



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД НИШ

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Број предмета: ROP-NISP-26785-CPH-5/2025

Заводни бр. 351-1228/2025-06

Датум 04.03.2026.године

ГРАД НИШ - ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ на захтев инвеститора Петра Филиповића из Ниша, Улица Жарка Зрењанина бр.37/4, поднетог путем пуномоћника Миљане Игњатовић из Ниша, Улица нова железничка колнија бр.10, улаз 2, бр.стана 14, за издавање решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+8 (подрум, приземље и осам спратова), категорија објекта "В", у Нишу, у Улици колубарска бб, на к.п. број 8601 К.О. Ниш-Пантелеј, на основу члана 134. став 2., 135. и 136. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), чл.16-21 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр.96/23) и члана 136. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС" бр.18/16, 95/18 и 2/23) доноси

РЕШЕЊЕ

О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

Издаје се инвеститору Петру Филиповићу из Ниша, Улица Жарка Зрењанина бр.37/4, грађевинска дозвола за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+8 (подрум, приземље и осам спратова), категорија објекта "В", са 49 (четрдесет девет) стамбених јединица и 1 (једном) пословном јединицом, са 52 (педесет два) паркинг места и то: 22 (двадесет два) паркинг места у партеру и 30 (тридесет) гаражних места у подземној гаражи, у габаритима приказаним у изводу из пројекта за грађевинску дозволу, укупне бруто изграђене површине: 5.975,56m²

(бруто развијена грађевинска површина:надземних етажа планираног објекта: 4.402,36m², бруто грађевинска површина подземних етажа 1.573,2 m²), у Нишу, висине објекта до +27,00m, у Улици колубарска бб, на к.п. број 8601 К.О. Ниш-Пантелеј, која је површине 1376m².

Предрачунска вредност објекта износи 239.022.400,00 рсд.

Саставни део грађевинске дозволе су Локацијски услови бр.предмета: ROP-NISP-26785-LOCH-2/2023 Заводни бр.353-1521/2023-06 од 29.09.2023. године, Извод из пројекта за грађевинску дозволу из септембра 2025.г., који је у складу са наведеним Локацијским условима, пројекат за грађевинску дозволу бр.013/23-ПГД/0 из септембра 2025.г. и обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта бр.5-589/2025-06 од 12.02.2026.год.

Извод из пројекта за грађевинску дозволу из септембра 2025.г., израдио је и потписала је главна пројектантица Миљана Игњатовић, дипл.инж.арх., и оверила печатом личне лиценце бр.300 J046 10.

Пројекат за грађевинску дозволу бр.013/23-ПГД/0 из септембра 2025.г., (0. - главна свеска израђена од главног пројектанта Миљане Игњатовић, дипл. инж. арх., 2-пројекат конструкције израдио је „МАТ Пројект“ Ниш, 3.-пројекат хидротехничких инсталација израдио је НИКОЛА СЕРАФИМОВИЋ ПР АРХИТЕКРОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ БИРО УРЕД НИШ, 1.-пројекат архитектуре, 4.-пројекат електроенергетских инсталација 5-пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација и 9-пројекат спољног уређења, израдило је Текинг доо Ниш, 6.2-пројекат машинских инсталација-лифта израдило је ELEVATOR Д.О.О. Ниш)

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта за предметни објекат, утврђен је у износу од 24.571.119,58 дин.

Начин плаћања доприноса је једнократно плаћање накнаде у периоду од 15 дана од дана издавања решења о грађевинској дозволи, што износи 15.971.227,73 динара или у периоду након 15 дана од дана издавања решења о грађевинској дозволи, а најкасније до подношења пријаве радова што износи 17.199.783,71 динара, на рачун за уплату:840-741538843-29, модел 97 и позив на број 2-125-76884.

Обавезује се инвеститор да пре почетка извођења радова, поднесе **пријаву радова** овом органу, са подацима и доказима прописаним чл.148. Закона о планирању и изградњи и чл. 31. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.

Грађењу се може приступити на основу правноснажног решења о грађевинској дозволи и пријави радова из чл.148.Закона о планирању и изградњи.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три године од дана правноснажности овог решења.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од 5 (пет) година од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола не изда употребна дозвола.

За предметне радове на наведеном објекту пре издавања употребне дозволе инвеститор доставља овом органу главни пројекат заштите од пожара, израђен у складу са законом којим се уређује заштита од пожара и пројекат за извођење,

израђен у складу с правилником којим се уређује садржина техничке документације, који по пријему ових пројеката, без одлагања, у име и за рачун инвеститора подноси органу надлежном за послове заштите од пожара захтев за давање сагласности на пројекат за извођење (чл. 123 ст. 5 Закона о планирању и изградњи и чл. 37 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре).

При техничком пријему објекта, неопходно је присуство представника ЈКП „Медиана“ који ће утврдити да ли су услови ЈКП „Медиана“ Ниш број 9506 од 22.03.2023.год., са допунским изјашњењем поводом издатих услова ЈКП „Медиана“ Ниш број 20932 од 22.06.2023.год., који су саставни део урбанистичког пројекта, употпуности испоштовани.

Сви постојећи објекти на парцели су предвиђени за рушење ради планиране изградње, у складу са урбанистичким пројектом.

Образложење

ИНВЕСТИТОР Петар Филиповић из Ниша, Улица Жарка Зрењанина бр.37/4, поднео је овом органу захтев, дана 22.12.2025.године, бр.ROP-NISP-26785-CPIN-5/2025 Заводни бр.351-1228/2025-06 за издавање грађевинске дозволе наведене у уводу овог решења.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднета је следећа документација:

-Извод из пројекта за грађевинску дозволу и Пројекат за грађевинску дозволу и елаборати наведени у диспозитиву решења;

-Елаборат енергетске ефикасности бр. бр. 92ee/2025 који је израдио Слободан Самарџић пр., пројектовање и судско вештачење за области грађевинарства „SOLVERO“ Ниш

-Елаборат заштите од пожара бр.92ez/2025 који је израдио Слободан Самарџић пр., пројектовање и судско вештачење за области грађевинарства „SOLVERO“ Ниш

-Елаборат геотехничких услова изградње бр.02-12/23, који је израдио Геосервис Љубовија, Љубовија

-Елаборат заштите суседних објеката бр.45/25–PGD/E1 који је израдио „МАТ Пројект“ Ниш

-Уговор о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта број 2776/2025-01 од 06.10.2025.године, закључен између инвеститора и Града Ниша, како је утврђено у Локацијским условима.

-Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката закључен између инвеститора и „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ниш, дана 17.11.2023.године под бројем 2540400-Д.10.23.-480219/4-2023

- Обавештење АД“ Телеком Србије” бр.Д211- 358626/2 од 08.08.2025.год. АД“ Телеком Србије”, да није потребно склапање уговора о изградњи недостајуће

инфраструктуре ради прикључења на постојећу телекомуникациону инфраструктуру на основу услова Д211-51177/3-2023 од 06.02.2023;

-Решење Градске управе за имовину, привреду и заштиту животне средине и одрживи развој број 501-301/2025-04 од 27.08.2025.год., о датој сагласности на План управљања отпадом од грађења и рушења;

- пуномоћје;

- доказ о уплати накнаде за Централну евиденцију и републичке административне таксе;

Сходно чл.17 и 19. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, овај орган је преко Сервисне магистрале органа прибавио податке за предметну непокретност уписану у катастар непокретности, у циљу утврђивања одговарајућег права за издавање решења и утврдио да је земљиште, на к.п. број 8601 К.О. Ниш-Пантелеј, уписано са правом приватне својине, на име Петра Филиповића из Ниша, са уделом 1/1, што инвеститору представља одговарајуће право за предметну изградњу, сходно чл.135 Закона о планирању и изградњи.

У току поступка прибављен је обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, бр.5-589/2025-06 од 12.02.2026.год., у износу назначеном у диспозитиву решења, у складу са чл.21,Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл.лист Града Ниша" бр.139/17, 126/18, 18/19, 35/21, 26/23 и 130/24).

Извршена је техничка контрола пројекта за грађевинску дозволу од стране Студио за пројектовање AR-CRAFT Ниш, Нова железничка колонија 10/2/12, Ниш, ELEKTROLUX д.о.о. Ниш и „Institut za zaštitu na radu”, А.Д. Нови Сад – Огранак Ниш, ул. Другог српског устанка 19, Ниш, у складу са изјавом вршиоца техничке контроле датом у изводу из пројекта за грађевинску дозволу.

Техничко лице овог органа, након увида у приложени Извод из пројекта за грађевинску дозволу, проверило је да су подаци наведени у изводу у складу са горе наведеним Локацијским условима.

У складу са одредбом члана 8ђ. став1. Закона о планирању и изградњи, овај орган је извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу не упуштајући се у оцену техничке документације и веродостојност докумената које је прибавио у обједињеној процедури. У случају штете настале као последица примене техничке документације, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке на основу које је издата грађевинска дозвола, сходно чл. 8ђ.став 9. солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Републичка административна такса наплаћена је према Закону о републичким административним таксама, а накнада за услуге Централне евиденције обједињених процедура наплаћена је у складу са прописаном Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре.

ГРАД НИШ - ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ценио је приложене доказе и утврдио да су испуњени услови из члана 135. Закона о планирању и изградњи, па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије – Београд, Нишавски управни округ Ниш, као другостепеном органу, у року од 8 (осам) дана од дана достављања истог.

Републичка административна такса за жалбу уплаћује се у износу од 610,00 динара, на жиро рачун 840-742221843-57, број модела 97, са позивом на број 84-128-76884 и предаје преко овог органа кроз Централни информациони систем.

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.

РЕШЕНО У ГРАДУ НИШУ - ГРАДСКОЈ УПРАВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
дана 04.03.2026.године под бр.ROP-NISP-26785-CPH-5/2025 Заводни бр.351-1228/2025-06

ДОСТАВИТИ:

- 1.Инвеститору
- 3.Грађевинској инспекцији
- 4.Имаоцима јавних овлашћења

Обрадила

Татјана Нејић, дипл.правник

Јелена Јовановић, дипл.инж.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ

Дарко Дејовић, дипл. инж.грађ