

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-38506-LOC-1/2025**

Заводни број: **353-529/2025-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 **СТР на велико и мало воће Нино Сениша Јаковљевић Пр из Лознице, за изградњу помоћног објекта у функцији пословног простора на к.п. 2265, 2260/9 и 2260/10 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, 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) 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 2265, 2260/9 и 2260/10 КО Лозница, у укупној површини од **1578 м²** (без дела површине јавне намене **1561 м²**), за изградњу помоћног објекта (за смештај амбалаже, воћа и поврћа), спратности Пр (приземље), висина објекта **5,0 м** (слеме), укупне БГП **303,10 м²**.

Положај објекта на парцели: планом је грађевинска линија удаљена **2,0 м** у односу на регулациону линију, грађевинска линија објекта је на мин **4,0 м** у односу на регулациону линију, бочне међе су мин **2,5 м**.

Процент заузетости на парцели: **33 %**

Процент зелених површина: 40 %

Паркирање: на парцели.

Постојећи објекти на парцели: стамбено-пословни објекат са грађевинском дозволом.

Приступ на парцелу: из Улице 23. Септембра.

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Лозница, намена по парцеле је претежна- породично становање и допунска- терцијалне делатности, зона- ван централна, зона израде плана нижег реда за саобраћајницу.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу помоћног објекта (одлагање амбалаже, воћа и поврћа) на к.п. 2265, 2260/9 и 2260/10 КО Лозница, урађен од стране СБЗП "Wall" из Лознице, под бројем 165/2025 од 30.10.2025. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у градском урбаном ткиву ван централне зоне

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте..... 300 м ² -за двојне објекте400 м ² (ако је двојни објекат на једној парцели) - за двојне објекте 2x250 м ² (две парцеле) -за објекте у низу 250 м ² -минимална ширина парцеле -за слободно стојеће објекте.....12 м -за двојне објекте 20 м (2x10м - две парцеле) -за објекте у низу 6 м
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели 50% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама60%
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката По+П+2 -максимална висина објеката

	- до коте слемена10,5 м
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</p> <p>- слободностојећи објекти</p> <p>-растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне оријентације.....1,5 м</p> <p>-растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне оријентације.....2,5 м</p> <p>-двојни објекти 2,5 м</p> <p>- у прекинутом низу 2,5 м</p> <p>-растојање објекта од бочних суседних објеката 4,0 м</p> <p>-минимално растојање објекта од задње границе парцеле 4,0 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)</p>
Изградња других објеката на парцели:	<p>-спратност помоћног објектаП</p> <p>-максимална висина помоћног објеката</p> <p>-до коте слемена 5,0 м</p> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <p>- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања;</p> <p>- уколико постоји сагласност суседа;</p> <p>- уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.</p> <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</p>

	изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.
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"> • за трговину.....1паркинг место на 50м² продајног простора • за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м² површине <p>- управно-административни објекат..... 1 паркинг место на 40-60 м² или на 5-7 запослених</p> <p>- агенције..... 1 паркинг место на 25-35 м² пословног простора или на 3-5 запослених</p> <p>- пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 м² пословног простора или на 7-9 запослених</p> <p>- банке, поште..... 1 паркинг место на 30-45 м² пословног простора или на 5-7 запослених</p> <p>- електро-сервиси..... 1 паркинг место на 30-60 м² пословног простора или на 4-6 запослених</p> <p>- занатске радње..... 1 паркинг место на 60-80 м² пословног простора или на 3-5 запослених</p> <p>- продавнице мешовите робе..... 1 паркинг место на 20-40 м²</p> <p>- млекаре..... 1 паркинг место на 30-60 м²</p> <p>- посластичарнице..... 1 паркинг место на 20-30 м²</p> <p>- дуван, новине..... 1 паркинг место на 20-30 м²</p> <p>- техничка роба..... 1 паркинг место на 25-50 м²</p>

- 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 50м² продајног простора.

Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је:

- производни, магацински и индустријски објекти...1 паркинг место на 20 запослених или на 200 м² корисног простора.

Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8 x 2,3 м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0 x 2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0x2,5м.

У зонама где је дефинисана обавезна израда планова нижег реда није дозвољено издавање дозвола и изградња до доношења плана нижег реда.

Рок за израду плана нижег реда је **3 (три) године за саобраћајне коридоре.**

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2561200-D-09.14-483053-/1-25 од 01.12.2025. године и Уговору број 2561200-D-09.14-483053-/1-25-UGP од 01.12.2025. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 256/1357 од 05.12.2025. године.

Објекат прикључити на непропусну септичку јаму.

ЕЛЕКТРОМРЕЖЕ СРБИЈЕ

Према Условима ЕМС Београд, број 130-00-UTD-003-1474/2025 од 15.12.2025. године

- **Сагласност би се дала на Елаборат** који Инвеститор објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос далековода и предметног објекта, уз задовољење прописа и закона и исти може израдити пројектна организација која је овлашћена за те послове (Велика лиценца Р061Е1). Трошкови израде Елабората падају у целости на терет Инвеститора предметних објеката,

- Елаборат се доставља у минимално три примерка (два примерка остају у трајном власништву ЕМС АД Београд), као и у дигиталној форми,

- У Елаборату приказати евентуалне радове који су потребни да би се међусобни однос ускладио са прописима.

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.

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

- ЈП "Лозница развој" из Лознице.

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

Идејни пројекат урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", број 96/23).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 256/1357 од 05.12.2025. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2561200-D-09.14-483053-/1-25 од 01.12.2025. године и Уговор број 2561200-D-09.14-483053-/1-25-UGP од 01.12.2025. године.
- Услови "Електромреже Србије" Београд, број 130-00-UTD-003-1474/2025 од 15.12.2025. г
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Спајање предметних парцела извршити пре подношења захтева за издавање употребне дозволе.

Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу приложити и Сагласност "Електромреже Србије" Београд.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења по члану 145. Закона издатог 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.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.