

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

Градска управа Лозница

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирање

Број: ROP-LOZ-29552-LOCH-2/2025

Заводни број: 353-474/2025-V

Датум: 09.10.2025. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Бранка Станковића из Јадранске Лешнице и Аксентија Скорића из Јадранске Лешнице**, за реконструкцију вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. **2194 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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 3/14 и 13/18), издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 2194 КО Лозница, у површини од 647 м<sup>2</sup> (без површине јавне намене 639 м<sup>2</sup>), за реконструкцију вишепородичног стамбено-пословног објекта (реконструкција пословног простора са променом намене два ПМ у пословни простор), постојећа спратности По+Пр+4, постојећа БП 1730,73м<sup>2</sup>, категорија објекта: Б, класификационог броја 112221.

**Положај објекта на парцели:** постојећи

**Процент заузетости на парцели:** мах 43 %

**Процент зелених површина:** остварено мин 20 %

**Паркирање за 16 станова и 3 локала:** у подрумској гаражи четрнаест ПМ, у приземљу три ПМ и два ПМ на парцели

**Постојећи објекти на парцели:** вишепородични стамбено-пословни објекат са употребном дозволом

**Приступ на парцелу:** из Улице Филипа Кљајића

**Плански документ:** Плана генералне регулације за насељено место Лозница, претежна-породично становање, допунска-вишепородично становање са комерцијалним садржајем у ван централној зони.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за реконструкцију пословног простора и промену намене два ПМ у пословни простор вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 2194 КО Лозница, урађен је од стране "Wall" из Лознице, под бројем 19/25 од 10.08.2025. године.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за парцеле са вишепородичним становањем ван централне зоне града

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте.....500 м <sup>2</sup> - за објекте у низу ..... 400 м <sup>2</sup> -минимална ширина парцеле -за објекте у низу..... 10м -за двојне објекте.....22м (2x11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели .....40% -мах индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама .....50%
Висинска регулација:	Висинска регулација: -максимална спратност објеката ..... По+П+4 -максимална висина објеката

	<p>- до коте слемена ..... 18,0 м</p> <p>Дозвољено је незнатно повећање спратности планом нижег реда (нпр. на великим неизграђеним површинама - простор касарне у Клупцима, Старог расадника, уз ОШ „Вук Караџић”, зона III Лагатор и сл.). На овај начин, могу се нагласити улазни правци у град (из правца Шапца и Ваљева).</p>
<p>Хоризонтална регулација:</p>	<p>-минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м</p> <p>-растојање објекта од бочних граница парцеле</p> <p>-за слободно стојеће објекте... 1/4 х вишег објекта, а не мање од 4,0м</p> <p>-за објекте у низу ..... 2,5 м</p> <p>-за двојне објекте ..... 4,0 м</p> <p>-растојање објекта од бочних суседних објеката</p> <p>- слободностојећи објекти ..... 1/2 х вишег објекта</p> <p>-у прекинутом низу ..... 1/3 х вишег објекта</p> <p>- двојни објекти ..... 1/2 х вишег објекта</p> <p>-минимално растојање објекта од задње границе парцеле .....6,0 м</p>
<p>Изградња других објеката на парцели:</p>	<p>-спратност помоћног објекта .....П</p> <p>-максимална висина помоћног објеката</p> <p>-до коте слемена ..... 5,0 м</p> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања;</li> <li>- уколико постоји сагласност суседа;</li> <li>- уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.</li> </ul> <p>Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање</p>

	<p>помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.</p>
Паркирање:	<p>Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.</p>
Уређење слободних површина:	<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>
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА И БЛОКОВИМА	<p>На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-адаптацију и санацију;</li> <li>-надградњу нових етажа уз услов да се то учини 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>- затварање балкона и лођа;</li> <li>-доградња објекта;</li> <li>-доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);</li> <li>-доградња санитарних просторија у циљу обезбеђивања основних хигијенских услова;</li> <li>-претварање стамбеног у пословни простор под условом да буде обезбеђено паркирање за све функције у објекту у оквиру парцеле;</li> <li>-претварање пословног у стамбени или помоћни простор под условом да, уколико се врши претварање у стамбени простор, буде обезбеђено паркирање за све функције у објекту у оквиру парцеле;</li> <li>-претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор под условом да новоформирана стамбена површина уђе у обрачун коефицијента изграђености и да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле;</li> </ul>

-претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор под условом да новоформирана површина уђе у обрачун коефицијента изграђености, да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле и под условом да су испуњени сви остали урбанистички параметри дефинисани за терцијалне делатности;

-поделу функционалних делова објекта;

-спајање функционалних делова објекта;

-санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;

-санацију и реконструкцију инсталација;

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

-надградња 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 објекта;

-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 и да новоформирана површина уђе у обрачун коефицијента изграђености и да се за исти обезбеди паркирање према правилима из овог плана;

-за новоформирани 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

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 надградња.

Дозвољени су 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

	<p>становника блока (проветреност блокова, паркирање, пешачки приступи и сл.).</p> <p>Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са спољашње стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле.</p> <p>Доградња постојећих објеката 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.</p>
--	--

ПАРКИРАЊЕ	<p>За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. За становање социјално угрожених категорија становништва (породично и вишепородично) потребно је обезбедити 0,5 паркинг места на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• за трговину.....1паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора</li> <li>• за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м<sup>2</sup> површине</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">- управно-административни објекат..... 1 паркинг место на 40-60 м<sup>2</sup> или на 5-7 запослених</p> <p style="margin-left: 40px;">- агенције..... 1 паркинг место на 25-35 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</p> <p style="margin-left: 40px;">- пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 7-9 запослених</p> <p style="margin-left: 40px;">- банке, поште..... 1 паркинг место на 30-45 м<sup>2</sup> пословног простора или на 5-7 запослених</p> <p style="margin-left: 40px;">- електро-сервиси..... 1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 4-6 запослених</p> <p style="margin-left: 40px;">- занатске радње..... 1 паркинг место на 60-80 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</p> <p style="margin-left: 40px;">- продавнице мешовите робе..... 1 паркинг место на 20-40 м<sup>2</sup></p> <p style="margin-left: 40px;">- млекаре..... 1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup></p> <p style="margin-left: 40px;">- посластичарнице..... 1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup></p>
-----------	--

- дуван, новине..... 1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup>
- техничка роба..... 1 паркинг место на 25-50 м<sup>2</sup>
- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице
- ресторан, гостионица, кафана..... 1 паркинг место на 8-12 седишта
- за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије
- за шопинг молове, хипермаркете.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора.

Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је:

- здравствене и образовне установе.....1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисног простора
- спортска хала.....1 паркинг место на 40 гледалаца
- биоскоп, позориште, дом културе..... 1 паркинг место на 30 седишта
- производни, магацински и индустријски објекти...1 паркинг место на 20 запослених или на 200м<sup>2</sup> корисног простора.

Паркирање се може вршити на максимално две подземне етаже, а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода на појединим градским подручјима. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Обавеза инвеститора који гради стамбени објекат је да изгради и обезбеди паркинг (гаражно) место за сваки стан односно према квадратури пословног простора - према горе наведеном правилу. Припадајућа паркинг (гаражна) места се морају обезбедити истовремено са изградњом објекта и чине пратеће садржаје и заједничке просторије зграде (као зеленило и сл.).

Изузетно, у случајевима када се врши надзиђивање постојећих објеката без околног земљишта (објекат=парцела) у отвореним блоковима могуће је обезбедити максималних 100% недостајућих паркинг места надограђеног дела објекта на површинама јавне намене, у оквиру отвореног блока.

Паркирање код објеката јавне намене се може остваривати и на јавним паркиралиштима - површинама јавне намене изван парцеле у непосредној близини, али тако да су посебно предвиђене да обезбеде паркирање за јавни објекат (здравствени центри, образовне установе и сл.).

Паркинг простор у оквиру површине јавне намене треба озеленити (формирати дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина x 0,95). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор). Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу.

	<p>Правила за паркирање у комерцијалним центрима и активностима са централним функцијама приватног сектора:</p> <p>Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8x2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0x2,5м.</p> <p>Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутолифтови).</p>
--	--

<p><b>ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ</b></p>	<p>У оквиру парцела у стамбеним блоковима намењених вишепородичном становању на којима се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечје игралиште за узраст деце од 3 до 11 година минималне површине 100 м<sup>2</sup>. Дечија игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али није дозвољена изградња дечијих игралишта уз површине предвиђене за паркирање возила.</p>
--	--

## **ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ**

Пре реконструкције предметни објекат је имао 16 станова и три локала и после реконструкције остаје исти број станова и локала.

## **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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 96/23).

## **САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

-Идејно решење.

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

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

Реконструкцију извршити у складу са Законом о становању и одржавању стамбених зграда ("Сл.гласник РС", број 104/16, 9/20).

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, 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.

Обрадила:

Мирјана Матовић Марковић,

дипл. простор. план.

ШЕФ ОДСЕКА

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

Владан Трипковић, дипл.простор.план.