

Примљено: 15.07.2022		
Сектор	Број	Прилог
	3017/2	

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
СКУПШТИНА ГРАДА НИША  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НИША  
Број 353-1036/2022-06  
Дана 05.07.2022.године

На основу члана 49. 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 20.06.2022.године, након извршене стручне контроле нацрта Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – трећа фаза, запад, 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, дана 20.06.2022. године са почетком у 11:00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, Александар Кековић, Игор Трајковић, Зоран Прокић, Славиша Кондић, Мара Рашковић, а нису присуствовали Игор Игић, Мирослав Поповић и Гордан Миленковић.

Седници је присуствовао представник Градске управе за грађевинарство Првослав Петровић.

Седницом председава председник Комисије Тања Обрадовић.

Одлука о изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – трећа фаза, запад, донета је 30.11.2020.године („Службени лист Града Ниша“, број 108/2020).

Обрађивач Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – прва фаза је ЈП Завод за урбанизам Ниш.

У складу са чланом 18. Пословника о раду Комисије за планове Града Ниша, Мара Рашковић као члан Комисије и као запослена у институцији која је обрађивач планског документа, не учествује у доношењу одлуке по овој тачки.

Комисија је утврдила следеће корекције:

- из графичког дела обухвата даље разраде изузети катастарске парцеле 7787/6, 7787/5, 7796/2, 7787/1 и 7723/2\_ К.О. Каменица као и подручје које је испарцелисано за индивидуалну изградњу или је делимично изграђено;

- у текстуалном делу је потребно унети следеће:

„Зелене површине:

„Минимални проценат зелених површина износи 25% површине парцеле, од чега 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 5м<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.

-Кровне терасе (проходне и непроходне) се не урачунавају у БРГП приликом израчунавања коефицијента изграђености.

У поглављу ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, бришу се све одреднице које се односе на максималну дозвољену спратност објеката. Одреднице које се односе на максималну висину објеката остају на снази, а све у складу са чланом 31. 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 52/21).

– У правила грађења уградити следеће ставове:

„Могуће је формирати грађевинску парцелу и у случајевима када су планом предвиђене две компатибилне намене. Код парцела које су обухваћене двама компатибилним наменама дозвољава се парцелација/препарцелација и изградња објекта уз претходну разраду урбанистичким пројектом са предлогом парцелације/препарцелације. У таквим случајевима се примењује правило да није дозвољено повећање укупне БРГП која је предвиђена планом и да максимална вредност БРГП представља збир БРГП које су предвиђене за појединачне намене.“

„Уколико објекат на суседној парцели није постављен у складу са удаљењем од суседне парцеле у складу са Планом примењује се принцип равноправности изградње на суседним парцелама. Уколико се не предвиђа изградња у низу минимално растојање од граница парцеле износи 1/4 максималне висине објекта која је предвиђена Планом уколико објекти имају отворе за осветљење стамбених просторија, и 1/8 максималне висине објекта која је предвиђена Планом уколико објекти немају отворе за осветљење стамбених просторија. Уколико на суседној парцели постоји објекат који има искоришћене капацитете изградње (изграђеност до 25% мање у односу на параметре дате овим Планом), а има отворе за дневно осветљење стамбених просторија потребно је остварити минимално удаљење од половине висине вишег објекта.“

„Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Објекти на парцели се могу постављати један уз други, или на одређеној међусобној удаљености. Међусобна удаљеност објеката на истој парцели, који нису постављени један уз други, износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти на насупрним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторје). Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних објеката. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0m.“

„За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренута према суседу, односно бочној граници парцеле. Уколико се објекат каскадно смиче референта висина за одређивање растојања од суседног објекта или бочне границе парцеле сваког од делова објекта је висина тог дела објекта.“

На грађевинским парцелама, обавезно је планирати слободне и заједничке површине.

-Слободне и заједничке површине су све оне површине које служе станарима у целини. Минимални проценат слободних површина у заједничком износи 25% површине парцеле, од чега 10% површине парцеле треба остварити у партеру.

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 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;

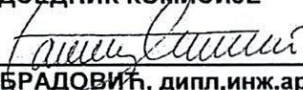
-заједничке просторије за окупљање станара које могу бити на било којој етажи- 1 50% површине уређеног слободног простора.“

**ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Комисија даје позитивно мишљење на нацрт Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – трећа фаза, запад, и упућује обрађивача да, након поступања у складу са наведеним корекцијама, достави нацрт носиоцу израде планског документа ради упућивања у процедуру јавног увида.

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

  
Игор ИГИЋ, дипл.инж.грађ.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

  
Тања ОБРАДОВИЋ, дипл.инж.арх.



В.д. НАЧЕЛНИК ГРАДСКЕ  
УПРАВЕ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

  
Мари́на Малбаша, дипл.инж.грађ.