



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ГРАД НИШ**  
**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**  
**Број предмета: ROP-NISP-18719-LOC-3/2024**  
**заводни број: 353-1151/2024-06**  
**26.08.2024. године**  
**НИШ**

ГРАД НИШ, Градска Управа за грађевинарство, поступајући по захтеву привредног друштва "ДОСКОМ GRADNJA" д.о.о. Ниш, из Ниша, Улица Жикице Шпанца, број 29а, поднетом преко пуномоћника Гордане Лужанин Стипсић, за издавање локацијских услова, за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+4, у Нишу, Улица Озренска бб, на КП 3318 К.О. Ниш – Пантелеј, 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, 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, 91/2018 и 139/22), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+4, у Нишу, Улица Озренска бб, на КП 3318 К.О. Ниш – Пантелеј

#### **ПЛАНСКИ ОСНОВ:**

План генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", број 102/12, 91/2018 и 139/22)

#### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

##### **1. Површина грађевинске парцеле:**

430m<sup>2</sup>

##### **2. Услови за образовање грађевинске парцеле:**

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу износи: 300m<sup>2</sup> за слободностојеће објекте, 200m<sup>2</sup> за објекте у прекинутом низу, 150m<sup>2</sup> за објекте у непрекинутом низу, 130m<sup>2</sup> за полуатријумске објекте.

Најмања ширина грађевинске парцеле износи: 10,0m за слободностојеће објекте, 8,0m за објекте у прекинутом низу и 5,0m за објекте у непрекинутом низу и полуатријумске објекте.

За објекте у непрекинутом низу, дубина парцеле креће се од оптимално од 30,0-40m, а после 7-10 објеката потребно је прекинути низ ради проветравања блока и формирања визууре.

Катастарска парцела број 3318 КО Ниш - Пантелеј испуњава услове за грађевинску парцелу за изградњу слободностојећег објекта.

### **3. Опис локације:**

Предметна парцела је изграђена. На предметној локацији се налази објекат који уклањају ради планиране изградње и то: постојећа породична стамбена зграда (површина основе  $86,00m^2$ ), уписана по закону о озакоњењу објеката.

Са западне стране грађевинска парцела излази на површину јавне намене – Улицу Озренску са које су обезбеђени колски и пешачки прилаз објекту. Са северне стране граничи се са парцелом бр. 3313, са јужне стране са парцелом бр. 3318 КО Ниш - Пантелеј.

Са источне стране предметна катастарска парцела се граничи са КП број 3316 и 3317 КО Ниш – Пантелеј, са се којих делови изграђених објеката, у површини од  $0,56m^2$ , налазе на предметној катастарској парцели.

Нивелација терена дата у геодетском снимку постојећег стања, дефинише релативно раван терен.

### **4. Међусобна удаљеност објеката:**

Међусобна удаљеност објеката, који нису постављени један уз други износи најмање  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, односно  $\frac{1}{4}$  висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним старнама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоће просторије). Ова одредница се не односи на на удаљења од помоћних објеката. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0m.

Објекат се гради као слободностојећи;

6,75-9,66m од објекта који је изграђен на к.п. број 3319 К.О. Ниш – Пантелеј,

8,29m од објекта који је изграђен на к.п. број 3313 К.О. Ниш – Пантелеј,

8,15m од објекта који је изграђен на к.п. број 3317 К.О. Ниш – Пантелеј,

7,69m од објекта који је изграђен на к.п. број 3316 К.О. Ниш – Пантелеј, све према графичком прилогу идејног решења

### **5. Растојање између Р.Л. и Г.Л.:**

На предметној локацији регулациона и грађевинска линија се поклапају.

Објекат се гради иза грађевинске линије, на удаљености 1,52-3,13m од регулационе линије Улице Озренске, према ситуационом плану идејног решења.

### **6. Растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела:**

Најмање дозвољено растојање најистуреније тачке новог објекта до границе суседне парцеле:

за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m,

за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m.

Предметни стамбени објекат се гради као слободностојећи,

1, 53m од к.п. број 3313 К.О. Ниш - Пантелеј;

3,75m од к.п. број 3319 К.О. Ниш – Пантелеј;

7,69m од к.п. број 3317 К.О. Ниш – Пантелеј;

8,31m од к.п. број 3316 К.О. Ниш – Пантелеј;

Прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта. према графичком прилогу идејног решења.

#### **7. Висина објекта:**

Највећа дозвољена висина објекта је 15,0m

Висина објекта се односи на растојање од нулте коте терена до висине слемена, односно венца за објекте са равним кровом.

Висина предметног стамбеног објекта је 15m (223,80m.n.v.)

#### **8. Кота приземља:**

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити виша од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине од нулте коте.

Кота приземља предметног објекта планирана је на  $\pm 0,10m$ .

#### **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).

Растојање најистуреније тачке објекта од к.п. број 3313 К.О. Ниш - Пантелеј износи 1,53m

Растојање најистуреније тачке објекта од к.п број 3316 К.О. Ниш - Пантелеј износи 8,31m;

Растојање најистуреније тачке објекта од к.п. број 3317 К.О. Ниш - Пантелеј износи 7,69m;

Растојање најистуреније тачке објекта од к.п. број 3319 К.О. Ниш - Пантелеј износи 3,75m;

Испади на предметном објекту не прелазе грађевинску линију.

#### **11. Ограда парцеле:**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује.

#### **12. Одводњавање површинских вода:**

Слободним падом према улици. Површинске воде не усмеравају према парцелама суседа, Према условима ЈКП "Наисус", III број 16743/1 од 31.07.2024.године. Површинске воде не усмеравају према парцелама суседа.

#### **13. 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 генералне регулације предвиђену грађевинску линију.

На предметној згради нису планиране отворене спољне степенице.

#### **14. Паркирање возила:**

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле. Број паркинг места - 1 паркинг место за сваки стан.

Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

За једанаест станова планирана су једанаест паркинг места на парцели.

#### **15. 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 5,0m<sup>2</sup> 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.

На предметној к.п. број 3318 К.О. Ниш – Пантелеј, планирано је укупно 110,46m<sup>2</sup> зелених површина – 25,69% ((43,28m<sup>2</sup> је у директном контакту са тлом, што износи 10,07% парцеле, високо зеленило – саднице 25m<sup>2</sup> (5 садница), што износи 5,81%, у жардињерама 10,25m<sup>2</sup> /2 =5,125m<sup>2</sup> што износи 1,19%, на непроходној тераси 22m<sup>2</sup>/2=11,00m<sup>2</sup> (2,56%), на фасадном зиду 52,10 m<sup>2</sup>/2=26,05m<sup>2</sup> (6,06%)), према условима ЈКП “МЕДИАНА” НИШ, број 17713/23 од 29.05.2023. године, у складу са Одлуком о одржавању чистоће на површинама јавне намене и управљању комуналним отпадом (“Службени лист града Ниша”, број 18/21 и 80/21).

Шест садница, потребно је засадити о трошку инвеститора на за то предвиђеном месту на јавном и осталом земљишту у граници Плана а према условима и инструкцијама ЈКП Медиана.

#### **16. Слободне површине у заједничком коришћењу:**

Обавезно је планирати слободне површине у заједничком коришћењу. Слободне површине у заједничком коришћењу су све оне површине које служе станарима у целини. Минимални проценат слободних површина у заједничком коришћењу износи 20% површине парцеле, од чега 15% површине треба остварити на отвореном простору, ван габарита објекта. Слободне површине у заједничком коришћењу не укључују паркинг места, рампе, техничке просторије, хоризонталне и вертикалне комуникације и све површине намењене аутомобилима, контејнерима и сл. Слободне површине у заједничком коришћењу треба функционално дефинисати (као зоне за миран одмор, игру деце, простори за дружење, рекреацију и сл.) и повезати их са зеленим површинама. Под слободним површинама у заједничком коришћењу, подразумевају се и површине у оквиру габарита објекта и то у следећем односу: - проходни кров (100% површине уређеног слободног и уређеног простора); - заједничке просторије за окупљање станара које могу бити на било којој етажи (50% површине уређеног слободног простора).

Планирано је укупно 98,27m<sup>2</sup> слободних површина, што износи 20,27%, (на отвореном, у контакту са тлом ван габарита објекта 76,07m<sup>2</sup> што износи 17,69% и у подруму објекта 22,20m<sup>2</sup>/2=11,10m<sup>2</sup> што износи 2,58%).

## **16. Дозвољене намене објекта:**

Стамбени објекат са 11 (једанаест) стамбених јединица, категорија Б класификациони број 112221 (100%),

## **17. Индекс заузетости грађевинске парцеле:**

39,97% (максимално 50%) (у индекс заузетости урачунати површину објеката са к.п. број 3316 и 3317 КО Ниш – Пантелеј који се једним својим делом ( $0,56\text{m}^2$ ) налазе на предметној катастарској парцели).

## **18. Индекс изграђености:**

1,6(максимално 1,6) (у индекс заузетости урачунати површину објеката са к.п. број 3316 и 3317 КО Ниш – Пантелеј који се једним својим делом ( $0,56\text{m}^2$ ) налазе на предметној катастарској парцели).

## **19. Бруто развијена грађевинска површина:**

Надземних етажа планираног објекта  $687\text{m}^2$

подземних етажа планираног објекта  $81\text{m}^2$

укупна бруто развијена грађевинска површина стамбеног објекта:  $768\text{m}^2$

## **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, /4/15 и 82/15), као и све важеће правилнике, прописе и стандарде за лифтове.

## **21. Кров:**

Непроходан, са нагибом 2%, покривач лим.

## **22. Подаци о објектима који се руше:**

На предметној локацији се налази објекат који уклањају ради планиране изградње и то: постојећа породична стамбена зграда (површина основе  $86,00\text{m}^2$ ), уписана по закону о озакоњењу објеката.

## **23. Остало:**

У подруму објекта, предвиђе су станарске оставе, просторија за одржавање хигијене, заједничке просторије као и ходник са степеништем и лифтом.

У приземљу, предвиђен је ветробран и ходник са степеништем и лифтом.

На првом спрату, предвиђене су три стамбене јединице, као и ходник са степеништем и лифтом.

Први, други и трећи спрат су типски, са по три стана на спрату.

-На четвртном спрату, предвиђене су две стамбене јединице, као и ходник са степеништем и лифтом.

Такође су на четвртном спрату предвиђене зелене површине, на непроходној кровној тераси ( $22,00\text{m}^2/2=11,00\text{m}^2$ );

Сваки новопројектовани 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, /4/15 и 82/15).

Остале отворе и испаде на објекту планирати у складу са идејним решењем.

Напомена: тачан положај објекта на парцели, подаци о положају Г.Л. и Р.Л., као и хоризонталне позиције објекта, приказане су у графичком прилогу идејног решења.

<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ:</b>
------------------------

### **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. У току извођења радова и при коришћењу објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

### **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).

Приступ објекту је у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

### **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 РС", број 71/94, 52/2011 – др. закон, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон и 35/2021 – др. закон).

### **4 Уређење слободних површина:**

Обавезно израдити пројекат партерног уређења. Приказ уређења зелених и слободних површина приказати у пројекту за грађевинску дозволу

### **5. Одржавање чистоће:**

Према условима ЈКП "МЕДИАНА" НИШ, број 27187/24 од 25.07.2024.године, у складу са Одлуком о одржавању чистоће на површинама јавне намене и управљању комуналним отпадом ("Службени лист града Ниша", број 18/21 и 80/21).

За евакуацију комуналног отпада за наведени стамбени објекат, са укупно 11 стамбених јединица, треба предвидети 1 (један) надземни контејнер запремине 1100Л, који мора бити постављен у оквиру граница предметне катастарске парцеле, а све према напред наведеним условима.

### **6. Енергетска ефикасност:**

Објекат 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).

Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

#### **7. Услови од интереса за одбрану**

Над подрумским просторијама обавезно израдити ојачану плочу која може да издржи урушавање објеката, у складу са чланом 61. Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", број 87/2018).

#### **8. 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)

#### **9. Геотехнички услови изградње:**

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

#### **10. 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).

#### **11. Остало:**

При пројектовању објекта поштовати све важеће правилнике, прописе и стандарде. Приликом рашишћавања 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 03-4118-1/2024 од 26.07.2024.године.

#### **2. Водовод, фекална и кишна канализација:**

Према условима ЈКП "Наисус", III број 16743/1 од 31.07.2024.године

Уколико је профил прикључка већи од PE DN 80mm, поднети уговор са надлежним органом Града Ниша, којим се утврђује обавеза да се најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту, изгради недостајућа инфраструктура, потребна за прикључење објекта у складу са наведеним Условима.

#### **3. Електроинсталације:**

Према условима "Електродистрибуција Србије", д.о.о. БЕОГРАД, Огранак "Електродистрибуција Ниш", број 2541200-Д.10.23-345272/2-2024 од 06.08.2024.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 оператером дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије", д.о.о. БЕОГРАД, Огранак "Електродистрибуција

Ниш", којим се утврђује обавеза да се најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту, изграде недостајући ЕЕО, потребни за прикључење објекта, у складу са напред наведеним условима.

#### **4. ПТТ услови:**

Према условима АД "Телеком Србије", Д211-334230/2 -2024 СЈ од 24.07.2024.године .

#### **5. Топловод:**

Према обавештењу ЈКП "Градска топлана", број 02-2129/1 од 24.07.2024.године. Идејним решењем није планиран прикључак на топоводну мрежу.

<b>НАПОМЕНА:</b>
------------------

Идејно решење број 139/24 од 07.06.2024.године израђено од Радње за пројектовање КОНАР ПРОЈЕКТ пр. Стипсић Звездан Ниш Византијски Булевар бр.142/17, и оверено од стране одговорног пројектанта Иване Стипсић, миа, Број лиценце: 321А 007 21, 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, 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, 9/20, 52/2 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 ове Управе 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.gradjevinske.dozvole.rs](http://www.gradjevinske.dozvole.rs).

Доставити :

-Подносиоцу захтева

-Имаоцима јавних овлашћења

Обрадила:

Данијела Ђуловић, дипл.инж.грађ.

**НАЧЕЛНИК УПРАВЕ**

**Горан Здравковић, дипл. инж.грађ.**