

30 JAN 2025

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 05.02.2025		
Сектор	Број	Прилог
	365/8	

Poštovani,

Kao vlasnici zemljišta ukupne površine oko 50 ari na području obuhvata ulica Vučjanske i Preševske, predlažemo izmenu namene prostora u izradi Novog Generalnog urbanističkog plana. Trenutna planska namena prostora, definisana kao "stanovanje umerenih gustina," 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 "stanovanje srednjih gustina" ili višu, kako bi se omogućila urbanizacija i razvoj ovog područja na način koji je u skladu sa planiranim višeporodičnim stanovanjem.

Образложење предлога:

1. Lokalna perspektiva i potencijal razvoja: Deo u kome se nalazi predmetno zemljište evidentno ima potencijal za višeporodično stanovanje, s obzirom na njegovu veličinu od 1,3 ha i povezanost sa gradskom infrastrukturom.
2. Podrška urbanizaciji: Promena namene omogućila bi efikasnije iskorišćenje prostora, doprinela urbanizaciji i stimulisala dalji privredni i demografski razvoj ovog dela grada.
3. Potreba za višeporodičnim objektima: U skladu sa urbanističkim planovima i potrebama građana, ovo područje je pogodno za izgradnju višeporodičnih stambenih objekata koji će zadovoljiti rastuću potražnju za stanovima.

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 parcela:

Kp.br. 1731, 1735, 1733, 1729/3, 1729/5, 1736 KO Niš-Pantelej

1. Ćirić Ljiljana iz Niša, ul. Vučjanska br.11,

2. Privredno društvo „Nil nekretnine“ doo Niš, Pasi Poljana, ul. Jurija Gagrina br.26

3. Marija Takić iz Niša, ul. Generala Bože Jankovića br.21/11

4. Bosiljka Marelj iz Niša, ul. Generala Bože Jankovića br.28

5. Milan Popović iz Beograda, Ćukarica, Dragoljuba Sretenovića br.6

6. Slobodan Cvetković iz Niša, ul. Majakovskog br.34/2

0601742300 HUKOP

		грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

10.14. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-17.

Б.1. Становање:

Б.1.3. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

трговина, пословање

Правила грађења		Табела ПГ-17.
број	назив параметра	параметар
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	становање, пословање
1.2.	намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе
1.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 50%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,6 за парцеле површине до 400 м ² ; до 1,2 за парцеле површине преко 400 м ²
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300м ² за слободностојећи објекат, 400м ² (две по 200м ²) за двојни објекат, 150м ² за објекат у непрекинутом низу, 130м ² за полуатријумски објекат и 200м ² за објекат у прекинутом низу; најмања ширина грађевинске парцеле је 10,0м за слободностојећи објекат, 16,0м (две по 8,0м) за двојни објекат и 5,0м за објекат у непрекинутом низу. За објекте у непрекинутом низу, дубина парцеле креће се од оптимално од 30,0-40м, а после 7-10 објеката потребно је прекинути низ ради проветравања блока и формирања визуре.
1.7.	остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи задржавају на затеченим вредностима
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. За постојеће објекте, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом