



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД НИШ  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО  
Број: 353-23/2024-06  
Ниш, 09.01.2024.година

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД  
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 12.01.2024

Сектор	Број	Прилог
	124/1	

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

**Предмет:** Достава примедбе на нацрт Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – друга фаза

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

Р.бр.	Подносилац:	Датум подношења:
1.	Славиша Кондић (бр. 353-23/2024-06)	05.01.2024.године

Обрадила:  
Сузана Миљуш, дипл.инж.арх.

*Сузана Миљуш*

Шеф одсека  
Невена Грубић, дипл.инж.арх.

*Невена Грубић*



НАЧЕЛНИК УПРАВЕ

Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.

## Prvoslav Petrović

**From:** Primedbe Planovi  
**Sent:** petak, 05. januar 2024. 14:25  
**To:** Prvoslav Petrović; Nevena Grubić; Marija Prokić  
**Subject:** FW: Pitanje gradjanina

Република Србија  
ГРАД НИШ  
ОПШТИНА ПАНТЕЛЕЈ  
УРБАНИЗАЦИЈА

ПРИМЉЕНО	05. JAN 2024
Орг. јед.	Бројност
06' 33-23	

**Od:** Pitanja građana  
**Poslato:** 4. januar 2024 22:32  
**Za:** Primedbe Planovi  
**Tema:** Pitanje gradjanina

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД  
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 12.01.2024		
Сектор	Број	Прилог
	124/2	

**Ime:** Славиша Кондић  
**Adresa:** skondic555@gmail.com  
**Poruka:** Поштовани,

Достављам Вам сугестије, коментаре и примедбе као и предлоге везане за нацрт трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – друга фаза, у току јавног увида, а са жељом да допринесем побољшању планског документа. Напомињем 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 70m<sup>2</sup> 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 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 ¼ 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.

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 ½ 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 1/2 висине вишег објекта, односно 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.

#### Зелене површине

Минимални проценат зелених површина износи 25% површине парцеле. У случају да је појединачним правилима по зонама (наменама), у табlici под тачком "остало", дат већи минимални проценат зелених површина од 25%, важи тај параметар.

Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине парцеле.

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 5,0m<sup>2</sup> од потребног зеленила у прорачуну, минимално растојање између садница 3m)

- 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).

У случају нове градње, доградње, надзиђивања и реконструкције са повећањем броја стамбених јединица на укупно више од 3 независне стамбене јединице, на сваки стан предвидети по једну садницу стабла у оквиру парцеле/комплекса или на јавном и осталом земљишту у граници Плана, а према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

#### Кровне терасе

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

Слободне површине у заједничком коришћењу На грађевинским парцелама, где су предвиђени стамбени објекти са више од 3 независне стамбене јединице, обавезно је планирати слободне површине у заједничком коришћењу.

Слободне површине у заједничком коришћењу су све оне слободне површине које служе станарима у целини, за обављање различитих слободних активности.

Слободне површине не укључују зелене површине, саобраћајне површине, паркинге и комуникације.

Минимални проценат слободних површина у заједничком коришћењу износи 20% површине парцеле, од чега минимално 15% површине треба остварити на отвореном простору (у контакту са тлом, у партеру, на отвореним терасама или проходним крововима).

Слободне површине у заједничком коришћењу не укључују зелене површине, паркинг места, рампе, техничке просторије, хоризонталне и вертикалне комуникације и све површине намењене аутомобилима, контејнерима и сл.

Слободне површине у заједничком коришћењу треба функционално дефинисати (као зоне за миран одмор, игру деце, простори за дружење, рекреацију и сл.) и повезати их са зеленим површинама и саобраћајним површинама и комуникацијама.

2. У правилима грађења потребно је уклонити 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 ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон , 9/20 и 52/21), као и Трећим изменама и допунама ГУП Ниша.

3. У правилима грађења ПГ-12., која се односе на зону Б/1.2 Становање умерених густина у градском подручју, као и ПГ-13. Б/1.3 Становање умерених густина у приградском подручју, потребно је дефинисати јединствен индекс изграђености од 1,6. Тренутни параметар, од 1,6 за парцеле испод 400м<sup>2</sup> и 1,2 за парцеле преко 400м<sup>2</sup> није логичан и доводи до проблема у пракси, где је честа појава непотребне парцелације како би се добиле парцеле испод 400м<sup>2</sup>.

Напомињем још једном да су ове измене већ имплементиране у више планова генералне регулације који су измењени у последње време и да су показале позитивне ефекте у пракси.

Tel: +38163423975