m, • минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле = 4,00m, • минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).
	<ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање од бочног суседног објекта



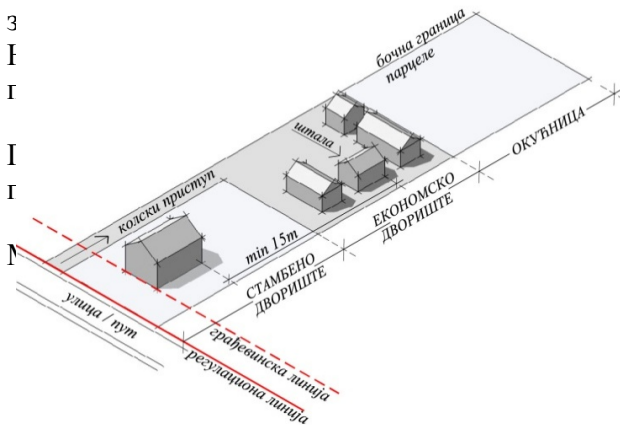
НЕПРЕКИНУТИ НИЗ

= 0,0m,

- растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле = 0,0m,
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).

Правила за помоћне објекте на парцели

На великом броју парцела породичног и викенд становања присутни су поред стамбених и помоћни објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти диштење пољопривредних производа и слично. овима задовољења свих хигијенских захтева и звинског подручја градског насеља.



ОРГАНИЗАЦИЈА СЕОСКОГ ДВОРИШТА

брuto развијену грађевинску површину, али се и израчунавању процента заузетости парцеле.

5m.

Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично). Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.

Економско двориште садржи економске и помоћне објекте. Економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила.

Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл..

На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.

Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте:

- међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15m;
- минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m а од границе суседне парцеле 3m;
- ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20m, и то само на нижој коти;
- отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине;
- ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; и
- сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2561200-D-09.14-382372-/1-25 од 22.09.2025.године и Уговор број 2561200-D-09.14-382372-/1-25-UGP од 22.09.2025. године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

-Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 208/1084 од 03.10.2025. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛ. 145. ЗАКОНА

- ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА

- Идејни пројекат 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 96/2023).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број бр. 2561200-D-09.14-382372-/1-25 од 22.09.2025.године и Уговор број 2561200-D-09.14-382372-/1-25-UGP од 22.09.2025. године,

- Услови "Водовод и канализација" Лозница, број 208/1084 од 03.10.2025. године,

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

Према Изводу из базе података катастра непокретности стоји забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта, па је потребно исту извршити у Одељењу за привреду Града Лознице, а доказ о томе доставити уз подношење захтева за издавање решења по чл. 145. Закона.

Одговорни пројектант је дужан да Идејни пројекат уради у складу са локацијским условима.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења по чл. 145. Закона издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице и имаоцима јавних овлашћења.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова, а преко овог Одељења.

ШЕФ ОДСЕКА

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ. Владан Трипковић, дипл.простор.план.