

ГРАД НИШ – ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
Генерала Транијеа 10
18 000 Ниш

353-185/2024-06

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 05.02.2024

Сектор	Број	Прилог
	390/2	

Предмет: ПРИМЕДБЕ НА НАЦРТ ПЛАНА ПЕТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ –
ПРВА ФАЗА
(Примедбе се односе на КП бр 1204/3 КО Црвени крст)

Подносилац: BDS PROPERTIES DOO BEOGRAD, ул. Ђорђа Станојевића 35, матични
број 21441295, ПИБ: 111203292, које заступа директор Ана Милић

У оквиру границе постојећег Плана генералне регулације и у обухвату петих измена Плана генералне регулације подручја градске општине Црвени крст налази се катастарска парцела бр. 1204/3 (пре препарцелације КП 1204/1 КО Црвени крст).

За предметну катастарску парцелу прибављена је информација о локацији 26.10.2023., коју достављамо у прилогу дописа, у којој није наведено да је за реконструкцију или доградњу, односно спровођење потребна израда плана детаљне регулације. Такође, парцела 1204/3 се налази у зони за коју је могуће директно спровођење плана.

За потребе реконструкције и доградње постојећег објекта који се налази на КП 1204/3 КО Црвени крст, а ради дефинисања грађевинске линије, већ је урађен Урбанистички пројекат, прибављени су сви потребни услови јавних комуналних предузећа и Урбанистички пројекат ће у току наредне недеље бити достављен Управи за грађевинарство.

Петом изменом и допуном плана генералне регулације подручја градске општине предвиђене су измене по питању зона за које се обавезно доноси план детаљне регулације. Молимо Вас да катастарску парцелу 1204/3 изузмете из зоне за коју је обавезна израда плана детаљне регулације, да за градњу нових објеката и реконструкцију постојећих објеката не постоји никаква прописана забрана до усвајања

плана. Катастарска парцела 1204/3 није у зони мешовите намене већ се налази у зони пословно трговинске намене.

Прилог:
Информација о локацији

Београд, 02.02.2024.

Подносилац:

BDS Properties d.o.o.

Ђорђа Станојевића 35 11070 Нови Београд


Директор Ана Милић



BDS Properties doo
Бр. 374/2023
15. 11. 2023 год.
BEOGRAD

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА
ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број 353-1/1193-2023-06
НИШ, 26.10.2023. године

Градска управа за грађевинарство, поступајући по захтеву BDS PROPERTIES d.o.o. Београд из Београда, ул. Ђорђа Станојевића бр.35, на основу члана 53. 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 информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС", бр. 3/10), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за катастарску парцелу број 1204/1 КО Ниш-Црвени Крст

Катастарска парцела број 1204/1 КО Ниш - Црвени Крст налази се у граници захвата Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза у Нишу ("Службени лист Града Ниша" бр. 102/2012, 118/2018, 44/2019 и 85/22).

Увидом у графички прилог: „Граница плана и планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом површина“, који је саставни део Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза у Нишу ("Службени лист Града Ниша" бр.102/2012, 118/2018, 44/2019 и 85/22), утврђено је да се катастарска парцеле број 1204/1 КО Ниш - Црвени Крст налази већим делом на површини планираној за пословно-трговински комплекс и мањим делом на планираној саобраћајници – површина јавне намене, у урбанистичкој зони 3б.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Регулационе линије улица и површина јавне намене дате су на графичком приказу П2: Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима. Регулационе линије које се поклапају са катастарским међама означене су светло-плавом бојом, а регулационе линије које се не поклапају са катастром, тамно-плавом бојом.

Посебно је означена регулациона линија за водотокове. Регулациона линија за Хумски и Рујнички поток поклапа се са катастарском међом. Регулациона линија за Рујничку реку од Булевара 12. фебруар до постојеће железничке пруге поклапа се са катастром, а од пруге до реке Нишаве одредиће се планом детаљне регулације. Регулација за Нишаву од моста Младости до Булевара 12. фебруар, поклапа се са катастром, а од Булевара 12. фебруар до Рујничке реке одређена је аналитичко-геодетски.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу П3: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама. Уколико грађевинска линија није одређена на овом прилогу, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на помоћне објекте).

За постојеће објекте где се регулациона линија поклапа са грађевинском линијом, израда термоизолације у дебљини од 10 не сматра се променом регулације.

У коридору железничке пруге (растојање дефинисано важећим Законом о железници од осовина крајњих колосека) није дозвољена изградња објеката високоградње.

За изградњу у околини аеродрома, обавезна је сагласност Директората цивилног ваздухопловства РС.

НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима.

ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС

Подручја за која је обавезна израда урбанистичких пројеката:

3. Зоне пословно-трговинских комплекса које су означене на графичком прилогу Начин спровођења плана;

Локације за које је обавезно расписивање јавних архитектонских или урбанистичких конкурса нису одређене на подручју Плана.

1. Надлежна управа приликом спровођења Плана, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површине јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације, може код сложених и специфичних локација наложити израду урбанистичког пројекта и ако то планским документом није предвиђено. Ово се неће сматрати изменом, односно одступањем од Плана.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама/зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

За стамбене објекте у зони становања умерених густина у градском подручју, за издавање локацијске и грађевинске дозволе обавезно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини.

За остале врсте изградње, осим обезбеђења приступног пута, неопходно је обезбеђење прикључака на све инфраструктурне мреже.

Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

За разраду и спровођења Плана обавезна је примена одредби Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

У складу са стандардима приступачности потребно је осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин.

Тротоари и пешачке стазе

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта, по којима се крећу лица са посебним потребама морају бити међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

Површина тротоара и пешачких стаза мора да буде чврста, равна и отпорна на клизање. На трговима или на другим великим пешачким површинама, контрастом боја и материјала обезбедити уочљивост главних токова и њихових промена у правцу. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају.

Делови зграда као што су балкони, еркери, viseћи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250cm у односу на површину по којој се пешак креће.

Пешачки прелази

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза користити закошене ивичњаке, са ширином закошеног дела од најмање 45cm и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означити знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350cm. Број паркинг места износи:

- 1) за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;
- 2) на паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан и дејчи вртић, најмање једно место за паркирање;
- 3) на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева, 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање;
- 4) на паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге веће здравствене и социјалне установе, као и друге објекте који претежно служе лицима са посебним потребама у простору, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање.

Стајалишта јавног превоза

На стајалиштима јавног превоза, предвидети плато (перон) за пешаке ширине најмање 200cm, а на стајалиштима у близини школских објеката ширине најмање 300 cm.

Прилази до објеката

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се: рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76 cm, односно спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

Минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90cm, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

Површина рампе мора бити чврста, равна и отпорна на клизање. Ако су рампе предвиђене за учестало коришћење од стране лица са оштећеним видом, површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом.

Савладавање висинских разлика до висине од 90cm, у случају када не постоји могућност савладавања ове разлике рампама, степеницама и степеништем врши се подизним платформама.

Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011).

Правилником о енергетској ефикасности зграда ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Одредбе овог правилника не примењују се на: зграде за које се не издаје грађевинска дозвола; зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове; радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују.

У оквиру правилника дати су параметри за постизање енергетске ефикасности планираних објеката. Поред овога, дат је и скуп параметара који се могу применити приликом извођења радова на постизању енергетске ефикасности већ постојећих зграда и објеката.

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Препарцелација се може вршити на основу пројекта препарцелације у циљу образовања једне или више грађевинских парцела од већег броја катастарских парцела, уколико новоформиране грађевинске парцеле испуњавају услове утврђене овим Планом.

Парцелација се може вршити на основу пројекта парцелације, у циљу образовања већег броја грађевинских парцела од једне катастарске парцеле, на начин и под условима утврђеним у овом Плану.

Исправка граница суседних парцела се може вршити на основу пројекта препарцелације, на захтев власника, односно закупца катастарске парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, под условом да је таква промена у складу условима за образовање грађевинске парцеле датим у овом Плану.

Приликом утврђивања услова за исправку граница парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Парцелација, препарцелација и исправка граница парцела врше се у складу са условима за образовање грађевинске парцеле који су дати у Плану за сваку зону посебно, у поглављу 10.2. Правила грађења.

Правила грађења

Правила грађења дата су по наменама грађевинског земљишта у обухвату Плана. Дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле и основ су за издавање локацијске и грађевинске дозволе за грађевинско земљиште обухваћено Планом, осим за подручја за која је одређена обавеза израде планова детаљне регулације.

За просторе за које се предвиђа даља планска разрада израдом планова детаљне регулације, до доношења докумената на основу којих ће се простор привести планираној намени, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторско-конзерваторске радове на ревитализацији непокретних културних добара.

Положај објекта према регулационој линији саобраћајница одређен је грађевинском линијом. Положај објекта према бочним странама парцела дефинисан је двома параметрима: минималном удаљеношћу објекта од граница парцела и минималном удаљеношћу објекта од суседних објеката, у ком случају се примењује строжи параметар.

Уколико, приликом спровођења Плана, недостају неки елементи и подаци, могу се превазићи применом Правилника од стране надлежне управе за планирање и изградњу.

Код изградње објеката у непрекинутом и прекинутом низу било које врсте изградње, нагиби кровних равни код косих кровова морају бити усмерени ка саобраћајници и дворишту, а не према суседима, ради несметаног одводњавања воде. Ова одредница не односи се на равне кровове.

Грађевинска линија се односи на планирану изградњу (изградњу нових објеката, као и доградњу). Прелазак грађевинске линије преко постојећег објекта, не подразумева његово рушење, већ границе планиране изградње и доградње, уз поштовање свих параметара прописаних Планом.

На подручју Других измена и допуна плана, за постојеће комплексе у целинама измена Г и Д, могуће је вршити парцелацију и препарцелацију, у складу са расположивим простором, техничким и технолошким потребама производње, потребама пословања, тако да буде омогућен приступ комплекса јавној саобраћајници. Посебно је важно да поједини делови блока не остану неискоришћени, о чему ће се старати једница градске управе надлежна за планирање и изградњу.

У целини Д могућа је санација, адаптација и реконструкција постојећих производних и пратећих објеката, уз услов очувања и заштите животне средине.

До привођења простора планираној намени, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторско-конзерваторске радове на ревитализацији непокретних културних добара.

Правила грађења по наменама грађевинског земљишта

Пословно-трговински комплекс

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На парцели се могу градити објекти у функцији пословања.

Као допунске намене у овој зони могуће су: трговина, простор за изложбено - сајамске манифестације, угоститељство, здравство, образовање, дечије установе, култура, објекти социјалне и дечије заштите, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге.

Забрањена је изградња стамбених објеката и објеката јавних служби.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле дати су по целинама:

- за целину 1 (Бранко Бјеговић-део), целину 2 (Ратко Јовић): минимална површина парцеле износи 500m², а минимална ширина парцеле износи 12m;
- за целину 3 (а и б) (Радна зона Север): минимална површина парцеле износи 800m², а минимална ширина парцеле износи 16m;
- за целину 5 (Тврђава са околином) минимална површина парцеле износи 800m², а минимална ширина парцеле износи 16m;
- за целину 6 (Београд-мала): минимална површина парцеле износи 350m², а минимална ширина парцеле износи 12m;
- за целину 8 (северно од комплекса Кнез Михајло): минимална површина парцеле износи 800m², а минимална ширина парцеле износи 16m.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објеката од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,5m.

Испади на објекту не смеју прећи регулациону линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости износи 70%.

Највећи дозвољени индекси изграђености износи 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност и висина објеката дати су по целинама:

- за целину 1 (Бранко Бјеговић-део), целину 2 (Ратко Јовић): највећа дозвољена спратност износи П+2, а највећа дозвољена висина 14m;
- за целину 3 (а и б) (Радна зона Север): највећа дозвољена спратност износи П+3, а највећа дозвољена висина 18m;
- за целину 5 (Тврђава са околином) највећа дозвољена спратност износи П+1, а највећа дозвољена висина 9m.

- за целину 6 (Београд-мала): највећа дозвољена спратност износи П+2, а највећа дозвољена висина 14m;
- за целину 8 (северно од комплекса Кнез Михајло): највећа дозвољена спратност износи П+3, а највећа дозвољена висина 18m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност износи најмање трећину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели, осим пословних објеката, могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи П, максимална висина 3m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије означене на приказу ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Минимална удаљеност најистурније тачке помоћног објекта ка међи суседа од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле.

Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,5m, односно 4m, уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.

Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину. Број потребних паркинг (гаражних) места одређује се на основу намене и врсте

делатности према нормативу:

- банка, пословна, или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - 1 ПМ на користан простор за 30 гледалаца.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара), транспарентном оградом висине до 3 m или живом оградом.

Уређење слободних и зелених површина

У оквиру грађевинских парцела за различите врсте изградње, зеленило мора бити заступљено у минималном проценту у односу на површину грађевинске парцеле:

- 20% за образовање;
- 40% за вртић;
- 20% здравствену станицу;
- 20% спорт и рекреацију;
- 10% управу и државне органе;
- 10% зелену пијацу;
- 10% за гробље (површине за сахрањивање не третирају зеленилом док је гробље у функцији);
- 10% становање великих густина у градском подручју;
- 10% становање средњих густина у градском подручју;
- 10% становање умерених густина у градском подручју;
- 10% пословно-стамбену зону;
- 10% индустрију и радна зону;
- 10% пословно-производно-трговински комплекс;
- 10% пословно-трговински комплекс;

- 20% верски објекат.

У оквиру зелених површина основних и предшколских установа треба да буду заступљене врсте без алергогених својстава, отровних плодова и бодљи. Постављене границом парцеле имају заштитну функцију, изолацију комплекса од околних саобраћајница и суседа.

У оквиру индустрије и радне зоне и пословно-производно-трговинских комплекса, препоручују се биљне врсте отпорне на градске услове (издувне гасове, дим и прашину).

Зелене површине у оквиру гробља имаће декоративно-естетску функцију. За њих ће се користити биљни материјал исте врсте, четинарско или листопадно дрвеће, декоративни партерни травњаци и не превише разнобојни перени и руже. Гробље ће се одвојити у визуелном и акустичном смислу од осталих делова града, формирањем заштитних појасева густог дрвећа и жбуња око читавог гробља. За озелењавање ће се користити дрвеће густе и раскошне крошње (липа, дивљи кестен, јавор, млеч), односно одговарајуће четинарско дрвеће. Препоручују се и пузавице (*Hedera helix*, *Vinca minor*, *Vinca major*), а такође и шимшир и тује.

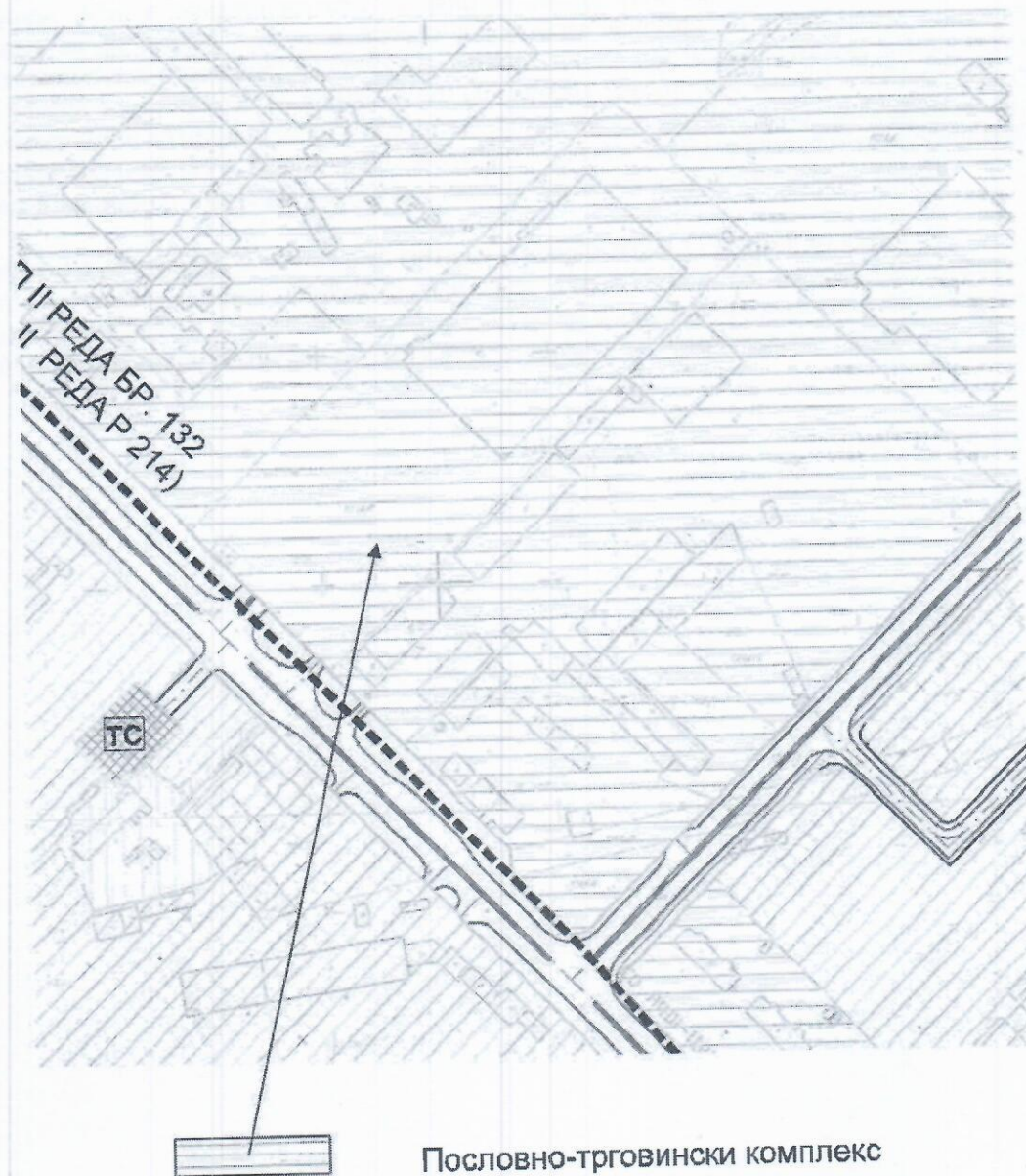
Преко линеараног појаса зеленила дозвољен је колски приступ у појединачне парцеле.

У складу са чланом 11. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр.22/2015), дефинише се најмања ширина грађевинске парцеле за привредне, пословне, производне и индустријске објекте 16м као и најмања површина нове парцеле за привредне, пословне, производне и индустријске објекте за нову изградњу 800m².

План генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза у Нишу
("Службени лист Града Ниша" бр. 102/2012)

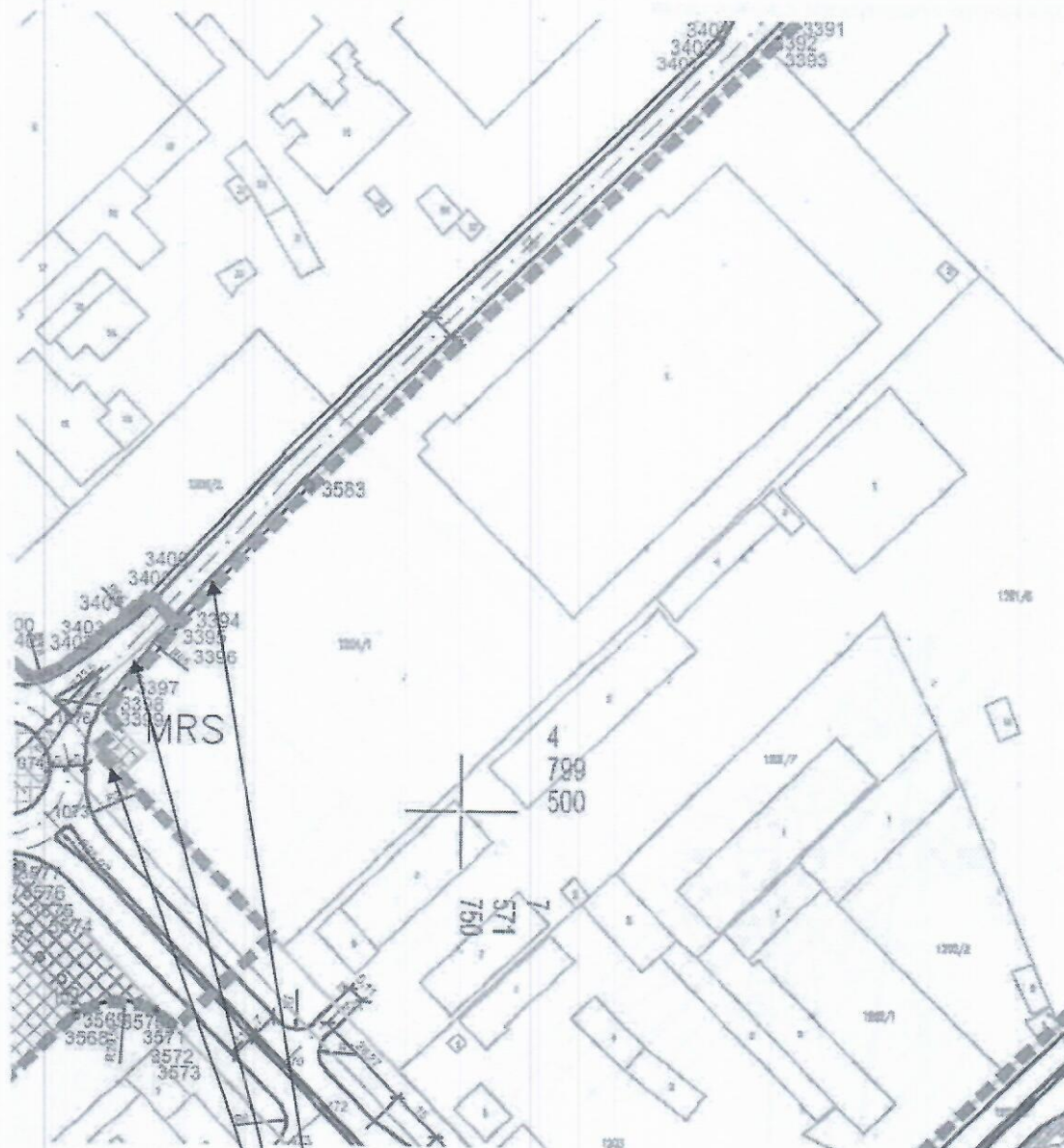
ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са планираном наменом
површина



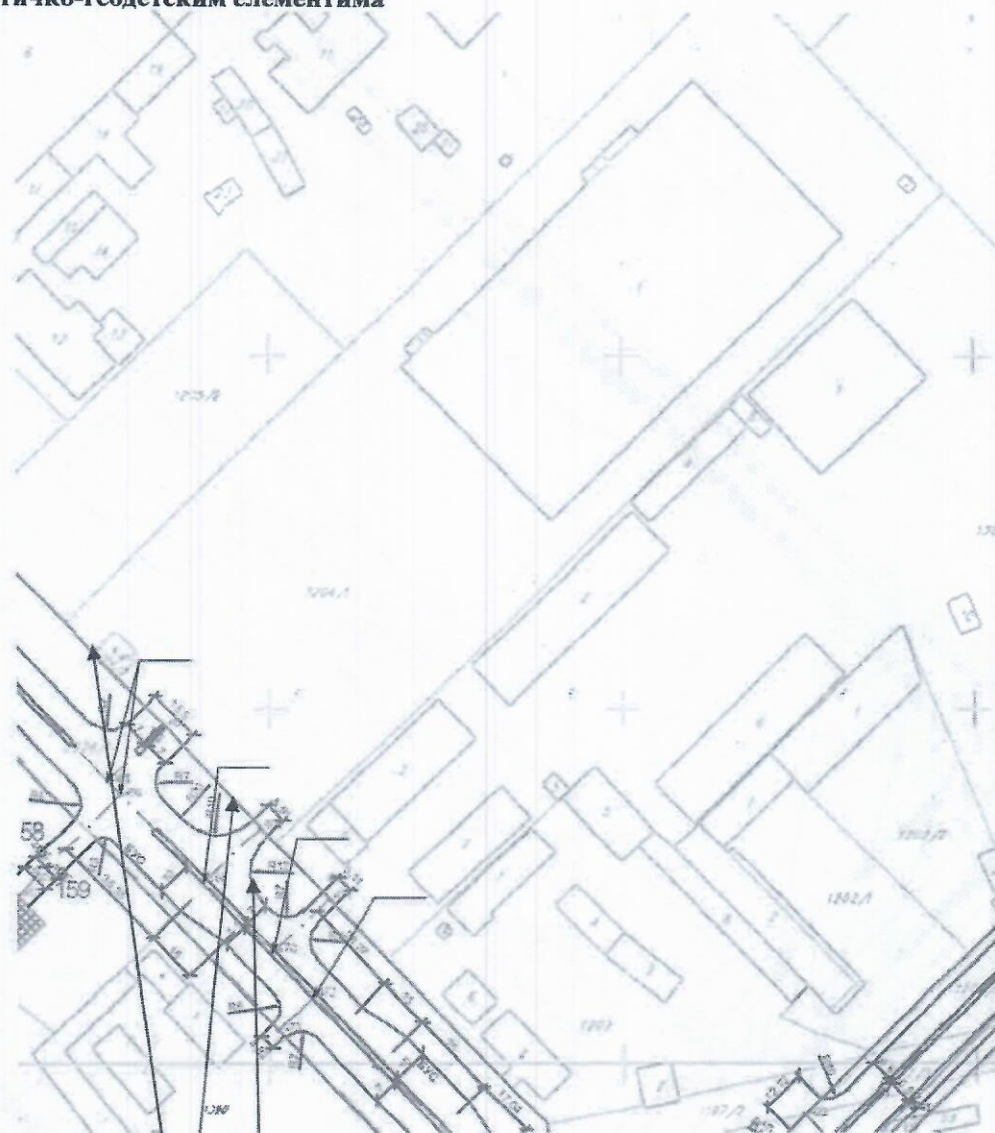
Друге измене и допуне плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст
– прва фаза у Нишу ("Службени лист Града Ниша" бр. 44/2019)

Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и
аналитичко-геодетским елементима



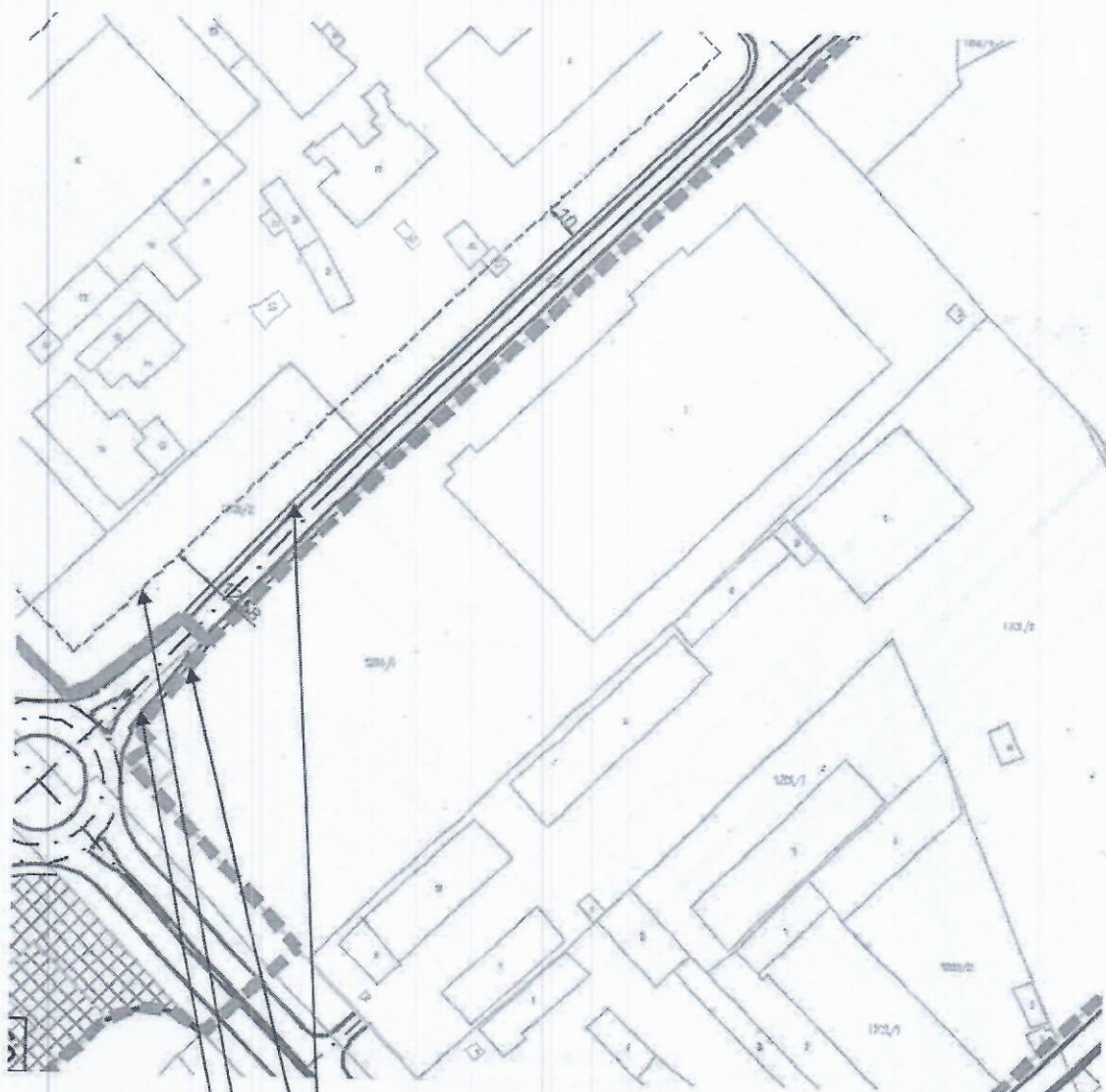
План генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза у Нишу
("Службени лист Града Ниша" бр. 102/2012)

Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима



Друге измене и допуне плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст
– прва фаза у Нишу ("Службени лист Града Ниша" бр. 44/2019)

Урбанистичка регулација са грађевинским линијама



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА КОЈА СЕ
ПОКЛАПА СА КАТАСТРОМ
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА КОЈА СЕ НЕ
ПОКЛАПА СА КАТАСТРОМ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ВОДОТОВА

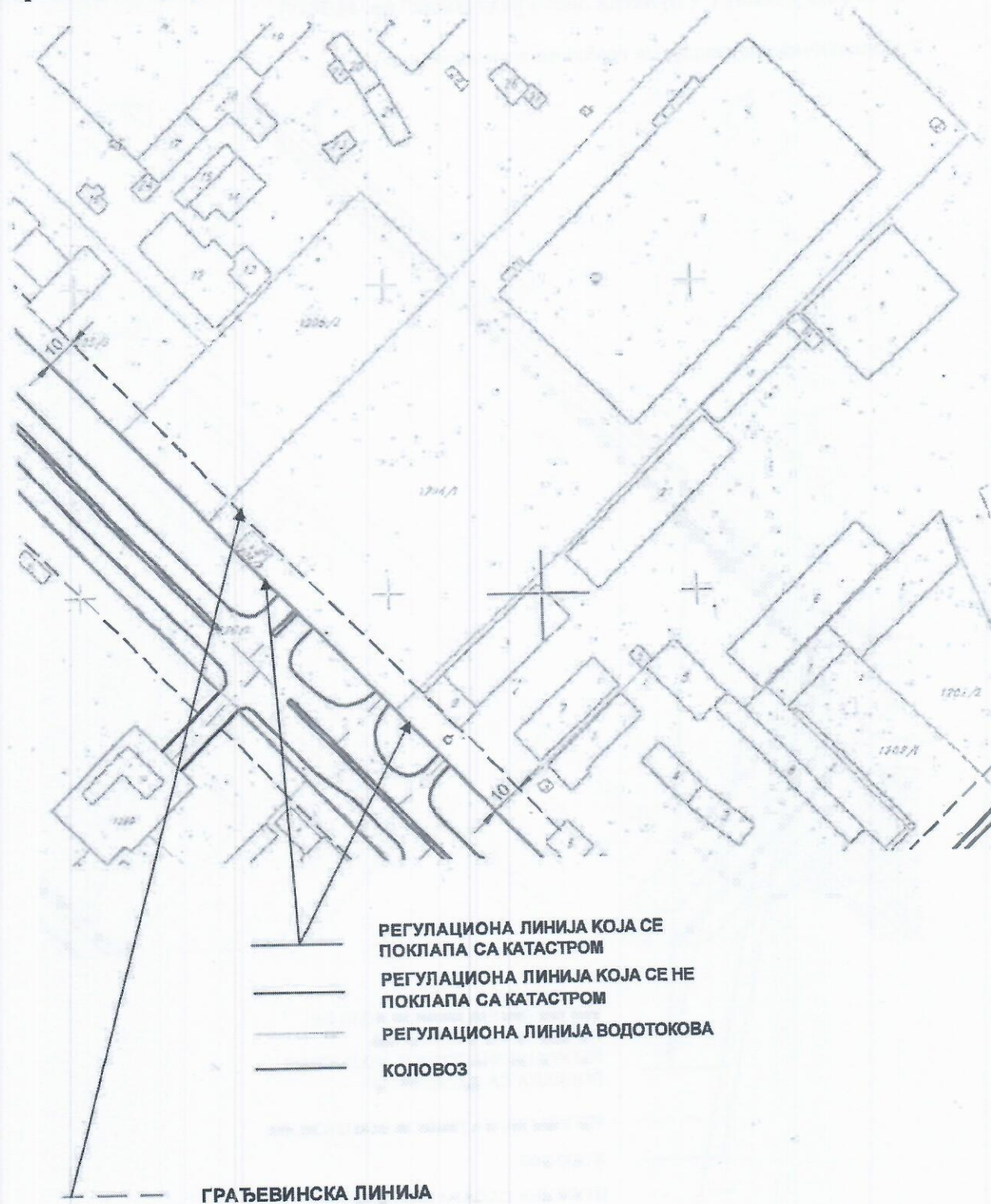
КОЛОВОЗ

ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

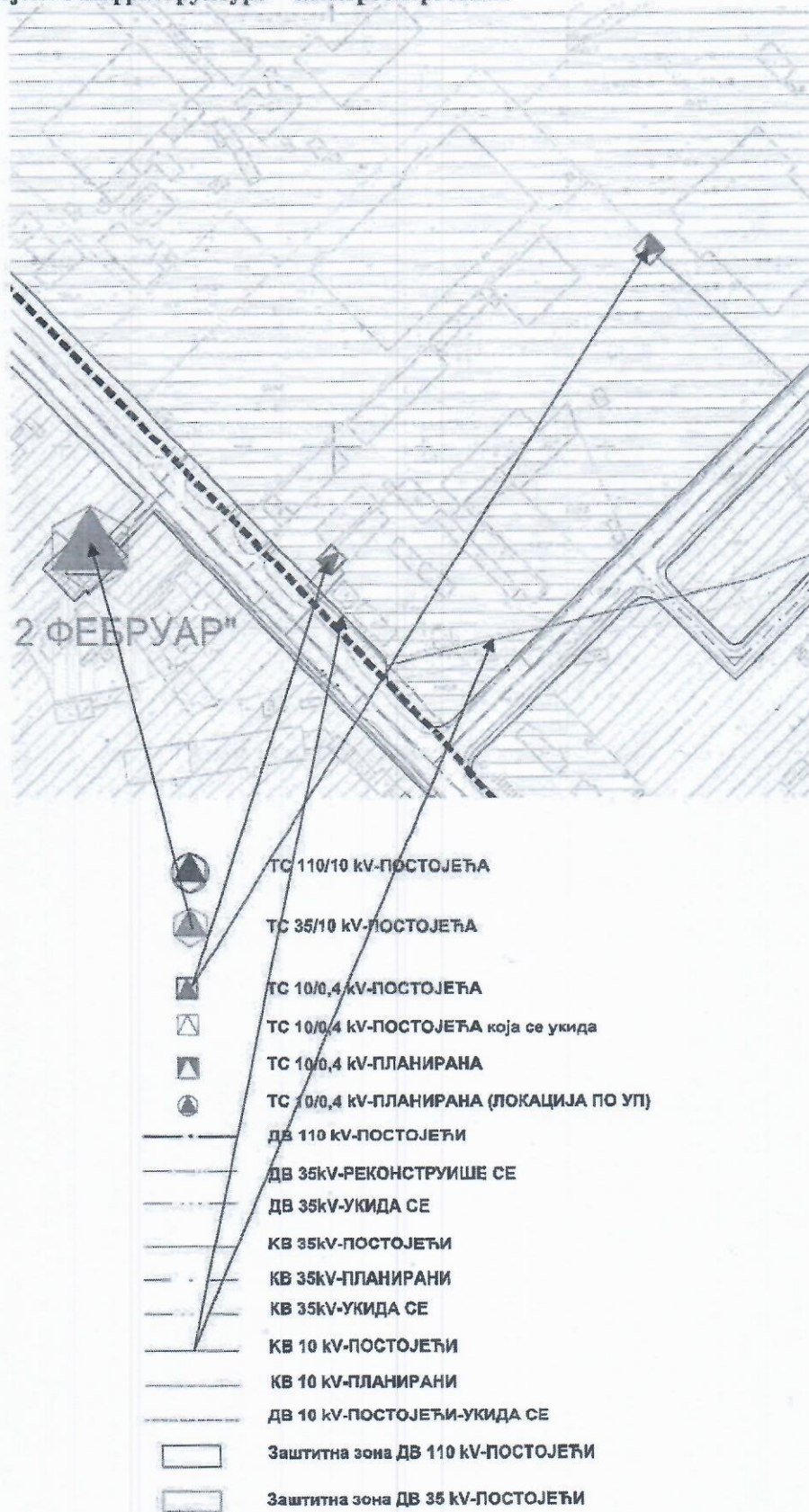
ТРОТОАР

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

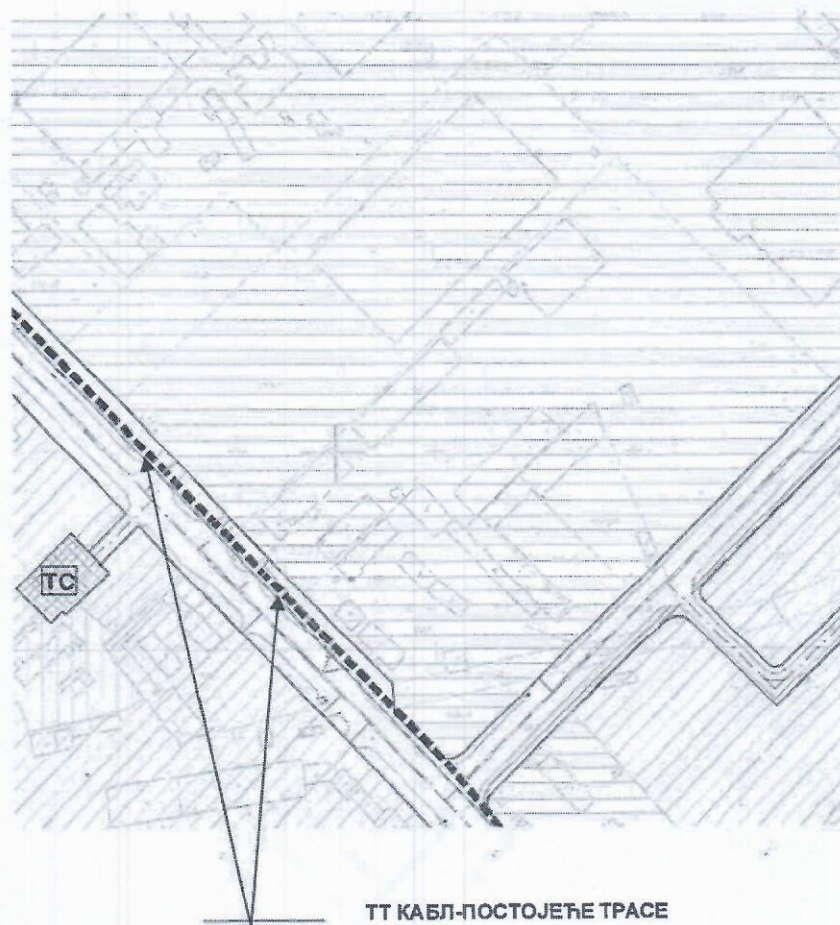
Урбанистичка регулација са грађевинским линијама



Мреже и објекти инфраструктуре – електроенергетика



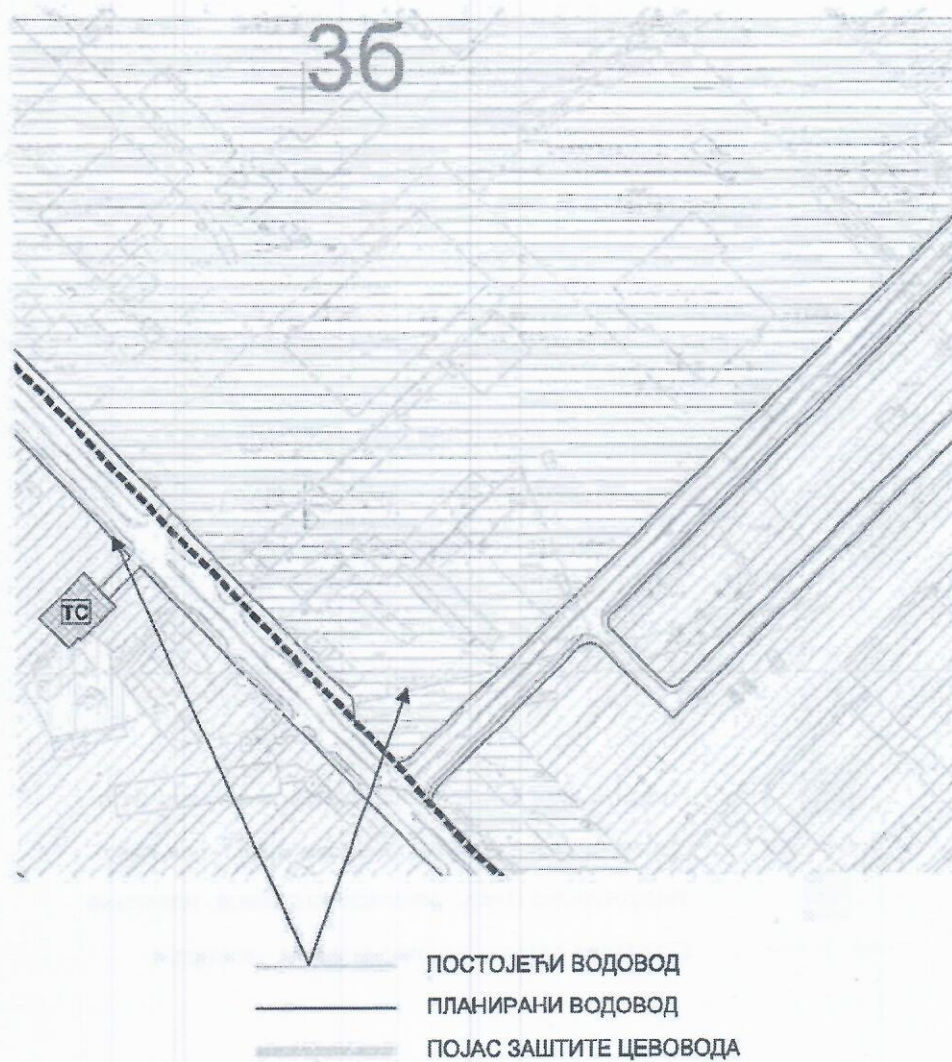
Мреже и објекти инфраструктуре – телекомуникације



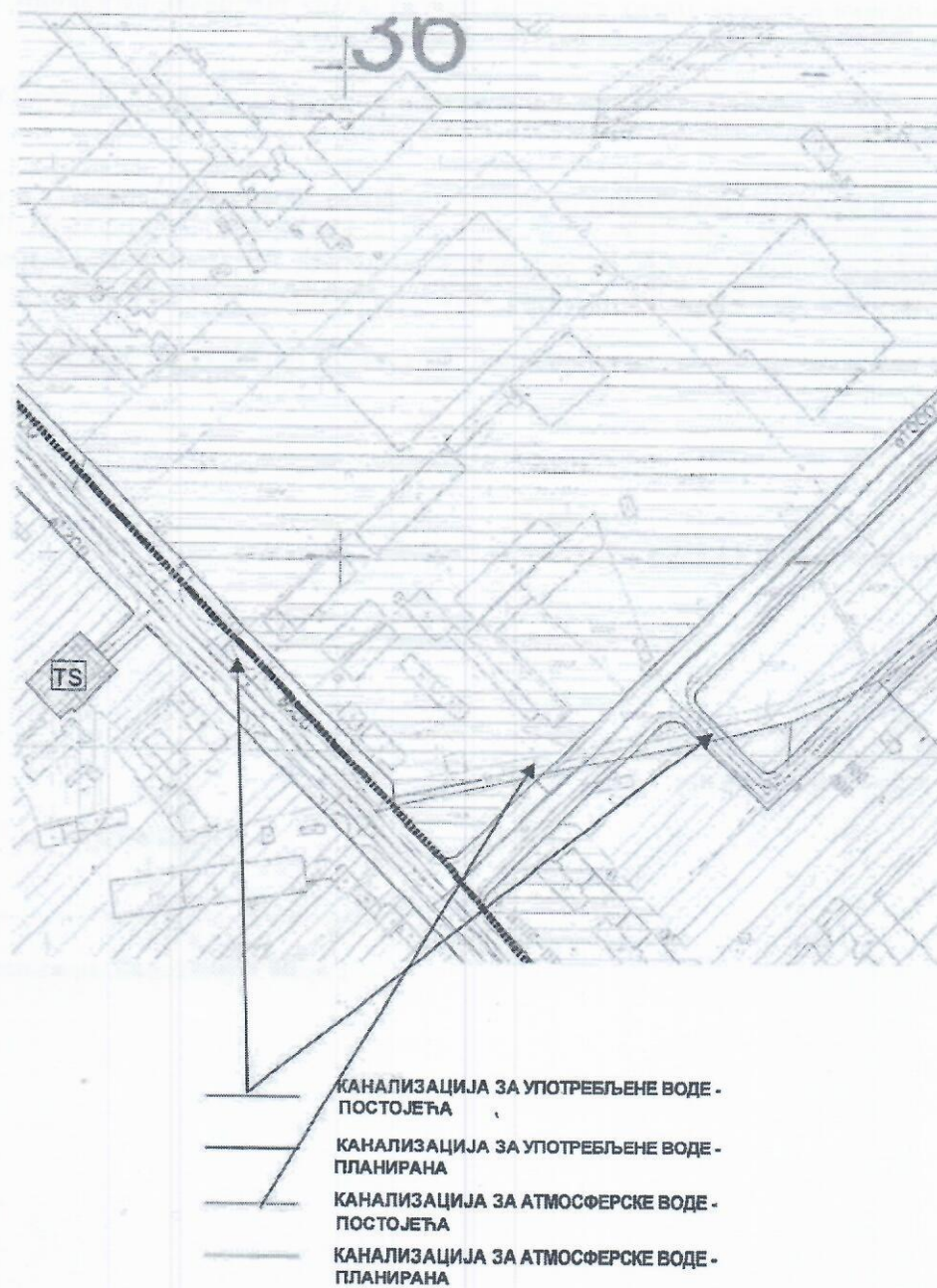
Мреже и објекти инфраструктуре – гасификација и топлификација



Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање



Мреже и објекти инфраструктуре – канализација



НАПОМЕНА:

Донета је одлука о изради Петих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Црвени Крст прва фаза (Сл.лист бр.48/23).

Саставни део Информације о локацији је Извештај Комисије за планове бр. 353/1/651-2022-06 од 14.07.2022.год.

Потребно је формирати грађевинску парцелу у складу са Законом о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 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 Планом генералне регулације подручја ГО Црвени Крст—прва фаза у Нишу («Службени лист Града Ниша», број 102/2012, 118/2018, 44/2019 и 85/22).

Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадила:

Мирослава Николић

Мирослава Николић, д.и.а.спец.

Шеф одсека:

Невена Грубић

Невена Грубић, дипл.инж.арх.



Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
СКУПШТИНА ГРАДА НИША
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НИША
Број 353-1/651-2022-06
Дана 14.07.2022.године

На основу члана 52. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), Комисија за планове Града Ниша (у даљем тексту – Комисија) на седници одржаној дана 08.07.2022.године, након разматрања захтева Градске управе за грађевинарство за давање стручног мишљења број 353-1/651-2022-06 од 01.07.2022.године, подноси следећи

ИЗВЕШТАЈ

Комисију је образовала Скупштина Града Ниша Решењем бр. 06-745/2020-7-02 од 09.09.2020.године у следећем саставу: Тања Обрадовић-председник, проф. др Александар Кековић-заменик председника, Игор Игић-секретар, Игор Трајковић, Мара Рашковић, Зоран Прокић, Славиша Кондић, Мирослав Поповић и Гордан Миленковић.

Седница Комисије одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, Улица 7.јули број 6, дана 08.07.2022.године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Игор Трајковић, Славиша Кондић и Зоран Прокић, а нису присуствовали Игор Игић, Гордан Миленковић, Мара Рашковић и Мирослав Поповић.

Седници присуствује Првослав Петровић представник Градске управе за грађевинарство. Седницом председава председник Комисије Тања Обрадовић.

Градској управи за грађевинарство, обратио се Delhaize Serbia d.o.o. Beograd из Београда, ул. Јурија Гаргарина бр.14, са захтевом за издавање информације о локацији за катастарску парцелу број 1204/1 КО Ниш – Црвени Крст.

Напред наведена катастарска парцела се налази у захвату Плана генералне регулације подручја градске општине Градске општине Црвени Крст – прва фаза у Нишу („Службени лист Града Ниша“ бр. 102/2012, 118/2018 и 44/2019) и увидом у графички прилог: „Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом површина“ који је саставни део горе поменутог плана, утврђено је да се катастарска парцела број 1204/1 КО Ниш – Црвени Крст налази већим делом на површини планираној за пословно-трговински комплекс и мањим делом на планираној саобраћајници – површина јавне намене, у урбанистичкој зони 3б.

Увидом у графичке прилоге: „Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима и „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“ који су саставни део Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Црвени Крст прва фаза – парцијалне измене (Сл. лист Града Ниша бр. 44-2019), установљено је да не постоји грађевинска линија у односу на планирану саобраћајницу.

У складу са чл. 52. 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 и 52/21), Градска управа за грађевинарство обратила се Комисији за планове града Ниша захтевом за давање стручног мишљења у поступку спровођења планског документа, будући да не постоји грађевинска линија у односу на планирану саобраћајницу.

Градска управа за грађевинарство је прибавила Изјашњење ЈП Завод за урбанизам Ниш број 1523/2 од 22.06.2022.године.

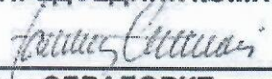
Након разматрања захтева надлежног органа управе бр. 353-1/651-2022-06 од 01.07.2022.године и Изјашњења Обрађивача плана број 1523/2 од 22.06.2022.године, Комисија

закључује да је дефинисање грађевинске линије могуће разрадом урбанистичким пројектом или изменом планског документа.

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ


Игор ИГИЋ, дипл.инж.грађ.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Тања ОБРАДОВИЋ, дипл.инж.арх.



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Ниш

Генерала Транијеа бр.11а

Број: 953-068-58160/2023

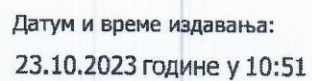
КО: Ниш "Црвени Крст"

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

1204/1

Размера штампе: 1:1500



Sladana Stojinovic
23.10.2023. 14:29:20

Овлашћено лице

М.П.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Ниш

Генерала Транијеа бр.11а

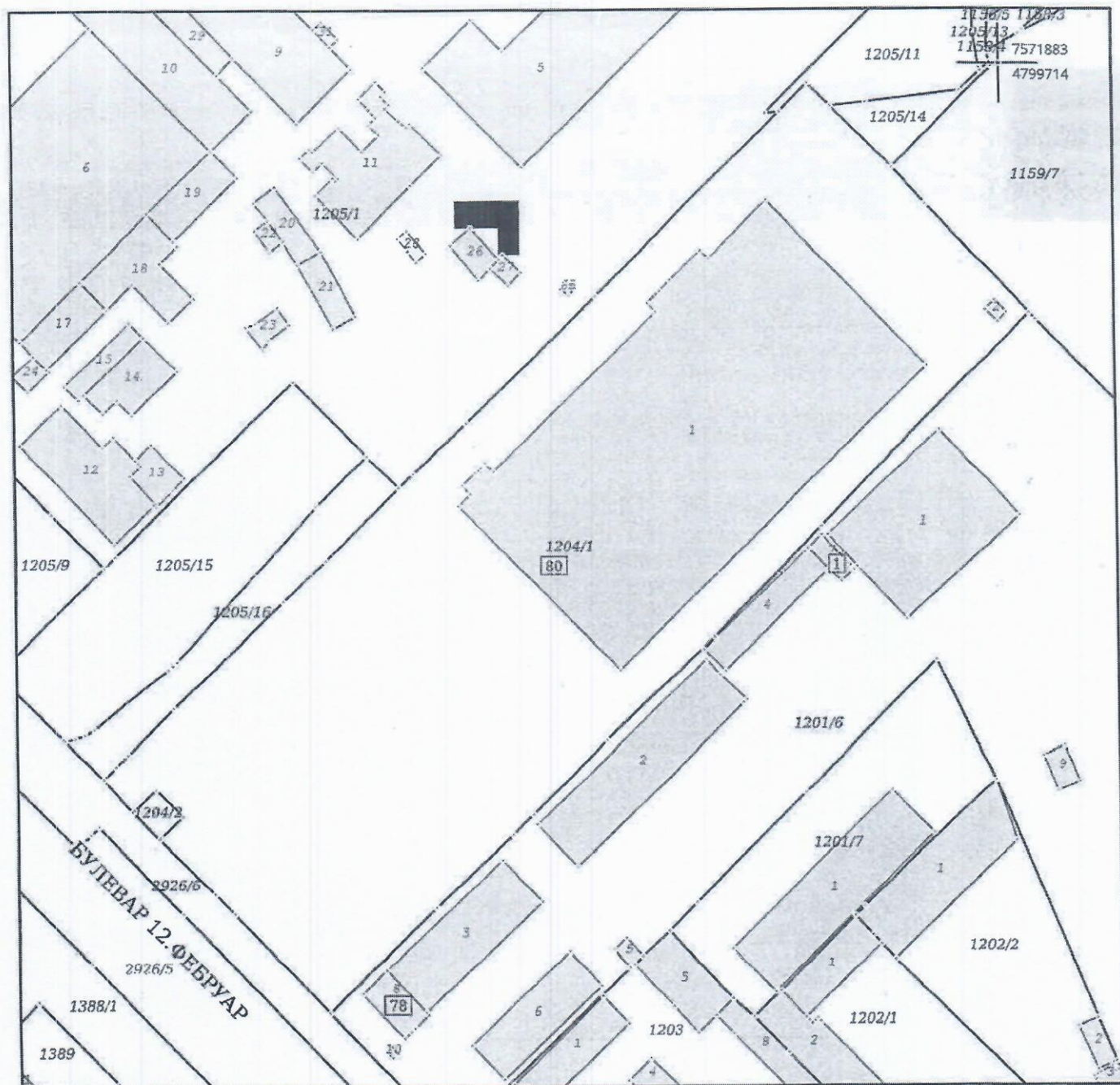
Број: 953-068-58160/2023

КО: Ниш "Црвени Крст"

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
1204/1

Размера штампе: 1:1500



Датум и време издавања:
23.10.2023 године у 10:51

Слађана Стојановић
23.10.2023. 14:29:20
Овлашћено лице

М.П. _____

Одштампани примерак оригиналног електронског документа