



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: 353-1996/2024-06
Ниш, 10.12.2024. година

Марiana Милић
10.12.2024.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 10.12.2024		
Сектор	Број	Прилог
	3250/1	

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Ниш, ул. 7. јули бр.6

Предмет: Достава примедбе на нацрт Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана току јавног увида

У прилогу дописа достављамо вам фотокопију примедбе на нацрт Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана, коју је Градска управа за грађевинарство примила у току трајања јавног увида у нацрт наведеног планског документа, и то:

Р.бр.	Подносилац:	Датум подношења:
1.	Данијела Јакшић и остали Ниш, ул.Цетињска 2, локал 4 (бр.353-1996/2024-06)	09.12.2024.године

Обрадила:
Марија Ђерговић, дипл.инж.арх.

Марија Ђерговић

Шеф одсека:
Невена Грубић, дипл.инж.арх.

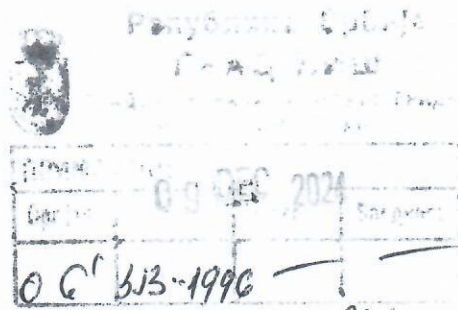
Невена Грубић



В.Д. НАЧЕЛНИКА
Марко Тирић, дипл.правник

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

W. General Transfer 10 - 195



Примедбе на пете измене Генералног плана Града Ниша
Примедбе на шесте измене и допуне Плана генералне регулације Градске општине
Медијана

Подносиоци примедбе: Марија Живановић, Верица Кузмановић, Александра
Миленковић, Јелена Спасић, Немања Крстић, Данијела Јакшић

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ		
Примљено: 10.12.2024		
Сектор	Број	Прилог
	325/12	

Поштовани,

Достављамо Вам примедбе на ПЕТЕ ИЗМЕНЕ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА НИША
И ШЕСТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЕДИЈАНА

За територију Града Ниша још увек је у важењу Генерални урбанистички плана Ниша
2010-2025 ("Сл. лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21).

Увидом у Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 и на основу њега донетог
Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана катастарска парцела
4247 КО Ниш, Ћеле Кула налазила се на простору који је у планском документу
обележен као – Ђ.1.4 – простор намењен пословно-стамбеној изградњи, спратност
По+П+6, са коефицијентом изграђености 4,2.

Овим парцијалним изменама и допунама на које улажемо приговор врше се
круцијелне промене које су у супротности са решењима предвиђеним у Генералном
урбанистичком плану Града Ниша, што је пракса која се спроводи константно – кроз
стално спровођење парцијалних промена.

Указујем да се ове парцијалне измене врше у моменту када је по одлуци Града
ЈП у Заводу за урбанизам у поступку израда предлога новог Генералног
урбанистичког плана Града Ниша.

Планиране измене се врше без израде Стратешке процене утицаја на животну средину.
При доношењу одлуке о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну
средину као основ за такво поступање наводи се члан 5. став 2. Закона о стратешкој
процени на животну средину. Проширење Клиничког центра за 22,46 хектара што
представља 2,34 % подручја Плана, уз изградњу нових објеката у оквиру комплекса не
могу се подвести под мање промене на локалном нивоу. У складу са чланом 5 Закона
о стратешкој процени утицаја на животну средину неопходно је предходно

израдити и доставити извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину.

У обухвату проширења Клиничког центра, на потезу јужно од Булевара Зорана Ђинђића је парцела која је у нашем сувласништву – кп.бр. 4247 КО Ниш, Ћеле Кула.

Није први пут да Град ограничава својинско право и право на слободно располагање својом имовином у пуном обиму власницима парцела у овом делу Града.

У периоду од после рата до доношења Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025, власницима је било онемогућено да граде на својим парцелама. Планирано је проширење болничког комплекса уназад педесет година и више, а које није спроведено до данашњег дана, а становници због неизвесности статуса својих објеката трпе штету јер не могу да приступе адаптацији, санацији и изградњи објеката на својим парцелама. Повређена су сва правила заштите грађана, ефикасности и делотворности те равноправни третман грађана и ажурности у поступању. О незаконитости оваквог поступања према грађанима изјаснио се и заштитник грађана у свом мишљењу да 12.01.2011.године - а које је упућено Градском већу Града Ниша.

Доношењем Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 а затим и Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана право на изградњу је грађанима враћено, а сада се овим парцијалним изменама поново истим власницима ограничава власничко право и доводе се у ситуацију да не могу слободно управљати властитом имовином.

Напомињем да се од момента доношења Других измена и допуна ПГР подручја ГО Медијана, парцијалне измене, у континуитету крше одредбе Закона о планирању и изградњи, и то члан 27 став 6. и члан 57 став.5. којима се прописује да Одлуком о изради планског документа може се утврдити период забране градње у обухвату планског документа који се мења најдуже 12 месеци од дана објаве одлуке.

При изради ових измена нису на адекватан начин анализирале све релевантне карактеристике предметне зоне на основу којих је предложено ово планско решење, није прецизирана и дефинисана детаљна намена земљишта. У графичком приказу слабората шестих измена и допуна - лист П.О-2 - даља разрада - део у коме се налази наша парцела означено је шрафуром која означава пословну и радну зону која ће накнадно бити разрађена ПДР-ом. У графичком приказу- Клинички центар Ниш - коначна конфигурација- приказ након имплементација свих фаза, на предметном потезу јужно од Булевара Зорана Ђинђића учтано је у већем делу парковско зеленило. Након усвајања ове парцијалне измене плана стварају се законски услови (планска документација) да исте на основу ове измене буду предмет експропријације.

Да ли ће Град имати толики бенефит од зелене површине узимајући у обзир да ће сходно одредбама члана 16. Закона о експропријацији на захтев власника парцела и објеката на парцелама бити у обавези да ранијим сопственицима станова и пословних просторија на њихов захтев да у својину другу стамбену зграду или стан на истом

месту или у ближој околини, који по структури и површини одговара условима становања које је власник имао пре експропријације. Исто тако Град ће имати обавезу да власницима земљишта обезбеди и другу непокретност у смислу става 1 члана 16 Закона о експропријацији на територији општине на којој се ова непокретност налази – дакле на територији општине Медијана, па се поставља питање на који начин ће Град ово решити. Уз предлог за експропријацију Град Ниш као корисник експропријације ће бити у обавези да поднесе гаранцију једне од пословних банака на износ динарских средстава потребних за обезбеђење надокнаде за експроприсану непокретност па се поставља питање да ли је то оптерећење у оквиру буџетских могућности нашег Града. Притом, Град мора обезбедити и средства да се у року од три године од експропријације земљиште које је било предмет експропријације приведе планираној намени. Сва ова средства би се морала обезбедити из буџета Града Ниша.

Поставља се питање да ли промену плана прате и одговарајући буџетски плански документи или се повлаче стихијски потези. Ако се поново као после рата блокира власницима редовно коришћење парцела без временског оквира и истима се онемогући коришћење власничког права у пуном обиму, што је супротно и члану 58, став 1. Устава Републике Србије, тужбе власника парцела због овог ограничења биле би упућене Граду.

У складу са горе наведеним, предлажемо:

Да се потез јужно од Булевара Зорана Ђинђића – конкретно парцеле кп.бр. 4247, 4248, 4249, 4252, 4255, 4256, 4258, 4259/2, 4257, 4237, 4238, 4241, 4242, 4243 КО Ниш, Ђеле Кула, изузме из ових предложених измена и допуна – те да се граница плана проширења Клиничког центра спусти јужно од улице Светлане Велмар Јанковић, а на предходно наведеним парцелама омогуће услови изградње предвиђени још увек важећим Генералним планом Града Ниша – те да у плану за предметне парцеле као претежна намена уместо означавања 1.5.2. Клинички центар на истом потезу буде означена намена Ђ.1.4. - простор намењен пословно- стамбеној изградњи како је и предвиђено важећим планом .

За планирану Клинику за онкологију, нефрологију и дијализу остају парцеле 4236, 4273/7, 4246 и 1244 које су у власништву Града Ниша.

Тиме би Град био финансијски без обавеза да надокнади вредност земљишта власницима – тј. да да заменске парцеле а истовремено би се омогућила јединственост здравственог комплекса и у складу са интенцијама законодавца пружила би се могућност допуњавања приватног и јавног сектора у пружању услуга.

Адреса за одговор Цетињска 2, локал 4 – Данијела Јакшић
С поштовањем

Конт.тел.063393789

Aleksandra Milenković - Aliljdać
ALEKSANDAR Milenković - *Alex*
Nemana Kračun - N. Kračun
Borisa Kuzmanović - V. Kuzmanović
JELENA SPASIĆ - J. Spasić
MARIJA ŽIVANOVIĆ - M. Živanović
Djordje Jović - *DJ*