

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-11480-LOCH-2/2026**

Заводни број: **353-189/2026-V**

Датум: **20.05.2026.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву Душка Бијелића из Лознице, за изградњу дела двојног породичног стамбено – пословног објекта на катастарској парцели бр. 5446/1 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, 83/18, 31/19, 37/19, 4/20, 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 33/26) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 3/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу бр. 5446/1 КО Лозница, у укупној површини од 461м² за изградњу дела двојног породичног стамбено-пословног објекта (четири стана и један локал), спратности По+Пр+2, висина објекта 9,17 м (слеме), укупне БГП 745,30 м², категорија објекта Б са класификационим бројевима 112 221.

Положај објекта на парцели: планом је грађевинска линија удаљена 5,0 м у односу на регулациону линију, предметни објекат је на мин 5,0 м у односу на регулациону линију, бочна међа на мин 2,5 м и на међи са к.п. 4467/1, а задња међа на мин 10,0 м.

Проценат заузетости на парцели: мах 43 %

Проценат зелених површина: мин 20 %

Паркирање: пет ПМ на парцели

Постојећи објекти на парцелама: стамбени објекат са одобрењем планиран за уклањање, као и помоћни објекат без одобрења

Пристап на парцелу: из Улице генерал Жданове

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Лозница, намена парцеле је породично становање у ванцентралној зони.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбено – пословног објекта спратности По+Пр+2 на катастарској парцели бр. 5446/1 КО Лозница, урађен од стране субјекта „Капитал Градња“ из Лознице, под бројем 19/26 из априла 2026. године.

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 објекте2x250 м² (две парцеле) -за објекте у низу250 м² -минимална ширина парцеле -за слободно стојеће објекте.....12 м -за двојне објекте20 м (2x10м - две парцеле) -за објекте у низу6 м
Индекс заузетости:	-мах индекс заузетости на парцели.....50% -мах индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама60%
Висинска регулација:	-максимална спратност објекатаПо+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 износи5,0 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 објекти2,5 м - у прекинутом низу.....2,5 м -растојање објекта од бочних суседних објеката4,0 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

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. За становање социјално угрожених категорија становништва (породично и вишепородично) потребно је обезбедити 0,5 паркинг места на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину.....1паркинг место на 50м² продајног простора
- за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м² површине
- управно-административни објекат..... 1 паркинг место на 40-60 м² или на 5-7 запослених
- агенције - 1 паркинг место на 25-35 м² пословног простора или на 3-5 запослених
- пословни простор - 1 паркинг место на 45-60 м² пословног простора или на 7-9 запослених
- банке, поште - 1 паркинг место на 30-45 м² пословног простора или на 5-7 запослених
- електро-сервиси - 1 паркинг место на 30-60 м² пословног простора или на 4-6 запослених
- занатске радње - 1 паркинг место на 60-80 м² пословног простора или на 3-5 запослених
- продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м²
- млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м²
- посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м²
- дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м²
- техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м²
- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице
- ресторан, гостионица, кафана..... 1 паркинг место на 8-12 седишта
- за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије
- за шопинг молове, хипермаркете.....1 паркинг место на 50м² продајног простора.

Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је:

- здравствене и образовне установе - 1 паркинг место на 70м² корисног простора
- спортска хала.....1 паркинг место на 40 гледалаца
- биоскоп, позориште, дом културе..... 1 паркинг место на 30 седишта
- производни, магацински и индустријски објекти...1 паркинг место на 20 запослених или на 200м² корисног простора.

Паркирање се може вршити на максимално две подземне етажe, а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода на појединим градским подручјима. Број надземних етажa за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Обавеза инвеститора који гради стамбени објекат је да изгради и обезбеди паркинг (гаражно) место за сваки стан односно према квадратури пословног простора - према горе наведеном правилу. Припадајућа паркинг (гаражна) места се морају обезбедити истовремено са изградњом објекта и чине пратеће садржаје и заједничке просторије зграде (као зеленило и сл.).

Изузетно, у случајевима када се врши надзиђивање постојећих објеката без околног земљишта (објекат=парцела) у отвореним блоковима могуће је обезбедити максималних 100% недостајућих паркинг места надограђеног дела објекта на површинама јавне намене, у оквиру отвореног блока.

Паркирање код објеката јавне намене се може остваривати и на јавним паркиралиштима - површинама јавне намене изван парцеле у непосредној близини, али тако да су посебно предвиђене да обезбеде паркирање за јавни објекат (здравствени центри, образовне установе и сл.). Правила за паркирање у комерцијалним центрима и активностима са централним функцијама приватног сектора: Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока комерцијално-стамбена, да је укупна површина заједничког дворишта довољне величине и да је омогућен приступ са две стране. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна, а изузетно и до једне етаже (2,5 м) изнад коте терена. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Вишеетажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости блокова, осим када је блок јединствена просторно организациона целина. Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8x2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0x2,5м. Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутолифтови).

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-09.14-195911-/1-26 од 11.05.2026. године и Уговору број 2581200-D-09.14-195911-/1-26-UGP од 12.05.2026. године.

Потребно је испунити додатне услове.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 112/553 од 12.05.2026. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број Д209-202658/1 од 06.05.2026. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-314/1 од 11.05.2026. 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.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" из Лознице.

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са Правилником о садржини, начину, поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 96/23)

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2581200-D-09.14-195911-/1-26 од 11.05.2026. г. и Уговор број 2581200-D-09.14-195911-/1-26-UGP од 12.05.2026. г
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 112/553 од 12.05.2026. године.
- Услови „Телеком Србија“ И.Ј. Шабац, број Д209-202658/1 од 06.05.2026. године.
- Услови КЈП"Наш Дом" Лозница, број 2123 од 14.05.2026. године
- Услови ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-314/1 од 11.05.2026. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са локацијским условима.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу предметног објекта на заједничкој међи са суседном к.п. 5447/1 КО Лозница приложити оверену обострану сагласност власника суседне катастарске парцеле.

Како се планира уклањање постојећих објеката потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

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.).

Пре издавања грађевинске дозволе, неопходно је закључити уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње, односно реконструкције недостајуће инфраструктуре (а у вези услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2581200-D-09.14-195911-/1-26 од 11.05.2026. г.) сходно чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.

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, имаоцима јавних овлашћења и надлежном ради објављивања на интернету кроз ЦИС.

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

Обрадила:

Мирјана Матовић Марковић,

дипл. простор. план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.