



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: 353- 194 /2024-06
Ниш, 06.02.2024.година

Марија Милош
Бенчић
06.02.2024
MC

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 06.02.2024		
Сектор	Број	Прилог
	424/11	

ЈП Завод за урбанизам Ниш
Ул.7.јули бр.6, Ниш

Предмет: Достава примедбе на нацрт Петих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза

У прилогу дописа прослеђујемо вам фотокопију примедбе на нацрт Петих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - прва фаза, која је Градској управи за грађевинарство достављена након истека јавног увида у нацрт наведеног планског документа, и то:

Р.бр.	Подносилац:	Датум подношења:
1.	ТЕКИНГ Д.О.О: НИШ Славиша Кондић Миљана Игљатовић (бр. 353-194/2024-06)	05.02.2024.године

Обрадила:
Сузана Миљуш, дипл.инж.арх.

С. Миљуш

Шеф одсека
Невена Грубић, дипл.инж.арх.

Невена Грубић



НАЧЕЛНИК УПРАВЕ

Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.

Примљено: 06.02.2024		
Сектор	Број	Прилог
	124/2	

ГРАД НИШ

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

Генерала Транијеа 10, Ниш

Република Србија

ГРАД НИШ

ГРАДСКА УПРАВА ЗА
ГРАЂЕВИНАРСТВО

05 FEB

06 353-194

Handwritten signature

Примедбе и сугестије на треће измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза у току јавног увида

Поштовани,

Достављамо Вам наше сугестије, коментаре и примедбе као и предлоге везане за нацрт трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза, у току јавног увида, а са жељом да допринесемо побољшању планског документа. Напомињемо да су ове примедбе засноване на одређеним принципима који су усвојени и већ спроведени у бројним другим плановима генералне регулације на територији Града Ниша, попут ПГР Медијана, ПГР Палилула прва и друга фаза и ПГР Пантелеј прва фаза, као и да су до сада ове измене у осталим плановима имале позитиван ефекат. Примедбе се односе на текстуални део плана.

1. У Поглавље ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА потребно је имплементирати следеће ставове:

Овим Планом дефинише се изградња објеката на грађевинској парцели према прописаним урбанистичким условима тако да се омогући равноправна реализација изградње на суседној грађевинској парцели.

За постојеће парцеле, за потребе санације, адаптације, реконструкције, инвестиционог одржавања, текућег (редовног) одржавања објеката, доградње у смислу надзиђивања објеката до једне етаже, доградње објеката 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 парцела има облик, величину и позицију на којој са 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.

У случајевима када предметну локацију није могуће рационално изградити услед немогућности укрупњавања парцела због веће лимитиране изграђене физичке структуре у непосредном окружењу локације, могуће је одступити од минималних површина и ширина парцеле 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.

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

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.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле/комплекса

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 2,50m уколико другачије није дефинисано појединачним правилима градње.

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 границе парцеле износи $\frac{1}{4}$ максималне висине објекта која је предвиђена Планом, уколико објекти имају отворе за осветљење стамбених просторија и $\frac{1}{8}$ максималне висине објекта која је предвиђена Планом, уколико објекти немају отворе за осветљење стамбених просторија.

За изградњу, доградњу и надградњу објекта на међи потребна је сагласност суседа, осим у случају већ изграђеног објекта на међи, са стране суседа, без обзира на висину суседа.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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 $\frac{1}{2}$ 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 објекат на истој парцели, који нису постављени један уз други износи најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, односно $\frac{1}{4}$ висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторије). 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.

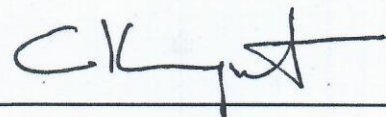
2. Зелене површине

Кроз Треће измене и допуне предметног плана у поглављу 10.1. Правила уређења/ 10.1.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, у поднаслову „Уређење слободних и зелених површина“ дефинисани су минимални проценти зелених површина који су веома захтевни, и нису у потпуности логични. За стамбене зоне и стамбено-пословну зону дефинише се захтев од 25%, од чега је минимално 10% површине парцеле под зеленим површинама у директном контакту са тлом, док се рецимо за индустријску и радну зону или пословно-трговински комплекс тај захтев појачава на 20% у директном контакту са тлом. Имајући у виду да наведени захтеви нису реални и да већ у пракси изазивају проблеме предлажемо да се наведени став

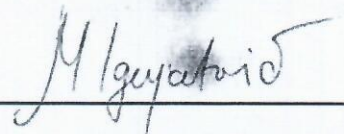
измени и да се минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом за индустријске и радне зоне, пословно-производно-трговински и пословно-трговински комплекс смањи на 10%. Такође је потребно дефинисати и минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом за верски објекат јер он тренутно не постоји, као и преиспитати захтев од 25% зеленила у директном контакту са тлом за образовање и 40% за вртић. Треба имати у виду да је поред зеленила за ове објекте неопходно решити и паркирање, које се код њих обично решава у партеру. Са оваквим захтевима у пракси се долази у ситуацију да ће за фабрике или школе бити неопходно да се паркирање решава у подземним или вишеетажним надземним гаражама што би значајно увећало инвестиционе вредности и довело у питање реализацију оваквих инвестиција које су у јавном интересу.

3. Правилима грађења по наменама, у свим зонама за становање и пословно стамбену зону став „Код изградње објеката у непрекинутом, односно прекинутом низу, обавеза је предвидети пасаж ради уласка у задњи део дворишта, а ширина истог не може бити мања од 4m за вишеспратне вишепородичне објекте, а за остале врсте објеката не мање од 3m. Минимална висина пасажа код вишеспратних вишепородичних објеката је висина која омогућује пролаз противпожарног возила, у складу са важећим Правилником.“ Заменити ставом “Уколико нису обезбеђени други услови противпожарне заштите, за објекте у непрекинутом низу, за парцеле $\geq 600\text{m}^2$, предвидети пасаж ширине и висине прилагођене противпожарним условима. .
4. У графичком прилогу 05.а Начин спровођења плана дате су зоне обавезне даље разраде планом детаљне регулације. Као таква зона дефинисана је и зона северно од Булевара Хероја са Кошара. Наведена зона је веома велика и у склопу ње постоји доста парцела на којима су већ започети урбанистички пројекти и планиране инвестиције које би увођењем обавезе израде ПДР биле укочене. Свакако је за зону која је дефинисана као зона мешовите намене неопходно израдити ПДР, међутим она није неопходна за читав појас између Булевара Хероја са Кошара и новопланиране саобраћајнице која тангира комплекс мешовите намене са јужне стране, а чија је намена пословно-трговински комплекс и параметри су јасно дефинисани. Увођењем обавезе израде ПДР-а за ову зону стопирале би се бројне инвестиције које су у току. Наш предлог је да се обавезом даље разраде ПДР-ом обухвати само зона мешовите намене, а да се део између Булевара Хероја са Кошара и зоне мешовите намене из ње искључи.

ТЕКИНГ Д.О.О. НИШ



др Славиша Кондић, дипл. инж. арх.



Миљана Игњатовић, дипл. инж. арх.