

GRAD NIŠ,

Uprava za planiranje i izgradnju, Komisija za planove

Република Србија
ГРАД НИШ
Градска управа за планирање
и изградњу

Орг. јед.	Број	Датум	Вредност
06	853-2	18.5	484

Predmet: **Predlog za izmenu namene u izradi Novog Generalnog urbanističkog plana (GUP-a) Grada Niša**

Poštovani,

Kao vlasnici zemljišta koje je ukupne površine 4407 mkv na području opštine Medijana, Čele Kula, potes Donje Bresje, koji potes se graniči sa Vizantijskim bulevarom u Nišu, predlažemo izmenu namene prostora u izradi Novog Generalnog urbanističkog plana. Trenutna planska namena prostora, definisana kao "sportski tereni," smatramo da ne odgovara razvojnim potencijalima ovog dela grada.

Na osnovu realnog stanja na terenu i postojećih urbanističkih trendova, predlažemo da se predmetni prostor prekategoriše u namenu "poslovnog prostora", kako bi se omogućila urbanizacija i razvoj ovog područja na način koji je u skladu sa već postojećim stanjem.

Образложење предлога:

Predmetna parcela nalazi se na potesu koji je blizu reke Nišave, i kao takav smatramo da nije pogodan za sportske terene.

S druge strane, na ovom potesu izgrađen je veliki broj privatnih medicinskih ustanova i bolnica, kao i sličnih poslovnih prostora za ortopediju, neurologiju, oftamologiju, stomatologiju, plastičnu hirurgiju, zatim trgovinski lanci, Lidl, mnoštvo ekpozitura banaka i objekata ugostiteljstva.

Svi ovi objekti imaju istu namenu, namenu poslovanja, pa smatramo da je celishodno da duž celog ovog blokasada već izgrađenih napred pobrojanih objekata, bude takođe namena poslovanja.

Posebno ukazujemo da u neposrednoj blizini-već postoje ili se grade sportski objekti, takođe je u blizini i više sportskih terena osnovnih škola, a po našem saznanju pored ranijeg objekta "Merkator"-a, sada "Rode", gradiće se sportska hala.

Shodno napred navedenom, u ovom delu grada izgradnja sportskih objekata, pored već postojećih poslovnih objekata i lanaca, ne bi imala nekog smisla niti s druge strane koristi, već upravo suprotno-u delu gde se nalaze mnogobrojni privatni medicinski objekti za lečenje ljudi od raznih bolesti, izgradnja sportskih terena predstavljala bi izvestan paradox i ne bi imala nikakvu svrhu, a bila bi i nepremerena stanju ljudi u ovim medicinskim i drugim poslovnim objektima.

Na kraju, što se tiče finansijskog dela, smatramo da bi se namena poslovanja višestruko isplatila kako vlasnicima, tako i samom gradu i gradskim ustanovama, pa predlažemo da i sa ovog aspekta uzmete u razmatranje naš predlog.

Molimo vas da naš predlog uzmete u razmatranje tokom izrade Novog GUP-a i omogućite pravnu i plansku osnovu za realizaciju ovakvog razvoja u navedenom području.

U Nišu, dana 30.01.2025.godine

S poštovanjem, podnosioci zahteva-vlasnici parcele Kp.br. 349 KO Niš-Čele Kela

1.Stanković Snežana iz Niša, ul. Vizantijski bulevar br.36/4,

2.Stanković Sašo iz Slovenije, Moravske Toplice, Lukačevci 13

3.Horvat Danijela iz Slovenije, Dob. ul. Cankarjeva 2

[Handwritten signatures: Danijela Horvat, Snežana Stanković, Saša Stanković]

2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора
2.4.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Гранични појас са другом наменом представља зелена површина најмање ширине 3,0m. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,4. Висина објекта до 20,0m.Објекти се планирају као слободностојећи.

2.3.1.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-07
Б/1. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА
 Б/1.1. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
 Б/1.2. СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР

ТРЕБУЈЕ НАМЕНА

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-07.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Спорт и рекреација
1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство.
1.3.	намена - забрањена	Становање, производне делатности
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 80% за спортске терене - до 30% за остале објекте
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3, за трибине висина није ограничена
	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи: 0.5ha. Минимална ширина грађевинске парцеле износи: 40m.
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, као и помоћни објекти
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,0m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 40 гледалаца
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. Висина објекта до 25,0m.

2.3.1.7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-08
В/1. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
 В/1.1. ГРОБЉЕ

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-09.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Сахрањивање
1.2.	намена - допунска, могућа	Наменска трговина, наменска администрација, верски објекти, наменско угоститељство
1.3.	намена - забрањена	Све намене, сем горе наведених
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	До 10% (односи се на објекте високоградње)
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	II



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.12.2024. 14:01:33

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	6ca5c8af-47eb-4206-9f67-615efe97d3c5
Матични број општине:	71331
Општина:	МЕДИЈАНА
Матични број катастарске општине:	729809
Катастарска општина:	НИШ "ЂЕЛЕ КУЛА"
Датум ажурности:	04.12.2024. 16:07
Служба:	НИШ
Извор податка:	НИШ, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДОЊЕ БРЕСЈЕ
Број парцеле:	349
Површина m ² :	4407

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m ² :	4407

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГОЈКОВИЋ (БОЖО) ЖИВОТА
Адреса:	НИШ, ИСТАРСКА 2/2-13
Матични број лица:	0601947735014
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	2222/4407
Назив:	МИЉКОВИЋ СЛАВИЦА
Адреса:	НИШ, 21. МАЈ 9
Матични број лица:	3112950735019
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	255/4407
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД,
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	2222/4407
Назив:	СТАНКОВИЋ (ДРАГОСЛАВ) СНЕЖАНА
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, НИШ (МЕДИЈАНА), ВИЗАНТИЈСКИ БУЛЕВАР 36 4
Матични број лица:	0501948735015
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА

Адреса:	СЛОВЕНИЈА, МОРАВСКЕ ТОПЛИЦЕ, ЛУКАЧЕВЦИ 13
Матични број лица:	0407975500309
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	483/4407
Назив:	ХОРВАТ (МИОЉУБ) ДАНИЈЕЛА
Адреса:	СЛОВЕНИЈА, ДОБ, ЦАНКАРЈЕВА 2
Матични број лица:	1905973505226
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	482/4407

Терети на парцели - Г лист

***** Нема терета *****

Напомена (терет парцела)

***** Нема напомене *****

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.