



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД НИШ

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

Бр. ROP-NISP-11087-LOCH-2/2024

Заводни бр. 353-745/2024-06

20.05.2024. године

НИШ

Град Ниш – Градска управа за грађевинарство, поступајући по захтеву који је поднео „DOCKOM GRADNJA“ д.о.о. Ниш, Улица Жикице Јовановића Шпанца бр.29а, преко пуномоћника Гордане Лужанин Стипсић из Ниша, Византијски булевар бр.142/17, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник Републике Србије”, број 72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник Републике Србије”, број 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник Републике Србије”, број 96/23) и Плана генералне регулације подручја градске општине Пантелеј – прва фаза (“Службени лист Града Ниша”, број 102/12, 91/18 и 139/22), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбеног објекта спратности По+П+4 (подрум, приземље и четири спрата), у Нишу, у Улици озренска бб, на к.п. број 3133 К.О. Ниш-Пантелеј

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

План генералне регулације подручја градске општине Пантелеј – прва фаза (“Службени лист Града Ниша”, број 102/12, 91/18 и 139/22)

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. површина грађевинске парцеле: 380m²

2. услови за образовање грађевинске парцеле:

кат. парцела бр. 3133 К.О. Ниш-Пантелеј испуњава услов за грађевинску парцелу

3. опис локације:

предметна парцела са источне стране излази на Улицу озренска; на парцели се налазе следећи објекти, евидентирани у Катастру непокретности: 1. породична стамбена зграда – објекат изграђен без одобрења за градњу и 2. помоћна зграда – објекат изграђен без одобрења за градњу, све у складу са Катастарско-топографским планом који је израдио Славољуб Ђурђановић пр. Геодетска радња „GEOMETAR ĐURĐANOVIĆ“ Ниш, дана 07.03.2024.год. и Копијом катастарског плана - РГЗ Служба за катастар непокретности Ниш, број: 952-04-068-8587/2024 од 26.04.2024.год.

Постојећи објекти на парцели се уклањају ради планиране изградње.

4. међусобна удаљеност објеката:

планиран је објекат у прекинутом низу;

„лепи се“ за објекат на к.п. бр.3132 К.О. Ниш-Пантелеј;

~12,60m од објекта на к.п. бр. 3136 К.О. Ниш-Пантелеј, у складу са ситуационим планом

5. растојање између Р.Л. и Г.Л. :

6,25m од осовине Улице озренска;

објекат додирује грађевинску линију у једној тачки, у складу са ситуационим планом

6. положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле:

планиран је објекат у прекинутом низу;

на међи са к.п. бр.3132 К.О. Ниш-Пантелеј;

~5,42m од к.п. бр. 3136 К.О. Ниш-Пантелеј, у складу са ситуационим планом

7. висина објекта :

до +15,00m, мерено од нулте коте објекта која је на ±0,00m (нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта)

8. кота приземља:

кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута

9. спратност објекта:

По+П+4 (подрум, приземље и четири спрата)

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

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини 3,0m од коте терена и највише 1,60m (рачунајући одстојање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).

11. одводњавање површинских вода:

према условима ЈКП "Наисус", III број 9522/1 од 30.04.2024.године.

Одвођење атмосферских вода са кровних површина вршити унутар сопствене парцеле у околно зеленило или спремнике.

12. паркирање возила:

паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место.

Планирано је укупно 8 (осам) паркинг места на парцели.

Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

13. постављање ограде:

грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m

14. зеленило:

Минимални проценат зелених површина износи 25% површине парцеле, од чега је 10% површине парцеле под зеленим површинама у директном контакту са тлом.

Под зеленим површинама подразумевају се све зелене површине, укључујући и високо зеленило, зелене кровове, зеленило изнад подземних етажа, и то у следећем односу:

Високо зеленило (једна садница вреднује се као 5,0m² зеленила);

Зелени кров (обрачунава се 50% површине крова под зеленилом);

Зелена фасада (обрачунава се 50% површине фасаде под зеленилом);

Зеленило изнад подземних етажа (50% површине зеленила);

Зеленило у директном контакту са тлом (100% површине зеленила).

У случају нове градње, доградње, надзиђивања и реконструкције са повећањем броја стамбених

јединица на укупно више од 3 независне стамбене јединице, на сваки стан предвидети по једну садницу стабла у оквиру парцеле/комплекса или на јавном и осталом земљишту у граници Плана, а према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

Планирано је укупно 25,30% површине парцеле под зеленим површинама, од чега је 10,11% површине парцеле под зеленим површинама у директном контакту са тлом. Планирано је и 11 (једанаест) садница стабала у оквиру парцеле, све у складу са условима ЈКП „Медиана“ Ниш број 16584/24 од 30.04.2024.

Планирано решење приказати у пројекту за грађевинску дозволу - пројекат партерног уређења.

15. слободне површине у заједничком коришћењу:

Минимални проценат слободних површина у заједничком коришћењу износи 20% површине парцеле, од чега 15% површине треба остварити на отвореном простору, ван габарита објекта.

Планирано је укупно 20,04% површине парцеле под слободним површинама у заједничком коришћењу, остварено на отвореном простору, ван габарита објекта.

Планирано решење приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

16. дозвољене намене објекта:

стамбени објекат са 8 (осам) стамбених јединица

Категорија Б, класификациони број: 112221 (100%)

17. индекс заузетости:

38,5% (до 50%)

18. индекс изграђености:

1,6 (до 1,6)

19. бруто развијена грађевинска површина:

укупна БРГП: 607,50m²,

укупна БРУТО изграђена површина: 663,26m²

20. кров:

планиран је раван кров, нагиба 2%;

према к.п. бр.3132 К.О. Ниш-Пантелеј је потребно изградити калкански зид

21. вертикални саобраћај путника и робе:

унутрашњим степеницама и лифтовима

при пројектовању лифтова поштовати важеће правилнике, прописе и стандарде за лифтове

22. остало:

Према к.п. бр.3132 К.О. Ниш-Пантелеј није дозвољено отварање прозорских отвора.

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 Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник Републике Србије", број 58/12, 74/15 и 82/15)

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. етапност градње: једна фаза

2. обезбеђење суседних објеката:

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

Обвезно урадити елаборат заштите суседних објеката.

3. 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).

4. уређење слободних површина:

пројекат партерног уређења је саставни део техничке документације који се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе

5. одржавање чистоће:

у складу са Одлуком о одржавању чистоће (“Службени лист града Ниша”, број 12/20) и Условима ЈКП „Медиана“ Ниш број 16584/24 од 30.04.2024.год.

6. енергетска ефикасност:

објект мора бити реализован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС”, број 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Службени гласник РС”, број 69/2012).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно приложити елаборат енергетске ефикасности.

7. услови од интереса за одбрану:

над подрумским просторијама, обавезно изградити ојачану плочу која може да издржи урушавање објекта, у складу са чланом 63. Закона о ванредним ситуацијама (“Службени гласник РС”, број 111/09, 92/11 и 93/12

8. услови заштите од пожара:

објект мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара (“Службени гласник РС”, број 111/09, 20/15 и 87/18)

9. заштита од елементарних непогода:

објект 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)

10. геотехнички услови изградње:

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

11. остало:

при пројектовању објекта поштовати Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", број 58/12, 74/15 и 82/15) и остале важеће правилнике, прописе и стандарде.

Приликом рашчишћавања 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 ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

1. саобраћај:

према условима ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша, број 03-2353-1/24 од 07.05.2024.године.

2. водовод, фекална и кишна канализација:

према условима ЈКП "Наисус", ЈКП "Наисус", III 9522/1 од 30.04.2024.године.

Водоводне инсталације објекта (до димензије Ø80) усмерити за прикључење на водовод АСØ80 у Улици озренска. За већи профил прикључка потребна реконструкција водовода АСØ80 (са прикључцима) и изградња водовода минималне димензије РЕ110 у дужини око 180m у правцу везе на водовод АСØ200 у Улици књажевачка (у том случају је потребно закључивање уговора о недостајућој инфраструктури).

3. електроинсталације:

према условима "Електродистрибуција Србије", д.о.о. БЕОГРАД, Огранак "Електродистрибуција Ниш, број 2541200-D.10.23-204748/2-24 од 09.05.2024.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 Електродистрибуцијом Србије д.о.о. Београд – огранак Електродистрибуција Ниш, којим се утврђује обавеза да се најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту, изгради недостајући ЕЕО, потребни за прикључење објекта у складу са наведеним Условима.

4. ПТТ услови:

према условима АД "Телеком Србије", број Д211-194785/2-2024 од 29.04.2024.године.

5. топловод:

према обавештењу ЈКП "Традска топлана", број 02-1232/1 од 29.04.2024.године.

Идејним решењем није планирно прикључење на топловодну мрежу.

НАПОМЕНА:

Идејно решење број 81/24 од 12.04.2024.године, израђено од стране Радње за пројектовање, инжењеринг, консалтинг и грађевинску делатност „КОНАР ПРОЈЕКТ“ Ниш, Стипсић Звездан пр., Византијски булевар бр.142/17, потписано и оверено од стране одговорног пројектанта маст.инж.арх. Иване Стипсић, бр. лиценце 321А 007 21, представља 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, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 96/23).

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, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС”, број 96/23).

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 таксира са 200 динара административне таксе и предаје преко овог органа кроз Централни информациони систем (ЦИС).

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.

Обрадила:

Нада Цветановић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.