



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
Број: 353-2148/2024-06
Ниш, 20.02.2025. година

Марина Милош
27.02.2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 24.02.2025		
Сектор	Број	Прилог
	513/1	

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
Ниш, ул. 7. јули бр.6

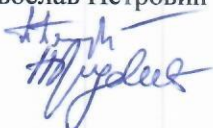
Предмет: Достава Извештаја Комисије за планове Града Ниша

На основу члана 50. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/2009, 81/2009-испр., 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, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) Комисија за планове Града Ниша на седницама одржаним дана 31.01.2024.године и 05.02.2025.године након обављеног поновљеног јавног увида у **Нацрт Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана** поднела је Извештај бр.353-2148/2024-06 од дана 07.02.2025.године.

У прилогу дописа достављамо вам фотокопију наведеног Извештаја Комисије за планове Града Ниша, бр. 353-2148/2024-06 од дана 07.02.2025.године, ради поступања у складу са истим.

Обрадила: 
Јелена Матић, дипл.инж.арх.

Шеф одсека:
Првослав Петровић



В.Д. НАЧЕЛНИКА

Марко Тирић, дипл.правник

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
СКУПШТИНА ГРАДА НИША
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НИША
Број 353-2148/2024-06
Дана 07.02.2025.године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 24.02.2024		
Сектор	Број	Прилог
	513/2	

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 31.01.2025.године и 05.02.2025.године, након обављеног поновљеног јавног увида у нацрт Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана, подноси следећи

ИЗВЕШТАЈ

Комисију је образовала Скупштина Града Ниша Решењем бр. 06-838/2024-31-2-02 од 11.10.2024.године у следећем саставу: Лидија Стефановић- Николић-председник, Марија Марковић-заменик председника, Игор Игић-секретар, Вера Цветковић, Мара Рашковић, Марјан Петровић, Мирјана Ивановић, Љубомир Ранчић и Милош Веселиновић.

Седница Комисије - јавна седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, улица Ул. Орловића Павла бр.28а, дана 31.01.2025. године, са почетком у 12,00 сати. Седници су присуствовали: Лидија Стефановић-Николић, Марија Марковић, Игор Игић, Мара Рашковић, Милош Веселиновић, Мирјана Ивановић и Вера Цветковић, а нису присуствовали Љубомир Ранчић и Марјан Петровић.

Седници су присуствовали 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, Ул. 7.јули бр.6, дана 05.02.2025. године, са почетком у 11,00 сати. Седници су присуствовали: Лидија Стефановић-Николић, Марија Марковић, Игор Игић, Мара Рашковић, Милош Веселиновић, Љубомир Ранчић, Марјан Петровић и Вера Цветковић, а није присуствовала Мирјана Ивановић.

Седници су присуствовали представници представници Градске управе за планирање и изградњу.

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 доношења Плана:

- Одлука о изради Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана на

животну средину ("Сл.лист Града Ниша", бр. 42/24);

- Критеријуми за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана;
- Прибављање услова надлежних министарстава, јавних предузећа и институција;
- Студија заштите непокретних културних добара на територији Градске општине Медијана;
- Извештај Комисије за планове (стручна контрола нацрта Плана), бр.353-1680/2024-06 од 04.11.2024.године и бр.353-1861/2024-06 од 21.11.2024.године;
- Новински оглас о излагању материјала на јавни увид објављен у дневном листу "Народне новине" 26.11.2024. године;
- Излагање Нацрта плана на Јавни увид у трајању од 15 дана, у периоду од 26.11. до 10.12.2024.године;
- Јавна седница комисије за планове одржана 13.12.2024.године;
- Извештај Комисије за планове (сумирање јавног увида), бр.353-1915/2024-06 од 23.12.2024.године;
- Извештај Комисије за планове (стручна контрола коригованог нацрта Плана), бр.353-2119/2024-06 од 26.12.2024.године;
- Новински оглас о излагању материјала на Поновљени јавни увид објављен у дневном листу "Народне новине" 13.01.2025. године;
- Излагање коригованог Нацрта плана на Поновљени јавни увид у трајању од 15 дана, у периоду од 13.01. до 27.01.2025.године;
- Јавна седница након поновљеног јавног увида одржана, дана 31.01.2025. године са почетком у 11,00 часова.

У току поновљеног јавног увида достављено је 7 (седам) примедби:

1. Број предмета: 353-70/2025-06 од 17.01.2025.год. подносилац примедбе Александар Тошић из Пуковца, Улица кнез Михајлова бр.62:

Предмет примедбе је катастарска парцела бр. 29679 КО Ниш-Ћеле Кула која припада блоку са планираном наменом Пословно-стамбена зона, северно од постојеће пруге. Примедбом се предлаже да се на предметној парцели *Типологијом изградње блокова по урбо-морфолошким карактеристикама*, дозволи градња објеката у непрекинутом низу, односно "полузатворени систем" градње.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата. Графичким прилогом *Типологија изградње блокова по урбо-морфолошким карактеристикама* предметна парцела и источни до блока коме припада (део блока ка постојећој прузи и ка Улици др Миодрага Лазића) планираће се за изградњу у непрекинутом низу, односно "полузатворени систем" изградње блока уместо отвореног система изградње.

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

2. Број предмета: 353-88/2025-06 од 18.01.2025.год. подносилац примедбе Никола Крстић из Ниша, Улица Зетска бр.21:

Подносилац примедбе власник је к.п.бр.3623 КО Ћеле Кула, која се са запада наслања на комплекс Старог клиничког центра, односно остварује излаз на Зетску улицу. На предметној парцели егзистирају главни стамбени објекат, помоћни објекат и гаража, те се примедбом предлаже дефинисање планских решења на начин који би омогућио адаптацију и проширење, односно доградњу постојећих објеката у функцији породичног становања.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Предметна катастарска парцела задржава намену Пословање у функцији здравства с обзиром да належе на комплекс Старог клиничког центра. Све парцеле и блокови или делови блокова који нису обухваћени мастер планом Министарства здравља, односно који се наслањају на комплекс клиничког центра, а у обухвату су Шестих измена и допуна Плана генералне регулације, третирају се као остало земљиште са наменом у функцији здравства, уз напомену да је на предметној парцели, без обзира на планирану намену, могућа санација и адаптација објеката у постојећим габаритима. Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима дефинисани су Општим правилима грађења Плана генералне регулације за подручје ГО Медијана.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача, уз напомену да је потребно прецизирати одреднице које се односе на реконструкцију и озакоњење објеката у постојећој намени.

3. Број предмета: 353-129/2025-06 од 27.01.2025.год. подносилац примедбе Делија Марко из Ниша, Улица Зетска бр.19:

Подносилац примедбе власник је к.п.бр.3624 КО Ћеле Кула, која се са запада наслања на комплекс Старог клиничког центра, односно остварује излаз на Зетску улицу. На предметној парцели налази се стамбени објекат површине 47m², док су се два објекта која су некада егзистирала урушила као последица забране реконструкције.

Примедбом се изражава неслагање са предвиђеном наменом Пословање у функцији здравства и предлаже планско сагледавање предметне парцеле на начин који би омогућио становање у складу са вишедеценијским начином коришћења овог земљишта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Предметна катастарска парцела задржава намену Пословање у функцији здравства с обзиром да належе на комплекс Старог клиничког центра. Све парцеле и блокови или делови блокова који нису обухваћени мастер планом Министарства здравља, односно који се наслањају на комплекс клиничког центра, а у обухвату су Шестих измена и допуна Плана генералне регулације, третирају се као остало земљиште са наменом у функцији здравства, уз напомену да је на предметној парцели, без обзира на планирану намену, могућа санација и адаптација објеката у постојећим габаритима. Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима дефинисани су Општим правилима грађења Плана генералне регулације за подручје ГО Медијана.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача, уз напомену да је потребно прецизирати одреднице које се односе на реконструкцију и озакоњење објеката у постојећој намени.

4. Број предмета: 353-130/2025-06 од 27.01.2025.год. подносилац примедбе Спасић Добрила из Ниша:

Примедбом се предлаже сагледавање к.п.бр.731/2 КО Брзи Брод као јавне саобраћајне површине (колски и пешачки прилаз).

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Предметна парцела налази се ван обухвата Шестих измена и допуна Плана. Чланом 2. Одлуке о изради Шестих измена и допуна Плана

наведено је да се прецизирање границе врши само за потребе њеног усклађивања са ажурним геодетским подлогама, те није могуће проширити границу обухвата.

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

5. Број предмета: 353-133/2025-06 од 27.01.2025.год. подносилац примедбе Сираковић Драган из Ниша, Булевар др Зорана Ћинђића бр.52А:

Подносилац примедбе власник је катастарске парцеле број 3667 КО Ниш-Ћеле Кула која је у обухвату Шестих измена и допуна Плана генералне регулације. Примедбом се предлаже сагледавање предметне парцеле на начин који био омогућио озакоњење и реконструкцију постојећег објекта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Део примедбе који се односи на озакоњење објекта је неоснован, објект је могуће озакоњити с обзиром да се не налази на површини јавне намене, већ је третиран као остало земљиште. Део примедбе који се односи на реконструкцију објекта нисмо у могућности да прихватимо јер је потребно поштовати услове за нови градњу у складу са правилима дефинисаним за намену Пословање у функцији здравства а које се планира на предметној парцели. Све парцеле и блокови или делови блокова који нису обухваћени мастер планом Министарства здравља, односно који се наслањају на комплекс клиничког центра, а у обухвату су Шестих измена и допуна Плана генералне регулације, третирају се као остало земљиште са наменом у функцији здравства. Све дозвољене интервенције на постојећим објектима су већ дефинисане Општим правилима грађења Плана генералне регулације за подручје ГО Медијана.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача, уз напомену да је потребно прецизирати одреднице које се односе на реконструкцију и озакоњење објекта у постојећој намени.

6. Број предмета: 353-141/2025-06 од 27.01.2025.год. подносиоци примедбе Стефановић Сузана и остали из Ниша, Булевар др Зорана Ћинђића бр.70:

Предмет примедбе су катастарске парцеле бр. 4293, 4292, 4291, 4285, 4284, 4283, 4281, 4278, 4277, 4276/1,2 и 4275 КО Ниш-Ћеле Кула које се налазе на потесу између Булевара др Зорана Ћинђића, Новог клиничког центра Ниш и комплекса Војне болнице, у зони са "недефинисаном наменом" са планираним проширењем Улице Петра Сератлића чиме се онемогућава озакоњење објекта према постојећем стању.

Подносиоци примедбе указују и на процедуру и моменат израде парцијалних измена Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. којима се приступило у тренутку израде предлога новог Генералног урбанистичког плана.

Како је више деценија уназад овај потес кроз планску документацију био резервисан за болнички комплекс без привођења намени, затим враћен у статус осталог земљишта, подносиоци примедбе сматрају да им је због вишегодишњег нерешавања статуса земљишта угрожена равноправност, могућност управљања имовином и нанета материјална штета. Истовремено се истиче бојазан да планирано проширење и експропријација парцела у приватном власништву за поменути саобраћајницу представљају оптерећење за Град и самим тиме изазивају сумњу у брзину реализације поступка реализације ове јавне намене, те се предлаже корекција планских решења кроз 2 варијанте:

Варијанта 1 Планирано проширење саобраћајнице подразумевало би померање трасе ка западу заузимањем дела постојећег зеленила и паркинга чији је власник Град или Клинички центар са чиме би се избегло рушење и омогућило озакоњење објекта.

Варијанта 2 (најприхватљивије решење којим се не руше објекти) Део Улице Петра Сератлића, од улаза у Ургентни центар до Булевара др Зорана Ћинђића третирати као једносмерну

саобраћајницу ширине 3,5м, док би се преостали део саобраћајнице до планираног Јужног булевара задржао за двосмерно кретање возила, са проширењем ка западу.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедбу нисмо у могућности да прихватимо. За парцеле на потесу између Булевара др Зорана Ћинђића, Новог клиничког центра и комплекса Војне болнице, у складу са условима Министарства одбране којима је дефинисана зона забране градње 50м од оградe овог војног копмплекса, утврђена је Постојећа изграђена зона становања и пословања у којој се дозвољава санација, адаптација и реконструкција у постојећим габаритима, као и озакоњење објеката уз претходно прибављену сагласност Министарства одбране.

Задржава се проширење Улице Петра Сератлића у Планом генералне регулације дефинисаној регулационој ширини и положају из разлога већ покренутог поступка спровођења пројеката парцелације налеглих парцела у катастру непокретности, те би се смањењем регулационе ширине улице парцеле са спроведеном парцелацијом према важећем планском решењу оставиле без излаза на јавну саобраћајну површину (к.п.бр. 4276/1, 4279/1 и 4280/1 КО Ниш-Ћеле Кула). Такође, третирање саобраћајнице на начин који подразумева значајно смањење ширине са 3,5м на 7,5м на малој дужини кретања возила није добро техничко решење.

Планским одредницама утврђена је обавеза града да приликом експропријације земљишта за потребе изградње/проширења планиране саобраћајнице изузме целе парцеле на којима се руше главни објекти.

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

Након одржавања јавне седнице достављена је једна примедба:

1.Број предмета: 353-329/2025-06 од 22.01.2025.године подносиоци примедбе
Милица Динић и Илија Динић из Ниша, Булевар др Зорана Ћинђића 58А

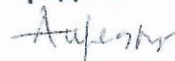
Милица Динић и Илија Динић позивају се на примедбу достављену у току Јавног увида - број предмета: 353-2041/2024-06 од 10.12.2024.године која је Ставом обрађивача и Закључком Комисије за планове делимично прихваћена али је при навођењу катастарских парцела које се изузимају из границе проширења Новог клиничког центра, односно пописа парцела за које се планира намена пословање у функцији здравства - површина остале намене (са обавезом израде урбанистичког пројекта), изостављена парцела која је у сувласништву подносиоца примедбе (к.п.бр. 4241 КО Ниш-Ћеле Кула), иако су парцеле на које се наслања, као и потес коме припада, део навода.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Констатује се да је предметна катастарска парцела број 4241 КО Ниш-Ћеле Кула планским решењем изложеним на Поновљени јавни увид изузета из границе проширења Новог клиничког центра, односно планирана је за намену Пословање у функцији здравства - површина остале намене (са обавезом израде урбанистичког пројекта).

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је сагласна са ставом обрађивача.

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Комисија даје позитивно мишљење на нацрт Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана и упућује обрађивача да достави нацрт носиоцу израде планског документа ради упућивања у процедуру доношења.

Обрадила



Анђелка Радошевић, дипл.правник

Чланови Комисије:

Марија Марковић

Мара Рашковић

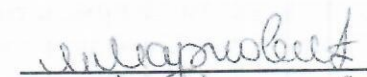
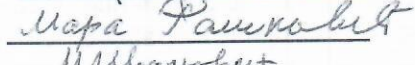
Мирјана Ивановић

Љубомир Ранчић

Вера Цветковић

Марјан Петровић

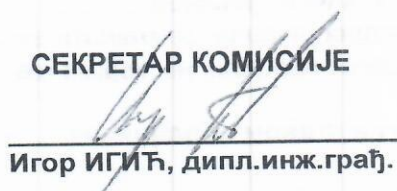
Милош Веселиновић

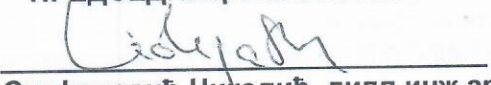




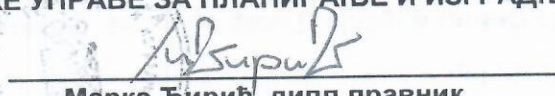

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ


Игор ИГИЋ, дипл.инж.грађ.

ПРЕДСЕДНИЦА КОМИСИЈЕ


Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.

в.д.НАЧЕЛНИК
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ



Марко Ћирић, дипл.правник