

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
СКУПШТИНА ГРАДА НИША
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НИША
Број 353-1368/2023-06
Дана 23.11.2023.године

Милица Мокант
11.12.2023
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 11.12.2023.		
Сектор	Број	Прилог
	9/95	

На основу члана 50. став 1. и 3. 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 и 37/2019-др.закон, 9/2020-52/2021 и 62/2023), Комисија за планове града Ниша (у даљем тексту – Комисија) на седницама одржаним дана 05.10.2023.године и 22.11.2023.године, након обављеног јавног увида у нацрт Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања- прва фаза, подноси следећи

ИЗВЕШТАЈ

Комисију је образовала Скупштина Града Ниша Решењем бр. 06-745/2020-7-02 од 09.09.2020.године, Решењем бр. 06-694/2022-27-02 од 09.09.2022.године, Решењем бр.06-237/2023-16-02 од 23.03.2023.године и Решењем бр.06-432/2023-54-02 од 30.05.2023.године, тако да су сада у следећем саставу: Лидија Стефановић- Николић-председник, проф. др Александар Кековић-заменик председника, Игор Игић-секретар, Игор Трајковић, Мара Рашковић, Зоран Прокић, Ана Костић, Тања Обрадовић и Бранислав Стоиловић.

Седница Комисије- јавна седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, Улица 7.јули број 6, дана 05.10.2023. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Лидија Стефановић- Николић, Игор Игић, Мара Рашковић, Игор Трајковић и Ана Костић, а нису присуствовали проф. др Александар Кековић, Зоран Прокић, Тања Обрадовић и Бранислав Стоиловић.

Седници су присуствовали в.д.директор и представници ЈП Завод за урбанизам Ниш, представници Градске управе за грађевинарство, као и заинтересовани грађани.

Седница Комисије- затворена седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, Улица 7.јули број 6, дана 22.11.2023. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Лидија Стефановић-Николић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Игор Трајковић, Мара Рашковић и Ана Костић, а нису присуствовали Зоран Прокић, Бранислав Стоиловић и Тања Обрадовић.

Седници присуствују Невена Грубић и Првослав Петровић представници Градске управе за грађевинарство.

Седницама председава председница Комисије Лидија Стефановић-Николић.

После извршеног јавног увида Комисија је констатовала следеће:

Стручни послови поверени су Јавном предузећу Завод за урбанизам из Ниша који испуњава законом прописане услове за израду ове врсте планске документације.

А) Општи приказ спроведеног поступка

Приказ активности које се односе на процедуру израде Плана:

- Иницијатива Главног урбанисте града Ниша, бр. 6-167/2021-06 од 20.05.2021. године,
- Одлука о изради Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања- прва фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 85/21),
- Прибављање услова надлежних институција и израда нацрта Плана,
- Извештај Комисије за планове града Ниша о обављеној стручној контроли Нацрта плана, број 353-1050/2023-06 од 12.07.2023. године,
- Јавни увид у нацрт Плана обављен у периоду од 30.08.2023.године до 28.09.2023. године,

Јавна седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, дана 05.10.2023. године са почетком у 11,00 часова.

Приказ свих примедби које су писаним путем достављене у току трајања јавног увида у нацрт Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања – прва фаза са ставом обрађивача и ставом Комисије:

1. Радовановић Ивана (власник парцеле 3279 КО Нишка Бања) бр. 353-1481/2023-06 од 11.09.2023.године

Примедба се односи на захтев за укидање планираног прилаза, преко кп 3279, 3274 и 3272 КО Нишка Бања.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др. У погледу самог саобраћајног решења, могуће је укинути ову везу, јер је свим парцелама обезбеђен приступ путем планираних саобраћајница.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу и сагласна је са образложењем обрађивача.

2. Стефановић Тамара и Станковић Ненад бр. 353-1462/2023-06 од 07.09.2023.године

Захтев је да се кп 2732 КО Нишка Бања изузме из намене Ботаничка башта и буде намењена за угоститељство и туризам.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се не прихвата. Парцела је део јединствене целине, која је, плановима града Ниша, предвиђена за изградњу и уређење ботаничке баште.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача.

3. Милтенов Сокол бр. 353-1467/2023-06 од 11.09.2023.године

Тражи се промена регулационе линије на кп бр. 4811 КО Нишка Бања.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др.

У погледу самог саобраћајног решења, могуће је променити правац планиране саобраћајнице, односно укинути је у одређеним деловима, посебно због тога што на њеној траси постоји више изграђених објеката (примедбе 3, 7 и 9). Ради дефинисања саобраћајног решења, претходно је потребно извршити анализу ширег подручја. Предлажемо да ова примедба буде део посебног плана, који ће обухватити шире подручје од једне улице (више суседних блокова), да би се саобраћајна мрежа адекватно дефинисала.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са образложењем обрађивача.

4. Веће Градске општине Нишка Бања бр. 353-1480/2023-06 од 12.9.2023.године

4.1. Предвидети саобраћајницу на ободу парцеле 2746 КО Нишка Бања, са једне стране и парцела 2741/1, 2741/3 и 2741/2 КО Нишка Бања, са друге стране.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата.

4.2. Објединити намену на парцели 2746 КО Нишка Бања.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата. Једним делом на парцели 2746 предвиђена намена је Угоститељство и туризам, а у другом делу Туристичко-здравствено-рекреативно пословна намена. Обе намене у Плану генералне регулације подручја ГО Нишка Бања – 1 фаза имају јединствену правила грађења (идентични индекси заузетости и изграђености, висина објекта и др.).

У зони Угоститељство и туризам доминантна намена су угоститељство и туризам, а у зони Туристичко-здравствено-рекреативно пословна намена - туризам, угоститељство, здравство, рекреација, пословање. Зона Угоститељство и туризам спроводи се директно, а Туристичко-здравствено-рекреативно пословна намена се спроводи урбанистичким пројектима. Предлог је да се све парцеле обједине у Туристичко-здравствено-рекреативно пословну намену.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача.

5. Петровић Ненад (бр. 353-1368/2023-06) од 18.09.2023.године

Тражи се изузимање постојећег фудбалског терена са трибинама из намене Ботаничка башта, као и планирање саобраћајнице до терена.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се не прихвата.

Парцела је део јединствене целине, која је, плановима града Ниша, предвиђена за изградњу и уређење ботаничке баште. Парцеле 2801/1 и 2801/2 КО Нишка Бања на којима се највећим делом налази фудбалски терен су у јавној својини града Ниша.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача.

6. Јовановић Предраг и Мишић Јаков (бр. 353-1528/2023-06) од 19.09.2023.године

Приговор се односи на кп бр. 2656 КО Нишка Бања: сагледавање регулационе линије (излазак на јавну површину) и могућност изградње стамбених објеката у јужном делу парцеле.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) на овој парцели предвиђена намена је Пословно-трговински комплекс. У оквиру ове намене није дозвољена изградња стамбених објеката.

У важећем плану Плану генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 102/12, 136/16 и 3/20), регулациона линија поклопљена је са катастарском међом (светло-плава линија). У поступку израде ДКП-а, катастарска међа парцеле 2656 КО Нишка Бања је померена. Прихвата се да се регулациона линија поклопи са катастарском међом на графичким приказима, при чему треба имати у виду да предметна парцела излази на државни пут и да ће проширење границе плана у овом делу довести до потребе прибављања нових услова ЈП Пuteви Србије, као и прибављања нове сагласности на планско решење.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са образложењем обрађивача.

7. Живковић Живота (бр. 353-1545/2023-06) од 22.09.2023.године

Тражи се укидање или измештање планиране саобраћајнице преко кп 4815 КО Нишка Бања.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познано тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др.

У погледу самог саобраћајног решења, могуће је променити правац планиране саобраћајнице, односно укинути је у одређеним деловима, посебно због тога што на њеној траси постоји више изграђених објеката (примедбе 3, 7 и 9). Ради дефинисања саобраћајног решења, претходно је потребно извршити анализу ширег подручја. Предлажемо да ова примедба буде део посебног плана, који ће обухватити шире подручје од једне улице (више суседних блокова), да би се саобраћајна мрежа адекватно дефинисала.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са образложењем обрађивача.

8. Драган Росић и остали (бр. 353-1562/2023-06) 25.09.2023.године

Приговор се односи на промену намене на кп бр. 4459/2 КО Нишка Бања: из парковског зеленила и површине јавне намене у површину остале намене, намењену за изградњу.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта.

Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) на овој парцели предвиђено је парковско зеленило, као јавна намена. У овој зони предвиђена доминантна намена су зеленило и рекреација, а допунске угоститељство и трговина. Забрањена је изградња становања и производних делатности. Максимални индекс заузетости износи до 1%, а индекс изграђености до 0,01.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу. Предметна намена је у складу са вишим планским документом.

9. Веће Градске општине Нишка Бања (бр. 353-1593/2023-06) од 28.9.2023.године

9.1. Уцртати саобраћајницу од ул. Мојсија Михајловића Тошкета, иза стамбених објеката, објекта ресторана, хотела Партизан, хотела Озрен до објеката Института Нишка Бања.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта.

За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др.

У погледу самог саобраћајног решења, могуће је планирати ову везу.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу и сагласна је са образложењем обрађивача.

9.2. Предвидети јавни паркинг јужно од предложене саобраћајнице.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта.

За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др.

У погледу самог саобраћајног решења, могуће је планирати јавни паркинг на овом подручју.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу и сагласна је са образложењем обрађивача.

9.3. Променити намену из угоститељства и туризам у стамбену зону у делу у којем се налазе стамбени објекти.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта.

Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) на овим локацијама предвиђена намена је угоститељство и туризам. У оквиру ове намене није дозвољена изградња стамбених објеката.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу. Предметна намена је у складу са вишим планским документом.

10. Веће Градске општине Нишка Бања (бр. 353-1594/2023-06) од 28.9.2023.године

Променити намену у делу код СРЦ Вртоп из Пословно-трговински комплекс у Стамбена зона.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта.

Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) у овом делу предвиђена намена је Пословно-трговински комплекс. У оквиру ове намене није дозвољена изградња стамбених објеката.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу. Предметна намена је у складу са вишим планским документом.

11. Стојановић Зоран (бр. 353-1592/2023-06) од 28.9.2023.године

Примедба на саобраћајно решење у делу парцеле 4761 КО Нишка Бања (планирана саобраћајница узима део парцеле и долази непосредно до улаза у објект).
СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др.

У погледу самог саобраћајног решења, могуће је променити правац планиране саобраћајнице, односно укинути је у одређеним деловима, посебно због тога што на њеној траси постоји више изграђених објеката (примедбе 3, 7 и 11). Ради дефинисања саобраћајног решења, претходно је потребно извршити анализу ширег подручја. Предлажемо да ова примедба буде део посебног плана, који ће обухватити шире подручје од једне улице (више суседних блокова), да би се саобраћајна мрежа адекватно дефинисала.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са образложењем обрађивача.

12. L-Plast-Bags doo (бр. 353-1604/2023-06) од 26.09.2023.године

Извршити корекцију намене на парцели 8820 КО Нишка Бања, где се делом налази становање умерених густина, а делом пословно-трговински комплекс, у пословно трговински комплекс.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) на целој парцели предвиђена намена је Пословно-трговински комплекс.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу и сагласна је са образложењем обрађивача.

13. Дејановић Снежана (бр. 353-1646/2023-06) од 6.10.2023.године

Захтев је да се кп 28122 КО Нишка Бања изузме из намене Ботаничка башта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се не прихвата.

Парцела је део јединствене целине, која је, плановима града Ниша, предвиђена за изградњу и уређење ботаничке баште.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача.

14. Веће Градске општине Нишка Бања (бр. 353-1635/2023-06) од 05.10.2023.године

Променити намену из Заштитног зеленила у Становање умерених густина на градском подручју у делу парцела 4718, 4719, 4720, 4721, 4722, 4715, 4714, 4716 КО Нишка Бања.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе, погодност терена за градњу, постојање клизишта и др.

Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) у овом делу предвиђена намена је Заштитно зеленило. У овој зони предвиђена доминантна намена су зеленило и рекреација, а допунске угоститељство и трговина. Забрањена је изградња становања и производних делатности. Максимални индекс заузетости износи до 1%, а индекс изграђености до 0,01.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са образложењем обрађивача.

Став Комисије изгласан једногласно.

15. Веће Градске општине Нишка Бања (бр. 353-1634/2023-06) од 05.10.2023.године

Променити намену из Пословно-трговински комплекс у Становање умерених густина на градском подручју за парцеле 2600, 2602, 2603 КО Нишка Бања

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана. Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) у овом делу предвиђена намена је Пословно-трговински комплекс. У оквиру ове намене није дозвољена изградња стамбених објеката.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са образложењем обрађивача.

16. Веће Градске општине Нишка Бања (бр. 353-1633/2023-06) од 05.10.2023.године Усагласити планску документацију са изведеним стањем улице која је веза улице Српских јунака и Видоја Јовановића.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. Парцелација улице која је веза улице Српских јунака и Видоја Јовановића је спроведена по важећем Плану генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 102/12, 136/16 и 3/20).

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са образложењем обрађивача.

Након сумирања свих пристиглих примедби, Комисија налаже обрађивачу да прибави услове имаоца јавних овлашћења за проширени обухват.

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Комисија налаже Обрађивачу да након поступања у складу са Извештајем Комисије о сумирању јавног увида, достави кориговани нацрт носиоцу израде планског документа, ради упућивања Комисији на стручну контролу.

Обрадила

Анђелка Радошевић, дипл.правник

Чланови Комисије:

Александар Кековић

Мара Рашковић

Игор Трајковић

Ана Костић

Тања Обрадовић

Бранислав Стоиловић

Зоран Прокић

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

Игор ИГИЋ, дипл.инж.грађ.

ПРЕДСЕДНИЦА КОМИСИЈЕ

Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.