

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-13646-LOCH-2/2026**

Заводни број: **353-261/2026-V**

Датум: **04.06.2026.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Филипа Ковачевића из Лешнице, за изградњу породичног стамбеног објекта на делу к.п. 3119 КО Лешница**, 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 Лешница ("Службени лист града Лозница", број 6/23), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за део катастарске парцеле број 3119 КО Лешница (део до улице који представља грађевинско земљиште), укупне површине од 2393 м², за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности Пр+Пк (приземље и поткровље), висина објекта 7,54 м (слеме), укупне БГП 346,86 м², категорија објекта А, класификациони број 111011.

Положај објекта на парцели: грађевинска линија према плану је мин 5,0 м у односу на регулациону линију, грађевинска линија објекта је на мин 5,0 м у односу на регулациону линију, бочна северна међа је на мин 2,0 м, бочна јужна међа на мин 7,0 м и задња међа мин 5,0 м.

Проценат заузетости на парцели: 30,0 %

Проценат зелених површина: остварено мин 40 %

Паркирање: на парцели.

Постојећи објекти на парцели: неизграђено.

Приступ на парцелу: из Улице Милорада Шовића

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Лешница, намена парцеле је:

- породично становање, зона- II₁ (део парцеле до улице Милорада Шовића у површини око 700 m² представља грађевинско земљиште, како је приказано у ситуацији) и

- пољопривредно земљиште ван грађевинског подручја (преостали део парцеле, како је приказано у ситуацији).

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта на к.п. 3119 КО Лешница, урађен од стране "ПИН" ДОО из Лознице, под бројем 12/26 из априла 2026. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (Зона II, целине II₁ и II₂)

Основна намена: породично становање (максимално 2 стамбене јединице).

Услови за формирање парцеле:

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 7.0 m и минималне површине 150 m² (могућа је само изградња у низу);
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималну површину 300 m² за породично становања;
- нова грађевинска парцела, настала спајањем две или више катастарских парцела може бити мања од 300 m², али не и од 150 m² у циљу укрупњавања парцела;
- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе или пролаза

Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у прекинутом низу. Дозвољени су и подтипови као што су двојни објекти, атријумски и полуатријумски објекти;
- објекти у низу се постављају по правилу када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 9 m;
- објекти у прекинутом низу, двојни се постављају по правилу када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 12 m;
- атријумски објекти су основног типа објекти у низу. Минимална ширина парцеле је 12 m;

- полуатријумски објекти се по правилу постављају када су парцеле уске и дубоке. Минимална ширина парцеле је 9 m.
- На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже):
 - стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут;
 - економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише):
 - стамбено двориште се поставља на највишој коти у задњи део парцеле;
 - економско двориште формира уз јавни пут;
- Уколико је парцела широм страном оријетисана према улици, објекти се оријентишу тако да стамбени објекти буду на вишој коти од економских и уз доминантни ветар.
- Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m.

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу бр. 3.1-3.23 *Регулационо нивелациони план*.
- Уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле за све суседне парцеле.

Индекс заузетости: 50%

Спратност објекта:..... П+2

Спратност помоћног објекта : П (максимална висина објекта до коте слемена..... 5,0 m)

Услови за слободне и зелене површине:

Минимални проценат незастртих зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи **30%**.

Кота приземља:

- кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе.
- Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:

- слободностојећи објекти:
 - растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне оријентације.....**1,5 m**
 - растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне оријентације.....**2,5 m**
- двојни објекти**2,5 m**
- у прекинутом низу **2,5 m**
- минимално растојање објекта у низу од бочних граница парцеле је 0 m у овом случају бочне фасаде су без отвора;
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле**4,0 m**
- санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле; ако се гради потпорни зид на међи потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле.

Помоћни објекат се може поставити на међу (бочну и задњу):

- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено је постављање у дужини преклапања;
- уколико постоји сагласност суседа.

Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат. 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 горе наведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

- други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на прописаном растојању из наредних ставова;
- минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката је 4.0 m,
- минимално растојање помоћног 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.

Архитектонско обликовање:

- У зонама заштићених објеката и амбијентале вредности:
 - нови објекат ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
 - нове објекте градити са четвороводним крововима, односно вишеводним код слободностојећих, а двоводним код објеката у низу; нагиб кровних равни не сме да буде стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан провладавајућем у фронту блока;
 - висинске регулације се морају усклађивати према силуети и ритму улице, без обавезног уклапања венаца;
 - угаоне локације, код објеката који се мењају, посебно истаћи и архитектонски обрадити;

У осталим зонама:

- последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова.
- поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Максимална висина од коте пода поткровне етаже до коте слемена износи 4.5m.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Паркирање:

- према нормативима за паркирање (табела бр.4 Нормативи за паркирање)

Минимални степен комуналне опремљености:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу;

- Условје за електроенергетски прикључак;
- Условје за прикључење на градски водовод или обезбеђење водоснабдевања изградњом сопственог бунара уколико не постоје услови за прикључење на градски водовод;
- Условје за прикључење на градску канализациону мрежу или изградња водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже.

Спровођење плана за становање:

- директно спровођење

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА

Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2581200-D-09.14-230500-/1-26 од 28.05.2026. године и Уговору број 2581200-D-09.14-230500-/1-26-UGP од 28.05.2026. године.

ВОДОВОД

Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 133/679 од 04.06.2026. године.

Објекат прикључити на непропусну септичку јаму.

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).

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 133/679 од 04.06.2026. године.

-Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2581200-D-09.14-230500-/1

-26 од 28.05.2026. године и Уговор број 2581200-D-09.14-230500-/1-26-UGP од 28.05.2026. год.

- Идејно решење

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

До подношења захтева за издавање грађевинске дозволе извршити пројектом парцелације одвајање дела парцеле који има намену пољопривредно земљиште од дела парцеле који има намену породично становање и представља грађевинско земљиште (сходно члану 53а Закона) као и дела до улице који представља површину јавне намене.

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

