Дигитално потписано
Ćirić Marko
издавалац сертификата:
Privredna Komora Srbije
29.09.2025. 08:31:30

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД НИШ

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Број предмета: ROP-NISP-19346-LOC-3//2025

Заводни број: 353-1793/2025-06

Ниш, 26.09.2025. године

Град Ниш, Градска Управа за планирање и изградњу, поступајући по захтеву који је поднео Град Ниш, са седиштем у улици Николе Пашића број 24, за издавање локацијских услова, 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, 83/18, 31/19, 37/19- др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/23), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 87/23) и Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана у Нишу (“Службени лист Града Ниша”, број 105/15, 26/18, 35/21, 129/21, 13/24 и 53/25), дана 26.09.2025. године издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За партерно уређење парка Чаир на кп. бр. 2914/1, 2912 и 2913 КО Ниш- Ћеле Кула, у Нишу.

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана у Нишу (“Службени лист Града Ниша”, број 105/15, 26/18, 35/21, 129/21, 13/24 и 53/25).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. услови за образовање грађевинске парцеле:

катастарске парцеле бр. 2914/1, 2912 и 2913 КО Ниш- Ћеле Кула испуњавају услов за грађевинску парцелу;

2. опис локације и радова:

Парк Чаир простире се између улице 9. бригада (на северу), улице Ратка Вукићевића (на западу), улице Сестре Баковић (на југозападу), Чаирске улице (на југу) и спортско–рекреативних садржаја (на истоку и југоистоку), који су саставни део Спортског центра „Чаир“. Пројектно решење обухвата уређење партера.

Парку Чаир се приступа, по постојећем стању, преко више улаза. Неки од њих су по постојећем стању означени као главни улази, и у обликовном смислу и по величини приступног платоа, али и због праваца са којих се приступа парку из различитих и супротних делова града. Постоје и споредни улази. Идејним решењем се не мењају позиције улаза у парк.

Обновиће се и модернизовати постојеће површине, формити целине одређене намене на већ постојећим просторима, али и увести нове:

1. Централни простор за игру деце

2. Мозаик са припадајућим стазама и скулптурама

3. Едукативно – креативни простор за манифестације и приредбе

4. Простор за најмлађе

5. „Вежбај на отвореном“

6. Нови центри окупљања ради растерећања централне површине (Тргић 1- 2)

7. Инклузивни простор специјалне намене

8. Учионица на отвореном

9. Водена површина као отворена ретензија (предмет другог пројекта)

10. Стаза за возић, полазно – долазна станица

11. Парк за псе – прилагођава се датим условима и формира простор за мање и веће псе

12. Скејт парк није предмет овог Идејног решења – има одобрење за градњу на суседној парцели

13. Парковске пешачке стазе– тематки обрађене (доминантни правци кретања, адекватна материјализација)

14. Одредити део трасе бициклистичке стазе која би пролазила кроз парк (уколико постоје услови на терену, односно адекватна веза са остатком бициклистичке градске трасе)

15. Едукативни саобраћајни полигон

Уређују се пешачке стазе уз задржавање постојећих праваца и уз мале корекције ширина, са циљем да се правци прилагоде постојећем дрвећу и смањују се њихове површине у корист зелих површина. Треба обновити пешачки застор и модернизовати применом водопропусних материјала у највећој мери са еколошки прихватљивим карактеристикама. Потребно је обновити зелене површине у погледу санације постојећег, али и оплеменити површине новим садницама и новим засадима. Обновити дечији мобилијар и остали парковски мобилијар.

Парк треба опремити новим осветљењем, телекомуникационим системом и видео надзором. Електро инсталације осветљења парка треба да обухвате стубове осветљења са одговарајућом светиљком и полагање каблова за напајање светиљки.

Одабир материјала за парк Чаир заснива се на водопропусним бетонима и материјалима, на еколошким и рециклабирним материјалима.

Зелене површине

Парковска површина поред рекреативних, амбијенталних и санитарно-еколошких функција, представља и трасу главних пешачких комуникација у урбаном градском језгру. Ради бољег сагледавања, зелене површина парка су груписане по зонама намене коришћења. По наведеним зонама планирана је допунска садња и санација постојећег зеленила како следи:

1. Репрезентативна зона- централна оса која дијагонално повезује два главна улаза у парк. Планирана је реконструкција травњака. Нова садња свих категорија вегетације – од формирања перењака са вишегодишњим и сезонским цвећем, украсним травама, покривачима тла и различитим формама жбунасте вегетације до садње више декоративног дрвећа средње висине и четинара различите форме. Такође је планирана допуна високих лишћера и четинара у прорећеним старим склоповима, како би се започела обнова високе вегетације.

2. Активна зона– површине са различитим садржајем за рекреацију, игру и одмор. У овој зони је планирана допунска садња дрвећа у категорији високих и средњих лишћара и четинара. Допуна и формирање нових групација жбунастих форми у простору активног коришћења, треба да допринесе динамици простора, естетски и еколошки обогати амбијент али и креира кутке различитих генерацијских потреба и доживљаја парка.

3. Ободна зона– шира тампон зона по граници парцеле. Ободна зона је предвиђено да се допуни дрворедним садницама које недостају, као и шире у склопу зелених површина ободне зоне.

Простор за игру деце

Планирано је да се дечији реквизити реконструишу, преместе у складу са новим захтевима и да се побољша њихова организација. Поред тога, планирано је да се простор у оквиру игралишта прилагоди различитим узрастима, уз поштовање стандарда из Правилника о безбедности дечјих игралишта („Сл. гласник РС“, бр. 41/2019).

При пројектовању дечијих игралишта водити рачуна о безбедности. Такође, при избору реквизита посебну пажњу усмерити на мултифункционалне елементе који су намењени већем броју деце, али и деци у инвалидским колицима, чиме се обезбеђује инклузивност и једнакост у приступу. Парковска опрема, клупе, канте, дечји мобилијар бирати од природних, чврстих и трајних материјала. Парковске клупе бирати у складу са ергономијом и од природних материјала. Посебну пажњу посветити особама са аутизмом, пре свега деци са аутизмом, и у складу са смерницама из одговарајуће области, парк опремити потребном опремом.

Инсталације осветљења

Осветљење парка- стаза и тротоара треба да омогући кретање ноћу са сигурношћу и са највећим могућим комфором. Најважније је да се са сигурношћу и на време јасно уоче сви потребни детаљи: траса пута, ивичњак, као и могуће препреке. Полазећи од основних

критеријума за квалитет инсталација и препорука из осветљења: међународних (CIE) и наших (ЈКО) пројектом су дата основна решења за инсталацију јавног осветљења.

Основни критеријуми за квалитет инсталације осветљења у погледу лаког и сигурног визуелног уочавања су:

1. Ниво сјајности и осветљености

2. Уједначеност расподеле сјајности

3. Степен ограничења заслепљености

4. Видљивост и распознавање боја

5. Ефикасност визуелног вођења

Најважнији од ових фактора су ниво сјаности и уједначености расподеле сјајности. Полазећи од основних критеријума за квалитет инсталација и захтева за квалитет и услова и препорука из осветљења: међународних (CIE) и наших (ЈКО) пројектом су дата основна решења за инсталацију јавног осветљења предметног парка.

За осветљење парка усвојено је решење са светиљкама са LED светлосним изворима и предспојним уређајима за прикључак на напон 230V, 50Hz. Светиљке се монтирају на нове стубове висине од 5м до 10м, на међусобној удаљености око 25м, у зависности од распореда стаза и мобилијара у парку. Тачан распоред и висина стубова, као и снага светиљки ће бити одређен светлотехничким прорачуном. За напајање осветљења користи се кабловска мрежа 0,4kV. Кабл се у подножје стубова уводи по систему „улаз–излаз“. Прикључак каблова се врши на прикључној плочи са завртњима. Светиљке се напајају 3x2,5мм^2 каблом PP00-Y. Електро инсталације осветљења парка обухватају стубове осветљења са одговарајућом светиљком и полагање каблова за напајање светиљки.

Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација

Овим пројектом, идејним решењем, дато је техничко решење за извођење система техничке заштите са иновативним решењима за парк Чаир у Нишу:

•Систем видео надзора

•Систем ИП озвучења

•Систем рампи

•Систем ЛЕД дисплеја

•Умрежење и напајање локација

•Мониторинг центар

Саобраћајна сигнализација и едукативни саобраћајни полигон

Идејним решењем предвиђа се уређење и дечјег саобраћајног полигона, односно парковских стаза и мостића који је саставни део описане позиције. У домену саобраћаја и саобраћајне сигнализације, планира се пројектовање едукативног саобраћајног полигона по узору на постојећи. Планира се пројектовање нове хоризонталне, вертикалне и светлосне сигнализације.

3. одводњавање површинских вода:

према условима ЈКП “Naissus” број 16865/1 од 08.08.2025. године;

4. зеленило:

82.04%

14. дозвољене намене објекта:

Парковско зеленило;

категорија Г, класификациони број: 241222 (100%)- јавни вртови и паркови, ЗОО вртови и ботаничке баште;

5. индекс заузетости:

1%

6. индекс изграђености:

0,001

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. етапност градње:

могућа фазна изградња;

2. обезбеђење суседних објеката:

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

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 71/1994, 52/2011 и 99/2011).

4. услови обезбеђења:

Приликом пројектовања и извођења је потребно планирати и обезбедити простор у зони градње у складу са Законом и подзаконским актима.

5. 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).

5. стандард приступачности:

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. ("Сл. Гласник РС", број 22/15);

6. управљање отпадом:

Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи, доставити сагласност органа Града Ниша, надлежног за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023- испр.).

7. Остало:

При пројектовању и изградњи, поштовати важеће правилнике, прописе и стандарде. Обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара. Мере заштите предвидети према нормативима и прописима за конкретну област.

8. посебни услови:

Пре почетка радова видно означити подземне инсталације и обавестити надлежне институције о почетку радова.

Применити све мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др). Приликом пројектовања и извођења потребно је планирати и обезбедити простор у зони градње.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

1. саобраћај:

према условима ЈП Дирекција за изградњу града Ниша, број 03-4880-1/25 од 05.08.2025. године;

2. водовод, фекална и кишна канализација:

према условима ЈКП “Naissus” број 16865/1 од 08.08.2025. године;

3. електроинсталације:

према условима "Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд- Огранак "Електродистрибуција Ниш”, број 2561200-Д.10.23.-318821/4-2025 од 24.09.2025. године;

4. ПТТ услови:

према условима „Телеком Србија“ број Д211-348443/3-2025 од 04.08.2025. године;

5. услови заштите гасовода:

према условима „Југоросгас“ А.Д. број Н/И-386 од 05.08.2025. године;

6. одржавање чистоће:

према условима ЈКП „Медиана“ Ниш, број 25929/25 од 04.08.2025. године;

7. топлификација:

према условима ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије „Градска Топлана“, број 02-2432/1 од 05.08.2025. године;

НАПОМЕНА:

Идејно решење број 18-ТД-24-ИДР из 2025. године, које је израђено од стране ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ, Ул. 7 јули бр. 6, потписано и оверено од стране главног пројектанта Јелене С. Вељковић, дипл. инж. арх., број лиценце 321А 078 24, саставни је део ових локацијских.

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради идејног пројекта и поднети захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова, у складу са чланом 145. 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- др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Идејни пројекат за издавање решења о одобрењу за извођење радова у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи израдити у складу са овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу члана. 118. 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- др. Закон, 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 Решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, у складу са чланом 145. Закона, издатог у складу са овим локацијским условим.

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 200,00 динара административне таксе а 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.gradjevinskedozvole.rs.

Обрадила:

Соња Стипсић, дипл. инж. грађ.

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ

Марко Ћирић, дипл. правник