

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-29435-LOCH-3/2026**

Заводни број: **353-248/2026-V**

Датум: **11.06.2026.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **"Еникон-Монт" ДОО из Лознице, за издавање локацијских услова за изградњу пословно-трговинског објекта на катастарској парцели 1968 КО Шор**, 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, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/21), 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), Просторног плана града Лознице- Шема за насељено место Л.Шор ("Службени лист града Лознице", број 13/11) и Урбанистичког пројекта (Потврда број 353-3/26 од 19.05.2026. године), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 1968 КО Шор површине 7606 м², за изградњу пословно-трговинског објекта, спратности Пр (приземље), висина објекта мах (слеме) 5,7 м, укупне бруто површине 2280 м², категорија објекта В, класификациони број 123002.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу пословно-трговинског објекта на катастарској парцели 1968 КО Шор, урађен је од стране "Капитал Градња" из Лознице, под бројем 2/2025 из септембра 2025. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

По Просторном плану града Лознице- Шема за насељено место Л Шор, намена парцеле- индивидуално становање са комерцијалним садржајем.

Породично становање са комерцијалним делатностима

PRAVILA PARCELACIJE	Minimalna površina parcele: -za slobodno stojeće objekte....500m ² -za dvojne objekte.....600m ² (2x300m ²) Minimalna širina parcele: -za slobodno stojeće objekte....12m -za dvojne objekte.....24m
PRISTUPI PARCELAMA	Sve građevinske parcele moraju imati pristup na javnu površinu ili put u posedu privatnih lica sa sukorisničkim pravom ili pravom službenosti. Pristupni put treba da je minimalne širine 3,5m.
USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA	Indeks/stepen izgrađenosti: -maksimalan indeks/stepen izgrađenosti na parceli....1,0
	Indeks/stepen iskorišćenosti: -maksimalan stepen iskorišćenosti na parceli..... 30%
	Visinska regulacija: -maksimalna spratnost objekta P+1+Pk (prizemlje, sprat, potkrovlje) -maksimalna visina objekta: do kote slemena.....12,0m do kote venca.....9,0m -spratnost pomoćnog objekta P (prizemlje) -maksimalna visina pomoćnog objekta do kote slemena.....5,0m do kote venca.....4,0m

	Horizontalna regulacija: Građevinska linija za svaku katastarsku parcelu je prikazana na grafičkom prilogu br.5-Plan saobraćaja, regulacije i nivelacije -za izgrađene objekte važi postojeća građevinska linija Najmanje dozvoeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od bočne granice susedne građevinske parcele: -za slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije.....1,5m na delu bočnog dvorišta južne orijentacije.....2,5m -za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta4,0m -za izgrađene objekte vaši postojeće rastojanje Najmanje dozvoljeno rastojawe osnovnog gabarita objekta od bočnih susednih objekata: - za slobodnostojeće objekte.....4,0m -za dvojne objekte.....5,0m -za objekte u prekinutom nizu.....4,0m -za izgrađene objekte vaši postojeće rastojanje Minimalno rastojanje dva objekta na parceli.....4,0m Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele.....10,0m Minimalno rastojanje objekta od naspramnog objekta....1h, a ne manje od 10,0m
	Krovovi i potkrova: Preporučuju se kosi krovovi, nagiba krovnih ravni do najvše 40°. Potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1,6m (računajući od kote poda potkrovnetaže do tačke preloma krovne kosine).
ODVODNJAVANJE	Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susednih parcela.
UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA	Minimalni procenat zelenih površina na parceli.....40%

PRAVILA UREĐENJA	Ovo je zona jednorodinih objekata u ruralnom podruđu. Preporučuje se izdvajanje parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta ili skupine objekata od parcele sa poljoprivrednom proizvodnjom. Moguća je izgradnja kako pojedinačnog objekta na parceli tako i grupacije objekata koji čine funkcionalnu celinu tj. čije korišćenje i izgradnja ne narušava i nije u suprotnosti sa osnovnim karakterom stanovanja.
NAMENA POVRŠINA I OBJEKATA	U Zoni stanovanja niskih gustina planirani su sledeći sadržaji: - jednorodino (individualno) stanovanje niskih gustina u poljoprivrednim zonama, - jednorodino (individualno) stanovanje izvan centra naselja sa dopunskim komercijalnim sadržajima.
IZGRADNJA DRUGIH OBJEKATA NA PARCELI	Prema regulaciji postaviti stambene ili stambeno-poslovne objekte u okviru kućnih dvorišta do dubine od 40 m. Minimalna širina pristupa koji se mora obezbediti ekonomskom delu objekta je 4,0 m. Ekonomski objekti: staje, živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici, ispusti za stoku, đubrišta, poljski klozeti i dr. koji se nalaze u ekonomskim delovima parcela postaviti na minimalno 40 m od regulacione linije. Na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi, rekonstruisati i dograđivati i drugi objekti namenjeni stanovanju i delatnostima, zanatskih radionica do 150 m², mini farme i poljoprivredne ekonomije, pomoćni i ekonomski objekti u skladu sa postavljenim urbanističkim parametrima. Maksimalni broj stanova u drugom objektu na parceli je jedan i uslovi za postavljanje objekta prema međama su identični uslovima za glavni objekat. Ekonomski objekti su: - stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici i sl.) ispust za stoku, đubrišta, poljski klozeti i dr. - objekti u funkciji stambenog objekta: letnja kuhinja, mlekar, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i sl. - pušnice, sušnice, nadstrešnice za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i sl. Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m. đubrište i poljski klozet mora biti udaljen od stambenog objekta, bunara, odnosno živog izvora vode najmanje 20,0 m i to samo na nižoj koti. Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na iste objekte.

	Pozicija objekata utvrđuje se primenom najmanjih dozvoljenih rastojanja utvrđenih ovim planom. Pomoćni objekti se obavezno postavljaju u unutrašnjosti parcele i njihova građevinska linija ne sme biti postavljena ispred građevinske linije glavnog objekta. Ekonomski objekti moraju biti najmanje 2,0 m povučeni od bočnih i zadnje granice parcele. Moraju se poštovati svi uslovi higijenske zaštite i odlaganje otpada. Otpad se ne sme skladištiti u prostoru između ekonomskog objekta i granica parcele prema susedima.
--	---

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2581200-D-09.14-232127-/1-26 од 02.06.2026. године и Уговору број 2581200-D-09.14-232127-/1-26-UGP од 02.06.2026. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на мрежу водовода према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 132/678 од 04.06.2026. године.

Нема могућности прикључења на фекалну канализацију.

Планирати да се објекат прикључи на непропусну септичку јаму.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима

"Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-252478/1 од 03.06.2026. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије са овереним ситуационим планом МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-3956/26-1 од 10.06.2026. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-367/1 од 04.06.2026. 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).

Како се планира уклањање постојећих објеката из Преписа листа непокретности СКН Лозница потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

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

- ЈП "Лозница развој" Лозница

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 132/678 од 04.06.2026. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2581200-D-09.14-232127-/1-26 од 02.06.2026. године и Уговор број 2581200-D-09.14-232127-/1-26-UGP од 02.06.2026. год.
- Услови "Телеком Србија" Београд, број Д209-252478/1 од 03.06.2026. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-3956/26-1 од 10.06.2026. године.
- Услови КЈП"Наш дом" Лозница, број 2071 од 17.10.2025. године.
- Услови ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-367/1 од 04.06.2026. 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.

На пројекат за извођење прибавља се сагласност од стране органа надлежног за послове заштите од пожара.

Приложити доказ о уплати за издавање локацијских услова од 35.000,00 динара на рачун Града Лознице.

Приложити доказ о уплати за централну евиденцију обједињене процедуре АПР.

Приложити доказ о уплати републичке административне таксе на рачун Буџет РС.

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 и имаоцима јавних овлашћења.

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.