

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-11990-LOCA-6/2025

Заводни број: 353-570/2025-V

Датум: 13.01.2026. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по **измењеном захтеву Љубомира Вучетића из Лознице, Ужичка бб чији је пуномоћник Невена Јанковић Број: ROP-LOZ-11990-LOCH-2/2025, Заводни број: 353-198/2025-V, Датум: 30.05.2025. године** (измена се односи на спратност објекта, инвеститор је одустао од изградње две стамбене јединце и гради објекат са једном стамбеном јединицом) за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта-породична кућа, спратности Пр на к.п. **9468/2 у 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, 145/14,83/2018,31/2019, 37/2019,9/2020,52/21, 62/23 и 91/25), 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 **9468/2 у КО Лозница**, површине **410,00 м²**, за изградњу стамбеног објекта-породична кућа, спратности Пр (приземље), БП **93,90 м²**, категорије објекта А, класификационог броја **111011**.

Саставни део ових Локацијских услова је **Идејно решење за изградњу стамбеног објекта-породична кућа на к.п. 9468/2 у КО Лозница, урађен од стране СБЗП "WALL" Лозница, број 49/2025, 23.03. 2025. године.**

-индекс заузетости: 22,90 %

-проценат зелених површина: 55,36 %

-плански основ: План генералне регулације за насељено место Лозница

-намена: породично становање ван централне зоне

-приступ објекту: из Улице Косовска

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за парцеле са породичним становањем у градском урбаном ткиву ван централне зоне

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте..... 300 м² -за двојне објекте400 м² (ако је двојни објекат на једној парцели) - за двојне објекте 2х250 м² (две парцеле) -за објекте у низу 250 м² -минимална ширина парцеле -за слободно стојеће објекте.....12 м -за двојне објекте 20 м (2х10м - 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:	-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 -растојање објекта од бочних граница парцеле - слободностојећи објекти -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне оријентације.....1,5 м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне оријентације.....2,5 м -двојни објекти 2,5 м - у прекинутом низу 2,5 м -растојање објекта од бочних суседних објеката 4,0 м -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)
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објектаП -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - 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. 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.
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.
------------------------------------	---

Општа правила грађења

ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ	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. Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта уколико испуњава услове: -да се налази на простору на којем је планирана изградња; -да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер). Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака. Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима: -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. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели. Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу (парцелација) под следећим условима: -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.
---------------------------	--

	Парцеле са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске парцеле. 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. За више од 3 парцеле стамб. и стамб.-пословне намене, приступ обезбедити преко колско-пешачке стазе мин. ширине 5,0 m са окретницом.
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 које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама. 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). Подрум је ниво у згради који се у целисти налази испод коте терена. 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. Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. <u>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.</u> Није дозвољена изградња два или више стамбених објеката на једној парцели. У оквиру породичног становања дозвољено је формирање максимално 4 (четири) стамбене јединице у оквиру једног објекта и дозвољених урбанистичких параметара.
ПРИСТУП ОБЈЕКТУ	Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на постојећу или планирану јавну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином. Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута минималне ширине 3,5 m за максимално 3 парцеле стамбене и стамбено-пословне намене. За више од 3 парцеле стамбене и стамбено-пословне намене, приступ обезбедити преко колско-пешачке површине минималне ширине 5,0 m са окретницом. Приступна површина, у то случају, не би представљала површину јавне намене већ би се могла користити као сукорисничка површина у приватном власништву. У свим другим случајевима најмања ширина приступног пролаза-пута је 2,5м, ако исти није дефинисан Планом саобраћаја, регулације и нивелације.

ПАРКИРАЊЕ	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.
------------------	--

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 282/1455 од 05.01.2026. године.

ЈКП "НАШ ДОМ" ЛОЗНИЦА

- Према Сагласности ЈКП "НАШ ДОМ" Лозница број 498 од 20.05.2025.године.

Поштовани,

као јавно предузеће коме је поверено од стране градске управе Града Лознице одржавање водотокова другог реда сагласни смо да се изврши изградња стамбеног објекта, спратности Пр+1 на к.п. 9468/2 КО Лозница, а на основу Просторног плана града Лознице.

КЈП „Наш дом“ Лозница поверено је уређење водотокова и заштита од штетног дејства вода другог реда одлуком Скупштине града Лозница број 06-36/22-19-2/3 од 16.12.2022.године. **Над наведеним каналима право својине има Priver Property Investment Group D.O.O.**

Власник катастарске парцеле број 9468/2 КО Лозница сходно члану 133. став 1 тачка 7 Закона о водама РС не сме мењати правац и јачину тока површинске воде која природно протиче или отиче са водног земљишта које је у приватној својини и околних парцела.

Власник је такође дужан да се у свему придржава осталих одредби Закона о водама Републике Србије („Сл.гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 35/2018 – др.закон).

Власник парцеле, својим деловањем, ни на који начин не сме угрозити функцију канала.

Власник је дужан да одржи наведене канале у проходном стању како би се задржала њихова функција у смислу нормалног и несметаног сакупљања и одвода површинских вода са површина.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Електродистрибуција" Лозница број 2561200-D-09.14-528253-/1-25 од 30.12.2025.године и Уговору број 2561200-D-09.14-528253-/1-25-УГП од 30.12.2025.године.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

- Припремити Пројекат припремних радова за објекте који су уписани у Лист непокретности а предвиђени су за рушење.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:

- ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ :

- Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 96/2023).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 282/1455 од 05.01.2026.године,
- Услови ЈП "Електродистрибуција" Лозница број 2561200-D-09.14-528253-/1-25 од 30.12.2025.године и Уговору број 2561200-D-09.14-528253-/1-25-УГП од 30.12.2025.године.
- Сагласност ЈКП "НАШ ДОМ" Лозница број 498 од 20.05.2025.године,
- Идејно решење.

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 решења о грађевинској дозволи, издат у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице (www.loznica.rs), електронски кроз ЦИС и имаоцима јавних овлашћења.

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

Обрадио

Биљана Илић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.