

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-38908-LOCH-4/2026

Заводни број: 353-199/2026-V

Датум: 22.05.2026. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву "ТЕРМОВЕНТ" ДОО УЖИЦЕ чији је пуномоћник Предраг Ајдуковић за издавање локацијских услова за изградњу комерцијалног објекта-магацин шрафовске робе, Пр, на кат.парцели 71/38 у КО Руњани, 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 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 71/38 у КО Руњани, површине 3.911,00 м<sup>2</sup>, за изградњу комерцијалног објекта-магацин шрафовске робе, спратности Пр (приземље), БП 1.100,00 м<sup>2</sup>, категорије објекта Б, класификационог броја 125221.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу комерцијалног објекта-магацин шрафовске робе, Пр, на кат.парцели 71/38 у КО Руњани, урађен од стране "КАПИТАЛ ГРАДЊА" Лозница, број н-74/2025, новембар 2025. године.

-индекс заузетости: 28,12 %

-процент зелених површина: 52,13 %

-плански основ: План генералне регулације за насељено место Лозница

-намена: терцијалне делатности у приградској зони

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у осталим зонама града (ванцентралне, приградске, викенд, руралне зоне)

<b>Намена:</b>	-услужно-трговинске делатности: -робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети, супер-маркети, -пословно-комерцијалне делатности: -банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање
----------------	--

	<p>-туристичке активности:</p> <p>-хотели, мотели, ресторани и други угоститељски објекти</p>
<b>Парцела:</b>	<p>- минимална површина парцеле.....300 м<sup>2</sup></p> <p>- минимална ширина парцеле.....15 м</p>
<b>Индекс заузетости:</b>	- максимални индекс заузетости на парцели ..... 70%
<b>Висинска регулација:</b>	<p>- максимална спратност објеката..... По+П+4</p> <p>- максимална висина објекта.....18,0 м</p> <p>дност или сл.)</p>
<b>Хоризонтална регулација:</b>	<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>- за слободно стојеће објекте...1/4 х вишег објекта, а не мање од 4м</p> <p>- за објекте у низу ..... 2,5 м</p> <p>- растојање објекта од бочних суседних објеката</p> <p>- слободностојећи објекти .....1/2 х вишег објекта</p> <p>- у прекинутом низу ..... 1/3 х вишег објекта</p> <p>- минимално растојање два објекта на парцели ..... 4,0 м</p> <p>- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..... 6,0 м</p>
<b>Изградња других објеката на парцели:</b>	<p>- спратност помоћних објеката.....П</p> <p>- максимална висина помоћног објекта.....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 изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.</p>
<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. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

<b>Посебни услови:</b>	<p>На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.</p> <p>Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).</p>
------------------------	---

### Општа правила грађења

<b>ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ</b>	<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>
<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ</b>	<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 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.</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. Није дозвољена изградња два или више стамбених објеката на једној парцели.</u></p>

	У оквиру породичног становања дозвољено је формирање максимално 4 (четири) стамбене јединице у оквиру једног објекта и дозвољених урбанистичких параметара.
<b>ПРИСТУП ОБЈЕКТУ</b>	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.
<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 114/569 од 14.05.2026.године.

### ЈКП"НАШ ДОМ" ЛОЗНИЦА

- Према Сагласности ЈКП "НАШ ДОМ" Лозница број 2124 од 14.05.2026.године.

### ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Електродистрибуција" Лозница број 2581200-D-09.14-202972-/1-26 од 14.05.2025.године и Уговору број 2581200-D-09.14-202972-/1-26-УГП од 14.05.2026.године.

### ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ" БЕОГРАД

- Према Одговору на захтев за издавање услова за пројектовање Интерни број ФО 173/26 од 19.05.2026.године.

### ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

-Према условима "Телеком Србија" АД Београд Д209-210566/1 од 11.05.2026.године.

### ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

-Према Обавештењу ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА број 03-/325-1 од 12.05.2026.године.

## ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

Исходовати у посебном поступку од ЈП "Путеви Србије" Београд услове за пројектовање саобраћајног прикључка на државни пут и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе, а све према Одговору поменутог имаоца јавног овлашћења кроз систем цеоп-а, Интерни број:ФО 173/26 од 19.05.2026.године.

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.).

Извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште у Одељењу за привреду Града Лознице и доказ о томе доставити уз подношење захтева за издавање грађевинске дозволе према Забележби обавезе плаћања од 11.02.2026.године из Извода из базе података катастра непокретности.

## 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 114/569 од 14.05.2026.године,
- Услови ЈП "Електродистрибуција" Лозница број 2581200-D-09.14-202972-/1-26 од 14.05.2025.године и Уговору број 2581200-D-09.14-202972-/1-26-УГП од 14.05.2026.године.
- Сагласност ЈКП "НАШ ДОМ" Лозница број 2124 од 14.05.2026.године,
- Услови "Телеком Србија" АД Београд Д209-210566/1 од 11.05.2026.године,
- Обавештење ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА број 03-/325-1 од 12.05.2026.године,
- Одговор ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ" БЕОГРАД на захтев за издавање услова за пројектовање Интерни број ФО 173/26 од 19.05.2026.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](http://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

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

**Владан Трипковић, дипл.простор.план.**