

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-7835-LOCH-3/2026

Заводни број: 353-161/2026-V

Датум: 29.04.2026. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву "НИНИЋ ЛИНЕ" ДОО Лозница чији је пуномоћник Предраг Ајдуковић, за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбено-пословног објекта на кат.парцели 5462 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 и 62/23), 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 33/2026) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 03/14 и 13/18), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 5462 у КО Лозница, површине 445,00 м<sup>2</sup>, за изградњу породичног стамбено-пословног објекта, Пр+2 (приземље и два спрата), БП 755,52 м<sup>2</sup>, категорије Б, класификационог броја 112221.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу породичног стамбено-пословног објекта на кат.парцели 5462 у КО Лозница, урађен од стране "КАПИТАЛ ГРАДЊА" Лозница, број Н-13/2026, март 2026. године.

-индекс заузетости: 44,59 %

-процент зелених површина: 24,97 %

-породично становање ван централне зоне

-План генералне регулације за насељено место Лозница

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

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

<b>Парцела:</b>	-минимална површина парцеле
	-за слободно стојеће објекте..... 300 м2
	-за двојне објекте .....400 м2 (ако је двојни објекат на једној парцели)
	- за двојне објекте ..... 2x250 м2 (две парцеле)
	-за објекте у низу ..... 250 м2
	-минимална ширина парцеле
-за слободно стојеће објекте.....12 м	

	-за двојне објекте ..... 20 м (2x10м - две парцеле) -за објекте у низу ..... 6 м
<b>Индекс заузетости:</b>	-максимални индекс заузетости на парцели ..... 50% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама .....60%
<b>Висинска регулација:</b>	-максимална спратност објеката ..... По+П+2 -максимална висина објеката - до коте слемена .....10,5 м
<b>Хоризонтална регулација:</b>	-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)
<b>Изградња других објеката на парцели:</b>	-спратност помоћног објекта .....П -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.
<b>Паркирање:</b>	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
<b>Уређење слободних површина:</b>	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

<p><b>ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ</b></p>	<p>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.</p> <p>Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта уколико испуњава услове:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-да се налази на простору на којем је планирана изградња;</li> <li>-да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер).</li> </ul> <p>Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p> <p>Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака.</p> <p>Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом.</p> <p>Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела;</li> <li>-све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор;</li> <li>-новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену;</li> <li>-поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.</li> </ul> <p>Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели.</p> <p>Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу (парцелација) под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;</li> <li>-за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену.</li> </ul> <p>Парцеле са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске парцеле.</p> <p>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 намене. За више од 3 парцеле стамб. и стамб.-пословне намене, приступ обезбедити преко колско-пешачке стазе мин. ширине 5,0 m са окретницом.</p>
<p><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ</b></p>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Подрум је ниво у згради који се у целисти налази испод коте терена. Подрумске етажне 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.</p> <p>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 4,5m од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m.</p> <p><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.</p> <p>У оквиру породичног становања дозвољено је формирање максимално 4 (четири) стамбене јединице у оквиру једног објекта и дозвољених урбанистичких параметара.</p>
<p><b>ПРИСТУП ОБЈЕКТУ</b></p>	<p>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 2,5m, ако исти није дефинисан Планом саобраћаја, регулације и нивелације.</p>

<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	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 98/480 од 22.04.2026.године.

### ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Електродистрибуција" Лозница број 2581200-D-09.14-172939-/1-26 од 22.04.2026.године и Уговору број 2581200-D-09.14-172939-/1-26 -УГП од 22.04.2026.године.

### ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Услови "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА " АД БЕОГРАД број Д209-178731/1 од 22.04.2026.године

### ГАСОВОДНА МРЕЖА

Услови "ЛОЗНИЦА-ГАС " ЛОЗНИЦА број ЛГ-08-48/26 од 26.04.2026.године

## НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

- 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).
- Припремити пројекат припремних радова за објекте који су планирани за рушење уз подношење захтева за издавање грађевинске дозволе..

## САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 98/480 од 22.04.2026.године,
- Услови ЈП "Електродистрибуција" Лозница број 2581200-D-09.14-172939-/1-26 од 22.04.2026.године и Уговору број 2581200-D-09.14-172939-/1-26 -УГП од 22.04.2026.године.
- Услови "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА " АД БЕОГРАД број Д209-178731/1 од 22.04.2026.године,
- Услови "ЛОЗНИЦА-ГАС " ЛОЗНИЦА број ЛГ-08-48/26 од 26.04.2026.године,

- Идејно решење.

## ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

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

добра.

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.).

**Приложити обавезне уплате за издавање локацијских услова (републичка, административна и стварни трошкови издавања локацијских услова) уз подношење захтева 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 решења о грађевинској дозволи издатој 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 Триповић, дипл.простор.план.**