

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-17193-LOCH-3/2026
Заводни број: 353-30/2026-V
Датум: 24. 02. 2026. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву "БУКИЋ" ДОО Лозница чији је пуномоћник Мирослав Павловић за издавање измењених локацијских услова Број: ROP-LOZ-2603-LOCH-2/2021, Заводни број: 353-61/2021-V, Датум: 22. 03. 2021. године за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде у непрекинутом низу са гасним прикључком, МРС и регулационом станицом-измена у делу нето површине која је смањена, повећање једне стамбене јединице и промене вршне снаге за електроенергетску мрежу на к.п. 3481/54 у КО Лозница, на основу члана 53.а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64 /10 УС и 24/11, 121/12, 42/13-УС,50/13 УС, 98/13-УС, 132/14,145/14,83/18 31/2019,37/2019,9/2020,52/21,62/23 и 91/25") и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 87/23) и Плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници ("Службени лист града Лозница", број 4/2020), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 3481/54 у КО Лозница, површине 1.527,00м², за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде у непрекинутом низу са гасним прикључком, МРС и регулационом станицом-измена у делу нето површине која је смањена, повећање једне стамбене јединице и промене вршне снаге за електроенергетску мрежу, спратности Пр+4+Пс укупне БП 3.892,15м², категорије В, класификационог броја 112222.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење (Главна свеска) за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објект у непрекинутом низу а на КП 3481/54 у КО Лозница урађен од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање „КАПИТАЛ ГРАДЊА“, Лозница, Улица Кнеза Милоша 6, број техничке документације Н77/2025-0, Новембар 2025. године, Лозница.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење (Пројекат архитектуре) за

изградњу вишепородичног стамбено-пословног објект у непрекинутом низу а на КП 3481/54 у КО Лозница урађен од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање „КАПИТАЛ

ГРАДЊА“, Лозница, Улица Кнеза Милоша 6, број техничке документације Н77/2025-1, Новембар 2025. године, Лозница.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за безбедносне услове за вишепородични стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу, урађен од стране "М supervising" Лозница, Војводе Путника 27/16, број техничке документације БУ-18-05/25, август 2025.године и Г-17-05/25, од августа 2025. године, Лозница.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВИСОКЕ ГУСТИНЕ (блокови 1, 2, 4.1, 4.2, 5, 6.2, 7 и 9)

Основна намена објекта:

Вишепородично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објекта који се могу градити- могуће пратеће намене:

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта, засебан објекат на парцели или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за компатибилну намену.

Врста и намена објекта чија је изградња забрањена:

забрањена је изградња објекта који би својом функцијом угрозили основну намену простора- становање. Забрањена је изградња свих објекта за које је обавезна процена утицаја и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја - Листе 1 и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину - Листе 2 ("Службени гласник РС", бр. 114/08).

Тип изградње:

- као слободностојећи објекти – обавезно у блоку 1 (за спратност П+20) и у блоку 2
- објекти у низу – обавезно у блоковима 4.1, 4.2 и 5
- двојни објекти – обавезно на парцели 3481/63

Ширина фронта грађевинске парцеле:

Најмања ширина фронта код вишепородичног становања износи:

- слободностојећи објекат..... 15 m
- објекат у низу..... 10 m

- двојни објекат..... 22m(2x11 m)

Величина грађевинских парцела:

Величина грађевинске парцеле вишепородичног становања		
слободностојећи	Мин.	600 m ²
у низу	Мин.	500 m ²

Дозвољени индекси земљишта вишепородичног становања (на парцели):

Индекс заузетости	макс.	60%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 25%

Максимална спратност код објеката вишепородичног становања може бити:

- у блоку 1..... П+20.
- у блоку 9..... П+9.
- у блоку 2..... П+5+Пс.
- у блоковима 4.2 и 5..... П+5 (на угаоним

парцелама блокова могућа је спратност П+5+Пс)

- у блоку 6.2 на к.п. од бр.3486/1 до 3486/6..... П+5+Пс

- у блоковима 4.1, 6.2 (кп бр. 3486/7, 3486/8, 3486/9 и 3486/10) и 7..... **П+4+Пс.**

Тамо где је дозвољена изградња повученог спрата није могуће изградити поткровље.

Растојање објекта од бочних граница парцеле

-за слободно стојеће објекте.....1/4 h вишег објекта, а не мање од 4,0 m

-за објекте у прекинутом низу..... 2,5 m

-за двојне објекте..... 4,0 m

-минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 6,0 m

До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код

интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објекта на парцели:

	<i>Положај објекта у односу на регулациону линију</i>	- Грађевинске линије	
	За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 3.	
	<i>Удаљења од суседних објеката</i>		
	слободностојећи	минимум	1/2 h вишег објекта
	прекинути низ	минимум	1/3 h вишег објекта
	двојни објекат	минимум	1/2 h вишег објекта

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Ограђивање:

Објекти *вишепородичног становања* у отвореном типу блока се не могу ограђивати, осим уколико се одвајају од постојећег, становања ниских густина.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду гараже, оставе и друго, максималне спратности II.

Минимално растојање помоћног објекта 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 2,5m.

Могуће је поставити помоћни објекат на границу парцеле, али без отвора на међи према суседној парцели. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Паркирање:

У оквиру парцеле вишепородичног становања.

Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора, односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Детаљнија правила паркирања дата су у поглављу 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине.

Правила за изглед и делове објекта

Испади и грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу прелазити грађевинску линију и то:

1. на делу објекта према предњем дворишту – максимално 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
2. на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,0m) - максимално 0,5 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
3. на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,5 m) – 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
4. на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 m) - 0,8 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
5. на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 m) - максимално 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља
6. све врсте надстрешница у зони приземне етаже – максимално 2,0m по целој ширини објекта на висини изнад 3,0m.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ

ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2581200-D-09.14-43605-/1-26 од 04.02.2026.године и Уговор број 2581200-D-09.14-43605-/1-26-UGP

од 06.02.2026. године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 30/106 од 10.02.2026. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

- Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-754/26- 1 од 13.02.2026. године.
- Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-753/26-1 од 13.02.2026. године.

"ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ"

Услови Јавног предузећа "Лозница развој" из Лознице, број 03-203/-1 од 10.03.2021. године.
Инвеститор се обавезује да ЈП „Лозница развој“ писмено обавести о почетку извођења радова, како би стручне службе истог вршиле надзор над извођењем.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Услови КПЈ "Наш дом" из Лознице, број 1859 од 25.02.2021. године.

Обезбедити простор на парцели за постављање посуда за одлагање комуналног отпада, и неометан приступ возилу за одвожење отпада.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-08-15/26 од 04.02.2026.године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-94530/1 од 12.03.2021. 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 2581200-D-09.14-43605-/1-26 од 04.02.2026.године и Уговор број 2581200-D-09.14-43605-/1-26-UGP од 06.02.2026. године.
- Услови "Водовод и канализација" Лозница, бр. 30/106 од 10.02.2026.године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-754/26- 1 од 13.02.2026. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-753/26-1 од 13.02.2026. године.

- Услови Јавног предузећа "Лозница развој" из Лознице, број 03-203/-1 од 10.03.2021. године.
- Услови КПП "Наш дом" из Лознице, број 1859 од 25.02.2021. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-08-15/26 од 04.02.2026.године.
- Услови "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-94530/1 од 12.03.2021. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

Уплате за поступак издавања локацијских услова доставити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

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.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.