



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
Генерала Транијеа 10
18000 Ниш

ПРЕДМЕТ: СТАВ ОБРАЂИВАЧА - ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ, ПО ПРИМЕДБАМА ПРИСТИГЛИМ У ТОКУ ПОНОВЉЕНОГ ЈАВНОГ УВИДА У ШЕСТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЕДИЈАНА

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 27.01.2024.године.

У току Поновљеног јавног увида достављено је 6 (шест) 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.

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.

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.

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: Примедбу 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.

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

6. Број предмета: 353-141/2025-06 од 27.01.2025.год. подносиоци примедбе Стефановић Сузана и остали из Ниша, Булевар др Зорана Ђинђића 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 Ђинђића, Новог клиничког центра Ниш и комплекса Војне болнице, у зони са "недефинисаном наменом" са

планираним проширењем Улице Пере Сератлића чиме се онемогућава озакоњење објеката 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, те 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 поменуту 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 власник Град или Клинички центар са чиме би се избегло рушење и омогућило озакоњење објеката.

Варијанта 2 (најприхватљивије решење којим се не руше објекти) Део Улице Пере Сератлића, од улаза у Ургентни центар до Булевар др Зорана Ђинђића третирају 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 Ђинђића, 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 налегних парцела у катастру непокретности, те би се смањењем регулационе ширине улице парцеле са спроведеном парцелацијом према важећем пласном решењу оставиле без излаза на јавну саобраћајну површину (к.п.бр. 4276/1, 4279/1 и 4280/1 КО Ниш-Теле 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.

Одговорни урбаниста,



Мариана Митић, дипл.инж.арх.

В.Д. Директора



Милан Милојевић, магист.инж.саоб.

