



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: 353-1365/2022-06
Ниш, 11.08.2022. година

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Танаси Јасовоски
16.08.2022
НТЗ

Примљено: 15.08.2022.		
Сектор	Број	Прилог
	3281	

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Ниш, ул. 7. јули бр.6

Предмет: Достава примедбе на нацрт Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза у току јавног увида

У прилогу дописа достављамо вам фотокопију примедбе на нацрт Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза, коју је Градска управа за грађевинарство примила у току трајања јавног увида у нацрт наведеног планског документа, и то:

Р.бр.	Подносилац:	Датум подношења:
1.	Друштво архитеката Ниша Проф.др.Александар Кековић (бр. 353-1365/2022-06)	08.08.2022.године

Обрадила:
Марија Прокић, дипл.инж.арх.

Шеф одсека:
Невена Грубић, дипл.инж.арх.



в. д. НАЧЕЛНИК

Марина Малбаша, дипл.инж.граф.

ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

Република Србија
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОРГАНЕ ГРАДА
ГРАДСКА СТАНА

08 AUG 2022			
Служба	Број	Датум	Вредност
06	33-1365	—	—

Примедбе и сугестије на шесте измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза у току јавног увида

Поштовани,

Испред Друштва архитеката Ниша достављамо Вам наше сугестије, коментаре и примедбе као и предлоге везане за нацрт шесте измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза, у току јавног увида, са жељом да допринесемо побољшању планског документа, што би истовремено допринело практичној примени код пројектовања. Сем тога сматрамо да би се побољшао амбијент за инвестирање и тиме допринело бољем развоју Града.

1. Измена и допуна бр. 7

У оквиру поглавља 7.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, а пре поглавља 7.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА, додаје се последњи став и гласи:

„Приликом примене правила грађења, као релевантан параметар користити висину уместо спратности, односно, примењивати индекс заузетости или индекс изграђености.“

Потребно је да се из плана избрише спратност као параметар и да се користи само висина. Такође, сматрамо да треба да остану и индекс заузетости и индекс изграђености. Могућност примене само једног од ових параметара би вероватно значила примену максималног индекса заузетости, што би довело до значајног повећања индекса изграђености, а самим тим и пројектованих капацитета на локацијама. Уколико се користи један од индекса, предлагемо да то буде индекс изграђености.

2. Измена и допуна бр. 11

„У оквиру поглавља 7.2.1.10. Сутеренске просторије, мења се последњи став и гласи: Код новопланираних објеката на равном терену не дозвољава се становање у сутерену.“
Потребно је додати став „Код објеката на стрмом терену могуће је предвидети становање у сутерену“.

3. Измена и допуна бр. 12

„За објекте који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од коте тротоара док би се денivelација до максималне висине од 1,2m савладала унутар објекта.“

Сматрамо да овај став није потребан ако се кота приземља дефинише као највише ½ спратне висине од нулте коте. Кроз њега се и даље дефинише максимална висина приземља од 1,2m од коте тротоара, што је до сада представљало велики проблем у имплементацији.

4. Измена и допуна бр. 13

„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)....“

Потребно је да се уведе подела садница (на пример на високо, средње и ниско зеленило), и да се дефинише еквивалентна вредност, као и минимално растојање, за сваку од ових категорија.

7.2.1.20. Слободне површине у заједничком коришћењу

Потребно је размотрити однос слободних и зелених површина јер термин слободне површине може да укључује и зелене површине и није јасно дефинисано да су раздвојене. Сматрамо да је потребно или да се третирају интегрално, или да се укупан проценат слободних површина које не укључују зелене површине смањи на 10%. Није потребно дефинисати минимално 10% слободних површина на тлу, нити је потребна редукција ових површина без обзира њихов положај у објету или на парцели.

5. У склопу општих правила грађења потребно је додати следеће ставове:

„За постојеће парцеле, за потребе санације, адаптације, реконструкције, инвестиционог одржавања, текућег (редовног) одржавања објекта, доградње у смислу надзиђивања објекта до једне етаже, доградње објекта до 70m² и рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији културних добара, задржава се ширина фронта и величина парцеле, уз поштовање осталих параметара.“

„У циљу усклађивања планиране висине објекта у оквиру појединачних намена у блоку, у случају када грађевинска парцела има облик, величину и позицију на којој се функционално може организовати објекат веће висине и изграђености од Планом дефинисаних за ту величину парцеле, могу се користити максимална висина и изграђеност дефинисане Планом за парцеле веће површине за ту појединачну намену, што се доказује кроз урбанистичку анализу и израду урбанистичког пројекта.“

„Отворени паркинг простор не улази у БРГП приликом израчунавања индекса изграђености, без обзира на то на ком нивоу је пројектован.“

„Станарске оставе не улазе у БРГП приликом израчунавања индекса изграђености.“

„Под ширином парцеле подразумева се њена ширина у зони у којој се објекат гради.“

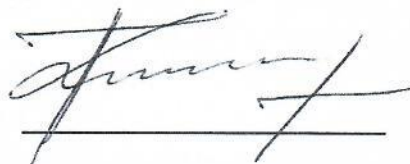
„У случајевима када предметну локацију није могуће рационално изградити услед немогућности укрупњавања парцела због већ лимитиране изграђене физичке структуре у непосредном окружењу локације, могуће је одступити од минималних површина и ширина парцела које су дефинисане посебним правилима грађења. У овим случајевима потребно је кроз анализу локације у склопу урбанистичког пројекта оправдати потребу за одступањем од параметара који су дати у појединачним правилима грађења.“

„Уколико се локација разрађује урбанистичким пројектом није потребна сагласност суседа за постављање објекта на међи, већ се типологија градње одређује на основу спроведене урбанистичке анализе.“

„Лифтовске кућице, димњаци и вентилације и технички излази на кров не улазе у висину објекта.“

6. У склопу појединачних правила грађења за зону становања умерених густина максималну висину објекта треба повећати са 14м на 15м, како би се параметар ускладио са осталим плановима.
7. У зони мешовите намене потребно је дефинисати регулацију, у складу са чланом 27 став 5 Закона о планирању и изградњи.
8. У зони становања умерених густина, код одређивања минималних растојања од границе парцеле, потребно је прецизирати да се под јужном и северном оријентацијом подразумевају све оријентације које одступају од чистог истока или чистог запада. Уколико парцела има чисту оријентацију исток – запад растојања растојања се одређују у складу са суседним објектима, уколико постоје. Уколико у окружењу нема изграђених објеката растојања од међе су 1,5м са западне а 2,5м са источне стране.

ДРУШТВО АРХИТЕКАТА НИША



проф. др Александар Кековић

председник ДАН