

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-39037-LOC-1/2025**

Заводни број: **353-535/2025-V**

Датум: **19.12.2025.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Иве Саватића из Лешнице**, за изградњу свечане сале са кафеом и собама за смештај гостију са прикључним гасоводом и МРС на к.п. **5602/1 КО Лешница**, 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, 4/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23), Плана генералне регулације за насељено место Лешница ("Службени лист града Лозница", број 6/23) и Урбанистичког пројекта (потврда број 353-6/25 од 24.07.2025. године), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број **5602/1 КО Лешница**, у површини од **4610 м²**, за изградњу свечане сале са кафеом и собама за смештај гостију са прикључним гасоводом и МРС, спратности Пр+1 (приземље и спрат), висина објекта **9,0 м** (венац), укупне БГП **1908,13 м²**, категорија објекта **В**, класификациони број **121 112**.

Плански документ: **План генералне регулације за насељено место Лешница**, намена парцеле је- становање са услугама, зона- **I** и Урбанистички пројекат (потврда број **353-6/25** од **24.07.2025. године**)

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу свечане сале са кафеом и собама за смештај гостију са прикључним гасоводом и МРС на к.п. 5602/1 КО Лешница, урађен од стране "ПИН" ДОО из Лознице, под бројем 32/24 из новембра 2025. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу прикључног гасовода и МРС на к.п. 5602/1 КО Лешница, урађен је од стране "Термогас-Инжењеринг" из Лознице, под бројем Б и Г-1-08/25 из новембра 2025. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

КОМЕРЦИЈАЛНИ И ПОСЛОВНИ САДРЖАЈИ-КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА

Број објеката на парцели на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу;

- на грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу;
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Положај објекта на парцели

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у прекинутом низу. Дозвољени су и подтипови као што су двојни објекти, атријумски и полуатријумски објекти;
- објекти у низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 9 m;
- објекти у прекинутом низу, двојни се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 12 m;
- атријумски објекти су основног типа објекти у низу. Минимална ширина парцеле је 12 m;
- полуатријумски објекти се по правилу постављају када су парцеле уске и дубоке. Минимална ширина парцеле је 9 m.

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу бр. 3.1-3.23 *Регулационо нивелациони план.*
- Уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле за све суседне парцеле.

Индекс заузетости: 60 %

Спратност објекта: П+2

Спратност помоћног објекта : П (максимална висина помоћног објекта до коте слемена 5,0 m)

Услови за слободне и зелене површине:

Минимални проценат незастртих зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 20%

Кота приземља:

- кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе;
- уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:

- слободностојећи објекти:
 - растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне оријентације.....1,5 m
 - растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне оријентације.....2,5 m
- двојни објекти2,5 m
- у прекинутом низу 2,5 m
- минимално растојање објекта у низу од бочних граница парцеле је 0 m у овом случају бочне фасаде су без отвора;
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле4m
- санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле; ако се гради потпорни зид на међи потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле.

Помоћни објекат се може поставити на међу (бочну и задњу):

- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено је постављање у дужини преклапања;
- уколико постоји сагласност суседа.

Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1.5 m, 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 горе наведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.

Растојање од објекта на суседној парцели:

- минимално одстојање од објекта на суседним парцелама је 1/2 висине вишег објекта
- ово правило не важи за објекте у низу где је одстојање 0 m.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

- други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на прописаном растојању из наредних ставова;
- минимално међусобно растојање објеката је 4.0 m,
- минимално растојање помоћног 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 2.5 m.

Архитектонско обликовање:

- последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова;
- поткровље: висина налитка поткровне етаже износи највише 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Дозвољава се изградња сложених кровова и формирање подкровне галерије. Максимална висина од коте пода поткровне етаже до коте слемена износи 4.5m.
- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Паркирање:

- према нормативима за паркирање (табела бр.4 Нормативи за паркирање)

Услови за ограђивање парцеле:

- грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, или комбинацијом зидане и транспарентне ограде;
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m, може бити зидана или транспарентна;
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
- када је објекат на регулацији ограда се не поставља на делу где је објекат.

Минимални степен комуналне опремљености:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу;
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод
- Прикључење на градску канализациону мрежу или изградња водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже.

Инжењерскогеолошки услови:

- за сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације, у зависности од врсте и класе објекта, а према Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гласник РС“, бр. 73/2019), урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18-др.закон и 40/21).

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА

Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2561200-D-09.14-489364-/1-25 од 09.12.2025. године и Уговору број 2561200-D-09.14-489364-/1-25-UGP од 10.12.2025. године.

Изградња планираног објекта није могућа без испуњења додатних услова.

ВОДОВОД

Према условима ЛП "Водовод и канализација" Лозница, број 188/964 од 16.09.2024. године.

Објекат прикључити на непропусну септичку јаму.

ГАСОВОД

Према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-08-129/25 од 08.12.2025. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима

"Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-547989/1 од 04.12.2025. године.

УСЛОВИ ЗА БЕЗБЕДНО ПОСТАВЉАЊЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈЕ

Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије са овереним ситуационим планом МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-10116/25-1 од 17.12.2025. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-10117/25-1 од 17.12.2025. године.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Обезбедити простор на парцели за постављање довољног броја посуда за одлагање комуналног отпада, као и набавка истих и неометан приступ возилу за одвожење отпада/1 контејнер 1,1 м³ на 800 м² стамбеног простора, односно 500 м² пословног простора.

Приликом техничког пријема грађевинског објекта инвеститор је дужан да приложи потврду КЈП "Наш дом" Лозница да је испунио услове из предходног става, као услов за издавање употребне дозволе.

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).

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 188/964 од 16.09.2024. године.

-Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број број 2561200-D-09.14-489364-/1-25 од 09.12.2025. године и Уговор број 2561200-D-09.14-489364-/1-25-UGP од 10.12.2025. године.

- "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-08-129/25 од 08.12.2025. године.

- "Телеком Србија" Београд, број Д209-547989/1 од 04.12.2025. године.

- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-10116/25-1 од 17.12.2025. године.

- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-10117/25-1 од 17.12.2025. године.

- КЈП "Наш дом" Лозница, број 2023 од 20.08.2024. године.

- ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 01-484 од 03.09.2024. године

- Идејно решење

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Уз захтева за грађевинску дозволу неопходно је приложити уговор сачињен између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње, односно реконструкције недостајуће инфраструктуре, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре (а у вези услова ЕПС Огранак Лозница, број 2561200-D-09.14-489364-/1-25 од 09.12.2025. године), сходно чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.

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.).

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, имаоцима јавних овлашћења и надлежном ради објављивања на интернету кроз ЦИС.

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

Обрадила:

Мирјана Матовић Марковић,
дипл.просторни планер

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план