

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: РОР-ЛОЗ-7847-ЛОСН-2/2026

Заводни број: 353-121/2026-V

Датум: 20.04.2026. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Гордане Лукић из Лознице**, за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбено-пословног објекта на КП 3481/68 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, 31/19, 9/20, 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 детаљне регулације зоне III "Лагатор" ("Службени лист општине Лозница", број 4/20), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 3481/68 КО Лозница, укупне површине 438 м² за изградњу породичног стамбено-пословног објекта (четири стана и један пословни простор), спратности Пр+2, висина објекта 9,90 м (слеме), укупне БГП 540,83 м², категорије Б, класификационог броја 112221.

Положај објекта на парцели: планом је грађевинска линија на 5,0 м и у односу на регулациону линију, објекат је на мин 5,0 м у односу на регулациону линију, северна бочна међа на мин 3,0 м, јужна бочна међа на мин 2,5 м и задња међа је на мин 6,0 м.

Процент заузетости на парцели: мах 44 %

Процент зелених површина: мин 40 %

Паркирање: планирано 3 ГМ и 2 ПМ на парцели.

Постојећи објекти на парцели: неизграђено.

Приступ на парцелу: из Улице Владимира Т. Филиповића

Плански документ: Плана детаљне регулације зоне III "Лагатор", намена парцеле-породично становање ниских густина блок 4.1.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 3481/68 КО Лозница, урађен је од стране "Капитал Градња" из Лознице, под бројем Н-15/26-0 из марта 2026. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА (блок 4.1)

Тип изградње:

- као слободностојећи објекти
- као двојни објекти
- објекти у низу

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат12 m
- двојни објекти.....(2x8m) 16 m
- објекти у низу.....10 m

Величина грађевинских парцела:

Величина грађевинске парцеле становања ниских густина		
за слободностојеће објекте	Мин.	300 m ²
	оптимално	400 m ²
за двојне објекте	Мин.	400 m ² (2x200 m ²)
за објекте у низу	Мин.	200 m ²
Величина грађевинске парцеле за пратеће намене (у		

оквиру ових целина) је иста као и за становање ниских густина.		
--	--	--

Дозвољени индекси земљишта становања ниске густине (на парцели):

Индекс заузетости	макс.	50%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%

Спратност и висина објеката:

Максимална спратност објеката становања ниске густине може бити до **П+2**.

Максимална висина надзетка стамбене подкровне етаже износи 1,60 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

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

Положај објекта на парцели:

	Положај објекта у односу на регулациону линију	
	За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 3. <i>Регулационо нивелациони план</i>
	Удаљења од суседних објеката	
	слободностојећи	минимум 1/2 висине вишег објекта
	прекинути низ	минимум 4 m
	двојни објекти	минимум 4 m

Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је **2,5 m** а двојних објеката и објеката у прекинутом низу је 2,5 m.

Број стамбених јединица:

У оквиру становања ниских густина дозвољено је формирање максимално 4 стамбене јединице у оквиру једног објекта и дозвољених урбанистичких параметара.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле становања ниске густине могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади унутар грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

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 летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

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

Паркирање возила за сопствене потребе власници **стамбеног објекта**, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно једно место на 70 m² корисне површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2581200-D-09.14-145358-/1-26 од 02.04.2026. године и Уговору број 2581200-D-09.14-145358-/1-26-UGP од 02.04.2026. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на мрежу водовода и канализације према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 72/394 од 03.04.2026. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на мрежу према условима "Телеком Србија" АД Лозница број Д209-148564/1 од 01.04.2026. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-208/1 од 03.04.2026. 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).

Пројекат за грађевинску дозволу потребно је да садржи и Пројекат партерног уређења у складу са чл. 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЛП "Лозница развој" Лозница

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЛП"Водовод и канализација" Лозница, број 72/394 од 03.04.2026. године.

-Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2581200-D-09.14-145358-/1-26 од 02.04.2026. године и Уговор број 2581200-D-09.14-145358-/1-26-UGP од 02.04.2026. године.

-"Телеком Србија" Београд, број Д209-148564/1 од 01.04.2026. године.

-Услови ЛП "Лозница Развој" Лозница, број 03-208/1 од 03.04.2026. године.

-КЛП"Наш Дом" Лозница, број 2112 од 16.04.2026. 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.

Приликом подношења захтева за употребну дозволу предметног објекта Извештај комисије за технички преглед треба да садржи и констатацију да је извршено предвиђено уређење слободних површина на парцели у складу са Пројектом партерног уређења (члан 12. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта, "Сл.гласник РС", број 27/15, 29/16 и 78/19).

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 решења за грађевинску дозволу, 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 старници 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.

Обрадила:

Мирјана Матовић Марковић,

дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

