

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-17331-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-277/2025-V
Датум: 17.07.2025. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Јована Николића из Лознице, булевар Доситеја Обрадовића 40 за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта (објекат за привремени боравак-викендица) и на к.п. 71/16 у КО Воћњак**, 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 спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 03/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 71/16 у КО Воћњак, површине 693,00 (681,00) м², за изградњу породичног стамбеног објекта (објекат за привремени боравак-викендица), спратности Су+Пр+Пк, БП 153,43 м², категорије А, класификационог броја 111011.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу породичног стамбеног објекта (објекат за привремени боравак-викендица), на к.п. 71/16 у КО Воћњак, урађен од стране "МБМ РАД" ДОО Лозница, број ИДР П-30/25, 02.06.2025. године.

-индекс заузетости: 10,25 %

-процент зелених површина: 72,63 %

-породично становање у руралној зони

-План генералне регулације за насељено место Лозница

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за парцеле са породичним становањем у руралним зонама

--	--

Намена:	<p>У зонама становања у руралним зонама могућа је изградња и економских објеката.</p> <p>У руралним зонама дозвољена су кућишта са стамбеним и економским зградама (стаје, складишта, друге економске зграде, настрешница за возила, оставе хране, оставе друге намене) као и мање окућнице (цветњак, повртњак, воће). Дозвољена је изградња објеката и то: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибањаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице и сл.).</p> <p>Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних (производни).</p> <p>У руралним зонама је дозвољена изградња угоститељских објеката и радионичког простора, поред мањих привредних капацитета у оквиру домаћинства и сл. ближе описаних у поглављу правилника А.1.2.</p>
Парцела:	<p>-минимална површина парцеле за становање у руралним зонама..500 м²</p> <p>-минимална површина парцеле за становање у руралним зонама на којој се одвија и пољопривредна производња....1000м²</p> <p>-минимална ширина парцеле за становање у руралним зонама ..15 м</p>
Пристап:	<p>Свако сеоско двориште мора да буде повезано са јавним комуникацијама насеља. У дворишту се одвија тројако кретање: људи, стоке и возила. Стамбени део дворишта служи само за кретање људи. Зато се на њему изграђују само пешачке стазе. Није дозвољено ни препоручљиво да возила, стока и живина улазе или пролазе кроз стамбени део дворишта. Стамбени део треба повезати пешачким стазама са улицом и економским двориштем. Економско двориште треба да има посебан колски прилаз, који се користи и за кретање стоке. Овај прилаз дворишту треба да је такође повезан са сеоским улицама и путевима. Могуће је да се економски - колски прилаз користи заједнички за два суседна дворишта. На тај начин се штеди у простору и поплочавању прилаза.</p>
Индекс заузетости:	<p>-максимални индекс заузетости на парцели 50%</p>
Висинска регулација:	<p>-максимална спратност објеката По+П+1+Пк</p> <p>-максимална висина објеката</p> <p>- до коте слемена 10,0</p>
Хоризонтална регулација:	<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 на делу бочног дворишта претежно северне оријентације..... 1,5 м</p>

-растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне оријентације..... 2,5 м

-растојање објекта од бочних суседних објеката 4,0 м

-минимално растојање објекта од задње границе парцеле4,0 м (у изузетним случајевима уколико парцела нема довољну дубину да би се могла остварити изградња дозвољено је да се ово растојање смањи на 2,5м)

Најповољније и најпрепоручљивије је да се стамбени део дворишта налази у предњем делу према улици - путу. Економски део и окућница заузимају у том случају задњи део парцеле. Економски део дворишта налазиће се одмах иза стамбеног, а окућница са баштом или воћњаком на крају парцеле. Могуће је и да се окућница налази између стамбеног и економског дела дворишта. Међутим овај најповољнији случај може се правилно користити само у оним околностима када је терен раван или када парцела има пад - нагиб од улице односно стамбеног дела ка економском делу окућнице. У овом другом случају стамбени део са кућом поставља се на највиши део на парцели. Економски део са сточним стајама, ђубриштима и другим привредним зградама је на нижем терену од стамбене зграде што је и најбоље. Наиме, у многим случајевима теренски услови ће диктирати да парцела има нагиб - пад терена према улици, што је неповољно за претходно приказани распоред дворишта. У таквим случајевима можемо имати неколико могућности за правилно решење: прва могућност је да најближе улици поставимо окућницу са воћњаком, а затим иза ње економски део дворишта па тек на крају парцеле стамбени део. Друга могућност је да се поред пута постави економски део дворишта са заштитним неопходним дрворедом а иза њега стамбени део. Поред наведених теренских услова при одређењу међусобних положаја појединих делова дворишта мора се водити рачуна о осунчању и правцима доминантних и честих ветрова на дотичном терену и суседним објектима. Међусобни положај делова треба да буде тако одређен да ветар дува од стамбене зграде ка економском делу.

На стамбеном или кућном делу дворишта подижу се следећи објекти:

1. Стамбена зграда
2. Помоћна зграда уз стамбену зграду са летном кухињом тремом за обедовање, сушницом меса, пећи за хлеб, простором за прање веша, млекарном и другим функцијама.

На економском делу дворишта подижу се сви привредни објекти потребни домаћинству. То су: складишта и оставе производа, надстрешница гараже за возила машине и оруђа, сточне стаје за говеда, свиње, овце и живину, ђубришта, пољски клозети, складишта огрева, торови и испусти за стоку, оставе и простори за сточну храну појила за стоку итд.

Уобичајена је изградња помоћне зграде, са летном кухињом. Тамо где је развијено воћарство на стамбеном делу дворишта може се градити и пивница, односно магаса за воће и друге производе и пиће и њихову прераду. Ова зграда се подиже на граници према економском делу, тако да је из њега могућ колски прилаз објекту. Бунар, пумпу за воду или чесму најбоље је поставити на граници између кућног и економског дела дворишта. Стамбено или кућно двориште треба да буде ограђено са свих страна. Најбоље је да је стамбена зграда слободно постављена на парцели. Није добро ни препоручљиво да се зграде граде на самој граници дворишта према суседу, улици или другој парцели. Стамбена зграда треба да буде удаљена од грађевинске линије према улици око 5 метара осим уколико у графичком прилогу није представљено другачије. Тај део између стамбене зграде и ограде према улици треба користити за украсно зеленило. Од границе према суседу слободно постављена економска зграда треба да је удаљена најмање 2,5м, док помоћни објекат може бити постављен на 1,5м. Минимално удаљење између стамбеног и економског објекта на парцели је 15м. Удаљење стамбених зграда од сточних стаја износи најмање 15 метара, а од свињца 20м. Ђубриште и клозет удаљује се од ње најмање 20 метара. Помоћна зграда са летном кухињом и осталим пратећим просторијама може да чини целину са стамбеном зградом, стим што је са њом повезана наткривеним тремом. Овај објекат може да се гради и као потпуно посебна зграда. Ни у ком случају летну кухињу не постављати испред куће или према улици.

<p>Изградња других објеката на парцели:</p>	<p>-спратност помоћног објектаП (П+1-чардаци и сл.)</p> <p>-максимална висина помоћног објеката</p> <p>-до коте слемена 5,0 м (8м-чардаци и сл.)</p> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. <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 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> <p>У случајевима непостојања градских канализационих одвода или до трасирања истих, обавеза власника парцела је да обезбеде септичке јаме у складу са санитарним прописима. Јама мора бити удаљена најмање 20м од бунара, уколико бунар постоји на парцели или суседним парцелама. Уколико се парцела налази уз новопланирану или постојећу саобраћајницу, септичка јама се мора налазити у делу парцеле који је најближи тој саобраћајници.</p>
<p>Паркирање:</p>	<p>Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.</p>
<p>Уређење слободних површина:</p>	<p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 30% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>
<p>Посебни услови:</p>	<p>Капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта за интензивни узгој (фарме) је одређен капацитетом који је дефинисан критеријумима за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину са Листе II - Пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину).</p> <p>Није дозвољена изградња објеката за које је, према Листи 1 и 2 Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати процена утицаја на животну средину;</p>

Општа правила грађења

ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ	<p>На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације. На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.</p> <p>Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта уколико испуњава услове:</p> <ul style="list-style-type: none">-да се налази на простору на којем је планирана изградња;-да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер). <p>Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p> <p>Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака.</p> <p>Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом.</p> <p>Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none">-подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела;-све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор;-новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену;-поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара. <p>Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели.</p> <p>Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу (парцелација) под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none">-спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;-за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену. <p>Парцеле са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске парцеле.</p> <p>Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели. Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута мин. ширине 3,5 m за макс. 3 парцеле стамб. и стамб.-пословне намене намене. За више од 3 парцеле стамб. и стамб.-пословне намене, приступ обезбедити преко колско-пешачке стазе мин. ширине 5,0 m са окретницом.</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 искоришћености.

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). Положај грађевинске линије у односу на планирану регулациону линију приказан је на графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације.

Подрум је ниво у згради који се у целисти налази испод коте терена.

Сутерен је ниво у згради чији се под налази испод површине терена и који има један или више фасадних отвора изнад нивоа терена.

Приземље је прва етажа чији се под у потпуности налази изнад нивоа терена.

Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочним парцела објекти могу бити постављени: као слободностојећи објекти, у непрекинутом низу, у прекинутом низу.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на фасади орјентисаној према суседној парцели на којој нема изграђеног објекта. Уколико на суседној парцели постоји изграђен објекат, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта може бити смањена на 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино помоћних нестамбених просторија.

Дозвољава се изградња објеката у непрекинутом, прекинутом низу и двојних објеката у зонама у којима није прописана обавезна израда планова нижег реда, уз обострану сагласност суседа за изградњу на заједничкој међи.

У случајевима када инвеститор не може да добије сагласност ни једног бочног или задњег суседа (двојни објекти на задњој међи) за постављање објекта на међу, објекат се изводи по правилима за изградњу слободностојећег објекта.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.9м.

Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за

	<p>одређени тип изградње и намену парцеле.</p> <p>Није дозвољена изградња два или више стамбених објеката на једној парцели.</p> <p>У оквиру породичног становања дозвољено је формирање максимално 4 (четири) стамбене јединице у оквиру једног објекта и дозвољених урбанистичких параметара.</p> <p>У грађевинском подручју, поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, предвиђени планом. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и објекте на суседним парцелама.</p> <p>Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат.</p> <p>Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> -кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; -кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте; -за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута; -за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта). <p>Дозвољени су сложени кровови, али није дозвољено ломљење кровних равни код пројектовања простих и сложених кровова и поткровља. Није дозвољена примена мансардних кровова, осим код реконструкције постојећих објеката који су у режиму заштите.</p> <p>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.</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. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p>

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2561200-D-09.14-255098-/1-25 од 25.06.2025.године и Уговор број 2561200-D-09.14-255098-/1-25 од 25.06.2025.године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

-Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 126/711 од 05.07.2025. 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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 96/2023).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 2561200-D-09.14-255098-/1-25 од 25.06.2025.године и Уговор број 2561200-D-09.14-255098-/1-25 од 25.06.2025.године,
- Услови "Водовод и канализација" Лозница, бр. 126/711 од 05.07.2025. године,
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

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 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.

