



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД НИШ

Градска управа за грађевинарство

Број предмета:ROP-NISP-563-LOC-1/2022

Заводни број:353-41/2022-06

09.02.2022. године

НИШ

Град Ниш – Градска управа за грађевинарство, поступајући по захтеву, који је поднело Привредно друштво за инжењеринг „VAGRES“ д.о.о., из Ниша, ул.Ивана Милутиновића бр.24, преко пуномоћника Милана Нешића, [REDACTED], на основу члана 53а. и члана 57. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник Републике Србије”, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13– одлука УС, 98/13– одлука УС, 132/14 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник Републике Србије”, број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник Републике Србије”, број 68/19) и Петих измена и допуна плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула прва фаза (“Службени лист Града Ниша”, број 106/2019) и Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације стамбено-пословног објекта спратности 2По+П+6, у улици Бубањских хероја у Нишу, на к.бр. 17193/16,17193/18,17193/20,17194/13 и 17194/68 К.О. Ниш-Бубањ, бр.353-1005/2021-06 од 12.11.2021.године, издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбено-пословног објекта (Ламела ЛС1, Ламела ЛС2, Ламела ЛС3, Ламела ЛС4, Ламела ЛС5, Ламела ЛС6 и Ламела ЛС7) планиране спратности 2По+П+6 (подрум у два нивоа, приземље и шест спрата), у Нишу, у ул. Бубањских хероја бб, на к.п. број 17193/16,17193/18,17193/20,17194/13 и 17194/68 К.О. Ниш-Бубањ

#### ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Пете измене и допуне плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула прва фаза (“Службени лист Града Ниша”, број 106/2019) и Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације стамбено-пословног објекта спратности 2По+П+6, у улици Бубањских хероја у Нишу, на к.п.бр. 17193/16,17193/18,17193/20,17194/13 и 17194/68 К.О. Ниш-Бубањ, бр.353-1005/2021-06 од 12.11.2021.године

#### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

1. површина грађевинске парцеле:

7792 m<sup>2</sup>

2. услови за образовање грађевинске парцеле:

предметне катастарске парцеле испуњавају услов за грађевинску парцелу, према пројекту препарцелације бр.353-235/2020-06 од 27.02.2020.године, пре издавања употребне дозволе инвеститор је у обавези да изврши спајање предметних катастарских парцела у складу са чланом 53а. Закона о планирању и изградњи и пројектом препарцелације

3. опис локације:

терен је у нагибу од југоистока ка северозападу, грађевинска парцела је неизграђена

4. међусобна удаљеност објеката :

грађевинска парцела чини стамбени блок, који је оивичен јавним саобраћајним површинама тј.улицама Бубањских хероја, Петра Аранђеловића, Стојана Андрића и Белотичком

5. растојање између Р.Л. и Г.Л. :

5,0m према улицама Бубањских Хероја, Петра Аранђеловића и Стојана Андрића и 4,7m према улици Белотичкој, објекат се поставља на грађевинској линији, према урбанистичком пројекту

6. постављање објекта-положај у односу на границе грађевинске парцеле:

објекат се гради као атријумски, 5,0m према улицама Бубањских Хероја, Петра Аранђеловића и Стојана Андрића и 4,7m према улици Белотичкој, објекат се поставља на грађевинској линији, према урбанистичком пројекту

7. висина објекта :

до +27,00m, од нулте коте објекта, (нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта),према урбанистичком пројекту

8. кота приземља:

до +1,20m од нулте коте објекта, (нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта),према урбанистичком пројекту

9. спратност објекта:

планирана спратност 2По+П+6 (подрум у два нивоа, приземље и шест спрата)

Ламела ЛС1, 2По+П+6 (подрум у два нивоа, приземље и шест спрата)

Ламела ЛС2, 2По+П+6 (подрум у два нивоа, приземље и шест спрата)

Ламела ЛС3, 2По+П+6 (подрум у два нивоа, приземље и шест спрата)

Ламела ЛС4, 2По+П+6 (подрум у два нивоа, приземље и шест спрата)

Ламела ЛС5, 2По+П+6 (подрум у два нивоа, приземље и шест спрата)

Ламела ЛС6, 2По+П+6 (подрум у два нивоа, приземље и шест спрата)

Ламела ЛС7, 2По+П+6 (подрум у два нивоа, приземље и шест спрата)

10. положај грађ. елемената у односу на Г.Л.:

Исподи на објекту не могу прелазити грађевинску линију више 1,60m (рачунајући одстојање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода).Хоризонтална пројекција испода поставља се у односу на грађевинску линију.Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију. Све у складу са урбанистичким пројектом.

11. спољне степенице:

отворене спољне степенице се могу поставити на предњој фасади објекта ако је грађевинска линија увучена 3,0m у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује висину до 0,90m.Степенице које савлађују висину већу од 0,90m улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију. Све у складу са урбанистичким пројектом.

12. ограда парцеле:

према урбанистичком пројекту

13. одводњавање површинских вода:

према условима ЈКП "Наисус", број 3450/2 од 05.02.2021 године. Одвођење атмосферских вода са кровних површина вршити унутар сопствене парцеле у околну зеленило или спремнике.

14. паркирање возила:

паркинг простор/гараже предвидети у оквиру грађевинске парцеле. Број паркинг места – за сваки стан по 1 паркинг место и 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне

површине пословног простора. Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

Потребно је планирати 391 паркинг место, и то:

у подземној гаражи, у подруму, ниво-1, 166 гаражних места, ниво-2, 170 гаражних места и 55 паркинг места на грађевинској парцели (подземне етеже су јединствена целина која припада свим ламелама)

Обавезно предвидети довољан број паркинг места за хендикепиране особе и особе са инвалидитетом у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деце и старим особама (“Службени гласник Републике Србије”, број 22/15).

Укупан број гаражних места 336 и 55 паркинг места, према урбанистичком пројекту

#### 15. зеленило:

за зелене и слободне површине предвидети минимум 13,65% грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину, према урбанистичком пројекту

#### 16. дозвољена намена објекта:

стамбено-пословни објекат (Ламела ЛС1, Ламела ЛС2, Ламела ЛС3, Ламела ЛС4, Ламела ЛС5, Ламела ЛС6 и Ламела ЛС7) укупно 362 (трешедесетдва) стамбене јединице, 16 (шеснаест) пословних јединица и планираним простором за две трафостанице у приземљу Ламеле ЛС3, категорија В и Г, класификациони број 112222 (92,51%), 123002 (7,25%) и 222420 (0,24%).

Ламела ЛС1, са 53 (педесеттри) стамбене јединице и 3(три) пословне јединице

Ламела ЛС2, са 49 (четрдесетдевет) стамбене јединице

Ламела ЛС3, са 62 (шеседесетдва) стамбене јединице

Ламела ЛС4, са 54 (педесетчетири) стамбене јединице

Ламела ЛС5, са 54 (педесетчетири) стамбене јединице и 4(четири) пословне јединице

Ламела ЛС6, са 48 (четрдесетосам) стамбене јединице и 6(шест) пословне јединице

Ламела ЛС7, са 42 (четрдесетдва) стамбене јединице и 3(три) пословне јединице

#### 17. бруто развијена грађевинска површина:

надземних етажа планираног објекта: 32711,70m<sup>2</sup>

бруто површина подземних етажа: 11908,00m<sup>2</sup>

укупна бруто грађевинска површина: 44619,70m<sup>2</sup>

##### Ламела ЛС1

надземних етажа планираног објекта: 5177,00m<sup>2</sup>

укупна бруто грађевинска површина: 5177,00m<sup>2</sup>

##### Ламела ЛС2

надземних етажа планираног објекта: 4055,00m<sup>2</sup>

укупна бруто грађевинска површина: 4055,00m<sup>2</sup>

##### Ламела ЛС3

надземних етажа планираног објекта: 5192,00m<sup>2</sup>

бруто површина подземних етажа: 11908,00m<sup>2</sup>

укупна бруто грађевинска површина: 17100,00m<sup>2</sup>

##### Ламела ЛС4

надземних етажа планираног објекта: 4056,00m<sup>2</sup>

укупна бруто грађевинска површина: 4056,00m<sup>2</sup>

##### Ламела ЛС5

надземних етажа планираног објекта: 4996,00m<sup>2</sup>

укупна бруто грађевинска површина: 4996,00m<sup>2</sup>

##### Ламела ЛС6

надземних етажа планираног објекта: 5285,00m<sup>2</sup>

укупна бруто грађевинска површина: 5285,00m<sup>2</sup>

Ламела ЛС7

надземних етажа планираног објекта: 3936,00m<sup>2</sup>

укупна бруто грађевинска површина: 3936,00m<sup>2</sup>

Напомена: бруто површина подземних етажа приказана је у Ламели ЛС3, обзиром да су подземне етаже јединствена целина која припада свим ламелама тј. објекту као целини, а Ламела ЛС3 се реализује као прва фаза изградње

18. индекс заузетости:

68,62% , према урбанистичком пројекту

19. индекс изграђености:

4,198, према урбанистичком пројекту

20. вертикални саобраћај путника и робе:

унутрашњим степеницама и лифтом. При пројектовању лифтова поштовати Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник Републике Србије", број 58/12, 74/15 и 82/15), као и све важеће правилнике, прописе и стандарде за лифтове

21. кров:

уклопити у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења, све у складу са урбанистичким пројектом.

22. остало:

сваки новопроектовани стан мора да има по једну станарску оставу. У објекту предвидети простор за смештај прибора за одржавање хигијене зграде. Планиране стамбене и помоћне просторије станова, пројектовати у складу са Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник Републике Србије", број 58/12, 74/15 и 82/15). Обавезно предвидети довољан број паркинг места за хенџеипиране особе и особе са инвалидитетом у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деце и старим особама ("Службени гласник Републике Србије", број 22/15).

**ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

1. етапност градње:

могућа фазна градња по ламеламаи то:

Прва фаза: Подземна гаража - подрум ниво-1 и ниво-2, стамбени објекат ламела ЛС-3 и простор за изградњу две нове трансформаторске станице ТС 10/0,4kV „Ледена стена 10“ 2\*1000/630+630 kVA и ТС 10/0,4 kV „Ледена стена 11“ 1\*1000/1000 kVA у привезљу објекта ламела ЛС-3.

Друга фаза:

Стамбени објекат ламела ЛС-4,

Трећа фаза:

Стамбено-пословни објекат ламела ЛС-5,

Четврта фаза:

Стамбено-пословни објекат ламела ЛС-6,

Пета фаза:

Стамбено-пословни објекат ламела ЛС-7,

Шеста фаза:

Стамбени објекат ламела ЛС-1,

Седма фаза:

Стамбени објекат ламела ЛС-2, према урбанистичком пројекту

2. обезбеђење суседних објеката:

приликом извођења радова обезбедити суседне објекте као и пролазнике на простору око објекта од евентуалних оштећења и незгода.

3. стандард приступачности:

за кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица обезбедити услове који су прописани Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деце и старим особама ("Службени гласник Републике Србије", број 22/15).

4. заштита културних добара:

ако се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен – члан 109. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).

5. уређење слободних површина:

обавезно израдити пројекат партерног уређења. Приказ уређења зелених и слободних површина приказати у пројекту за грађевинску дозволу, према урбанистичком пројекту

6. одржавање чистоће:

према условима ЈКП "МЕДИАНА" НИШ, број 18575/22, од 13.07.2021. године који су саставни део урбанистичког пројекта у складу са Одлуком о одржавању чистоће на површинама јавне намене и управљању комуналним отпадом ("Службени лист града Ниша", број 12/20 и 18/21).

7. енергетска ефикасност:

објекат мора бити реализован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", број 69/12). Уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно приложити Елаборат енергетске ефикасности.

8. услови од интереса за одбрану:

над подрумским просторијама обавезно израдити ојчану плочу која може да издржи урушавање објекта, у складу са чланом 61. Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 87/18).

9. услови заштите од пожара:

објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09, 20/15 и 87/18) и условима Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу 09.19.2 број 217-89/22 од 26.01.2022. године. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно приложити Елаборат заштите од пожара. Пре издавања употребне дозволе потребно је прибавити сагласност М.У.П. Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу на техничку документацију. Инвеститор доставља главни пројекат заштите од пожара израђен у складу са законом којим се уређује заштита од пожара надлежном органу и пројекат за извођење у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19), захтев се предаје преко ове Управе

10. услови Директората цивилног ваздухопловства:

Допис Директората цивилног ваздухопловства број 4/3-09-0183/2021-0002 од 12.10.2021. године, који је саставни део урбанистичког пројекта. Према напред наведеном допису у складу са чланом 119. Закона о ваздушном саобраћају („Сл. гласник РС“, број 73/10, 57/11, 93/12, 45/15 и 66/15-др. Закон. 83/18 и 9/20), за изградњу или постављање објеката, инсталација и уређаја на подручју или изван подручја аеродрома, а које као препрека могу да утичу на рад уређаја који се користе у ваздушној пловидби, мора да се прибави сагласност Директората.

Решење Директората цивилног ваздухопловства број 4/3-09-0183/2021-0004 од 23.12.2021. године, којим се даје сагласност на локацију за изградњу стамбено-пословног објекта 2По+П+6, на катастарским парцелама 17193/16, 17193/18, 17193/20, 17194/13 и 17194/68 К.О. Ниш-Бубањ, у Нишу, у улици Бубањских хероја бб.

11. заштита од елементарних непогода:

објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

12. геотехнички услови изградње:

обавезно израдити Елаборат геотехничких услова изградње планираног објекта, са прецизним закључцима о могућности изградње планираног објекта

13. остало:

при пројектовању објекта пошговати важеће правилнике, прописе и стандарде.

Приликом рацшишавања и планирања терена, ископа земље као и израде објекта, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

#### УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

##### 1. саобраћај:

према условима ЈП Дирекције за изградњу Града Ниша, број 03-275-1/2022 од 24.01.2022.године. Како у моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом, уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднети уговор закључен са надлежним органом Града Ниша, којим се утврђује обавеза да се најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту, изгради недостајајућа инфраструктура, потребна за прикључење објекта у складу са наведеним Условима.

##### 2. водовод, фекална и кишна канализација:

према условима ЈКП "Накус", број 3450/2 од 05.02.2021.год., који су саставни део урбанистичког пројекта. Како у моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом, уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднети уговор закључен са надлежним органом Града Ниша, којим се утврђује обавеза да се најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту, изгради недостајајућа инфраструктура, потребна за прикључење објекта у складу са наведеним Условима.

##### 3. електроинсталације:

према условима "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ", д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Ниш" број 2460800-Д-10.23.-30291/2-22 од 08.02.2022. године. Како у моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом, уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднети уговор закључен са "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ", д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Ниш", којим се утврђује обавеза да се најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту, изгради недостајајућа инфраструктура, потребна за прикључење објекта у складу са наведеним Условима.

##### 4. ПТТ услови:

према условима АД "Телеком Србије", број А334-40102/4-2021 СЈ, од 08.02.2021. године, који су саставни део урбанистичког пројекта

##### 5. топовод:

према обавештењу ЈКП "Градска топлана", бр. 02-486/2 од 03.02.2021.године, који су саставни део урбанистичког пројекта. Идејним решењем и урбанистичким пројектом није планирано прикључење на систем даљинског грејања

##### 6. гасовод:

према условима "Југоросгаз" А.Д. број Н/И-441 од 19.07.2021.године, који су саставни део урбанистичког пројекта. Идејним решењем и урбанистичким пројектом није планирано прикључење на гасоводну мрежу

#### НАПОМЕНА:

Идејно решење број 103, од 15.04. 2021.године, за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 2По+П+6 (подрум у два нивоа, приземље и шест спрата) у Нишу, на к.п. број 17193/16, 17193/18, 17193/20, 17194/13 и 17194/68 К.О. Ниш-Бубањ, израђено од стране „VAGRES INГ д.о.о. из Ниша, ул.Ивана Милутиновића бр.24, потписано и оверено од стране главног пројектанта дипл. инж. арх. Милана Нешића, бр. лиценце 300 Ј914 11, је саставни део ових локацијских услова.

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20 и 52/21) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/19).

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу члана 118а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20 и 52/21) и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", број 73/19).

Ови локацијски услови важе две године од дана издавања истих или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима.

Против ових локацијских услова, може се поднети приговор Градском већу Града Ниша, у року од 3 дана од дана пријема истих. Приговор се предаје преко ове Управе кроз Централни информациони систем (ЦИС) и таксира са 200,00 дин. административне таксе.

Централном информационом систему се може приступити путем сајтова Агенције за привредне регистре, Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, сајта Града Ниша, као и сајта [www.gradjevinskedozvole.rs](http://www.gradjevinskedozvole.rs).

**ДОСТАВИТИ:**

1. Инвеститору

Обрадио: Дејан Стојиљковић

**в.д. НАЧЕЛНИК**

---

**мр Миролуб Станковић, дипл.инж.арх.**