



ГРАД НИШ

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

Генерала Транијеа 10

18000 Ниш

ПРЕДМЕТ: Став обрађивача – ТЕКИНГ ДОО НИШ и ЈП Завод за урбанизам Ниш, по примедбама пристиглим у току јавног увида у **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР**

Приказ активности које се односе на процедуру доношења ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР:

- Иницијатива Главног урбанисте града Ниша, бр. 21-5/2022-02 од 11.02.2022. године,
- Одлука о изради Плана и Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 49/22),
- Прибављање услова надлежних институција и израда нацрта Плана,
- Извештај Комисије за планове града Ниша о обављеној стручној контроли нацрта Плана, број 3353-1690/2023-06 од 25.10.2023. године,
- Јавни увид у нацрт Плана обављен у периоду од 06.11.2023. до 05.12.2023. године.

У току јавног увида достављено је 14 примедби:

1. Број предмета: 353-1929/2023-06 од 10.11.2023. године, подносилац примедбе Јелена Милошевић.

Примедба се састоји из две тачке.

- Питање је да ли је урбанистички прихватљиво да зоне мешовите намене са изузетно високим објектима буду у истом блоку са ниским објектима породичног становања, (или их дели само улица мале ширине),
- Тражи се промена саобраћајног решења с обзиром на очекивани велики број возила.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се може делимично прихватити.

План детаљне регулације садржи све потребне анализе како би се оправдала изградња високих објеката у зони мешовите намене. У складу са тим, за зону мешовите намене прописана су правила уређења и грађења за планска решења и намене које су могуће и адекватне у датом простору.

Биће дефинисана додатна обавеза формирања зеленог појаса са западне и јужне стране у склопу целине Б2, као и дрвореда уз улицу са јужне стране, у склопу целине Ц2, како би се додатно заштитили објекти породичног становања. Када је у питању саобраћајна матрица, у склопу фазности реализације дат је услов да се 2/3 комплекса (целине Б2, Б3, Ц2 и В) реализује након изградње јужног булеvara, чији ће капацитет бити довољан да прими очекивани број возила.

2. Број предмета: 353-1778/2023-06 од 04.12.2023. године, подносилац примедбе ЈКП Наиссус Ниш.

Примедба се састоји из пет тачака.

- Потребна је Студија одвођења атмосферских вода са територије Града Ниша,
- Потребна је изградња система линијског одводњавања-попечног и подужног – изградња „Габровачког атмосферског колектора“ је услов за изградњу колектора,
- Изградња ретензије у оквиру система одвођења атмосферских вода планираним атмосферским колектором у Габровачку реку.
- Изградња црпне станице за одвођење сакупљених атмосферских вода у Габровачку реку,
- Изградња растеретних прелива за одвођење за одвођење сакупљених атмосферских вода у Габровачку реку.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се не може прихватити.

План је урађен у складу са условима ЈКП Наиссус бр.2492/2 од 27.09.2023. године, већина примедби се односи на подручје ван обухвата ПДР-а, тако да примедбе нису основане.

- Израда Студије одвођења атмосферских вода са територије града Ниша предвиђена је ГУП-ом и не може бити предмет ПДР-а.
- Габровачки колектор је ван планског обухвата.
- Планом је предвиђена ретензија у комплексу, за неку јавну нема простора.
- Црпна станица је део техничког решења које се разрађује техничком документацијом.
- Преливи на колектору су такође део техничког решења које се разрађује техничком документацијом.

3. Број предмета: 353-1943/2023-06 од 05.12.2023. године, подносилац примедбе Тамара Керковић

Примедба се састоји из више тачака.

1. Указује се да је поступак доношења или усвајања претходних планова вишег реда био нетранспарентан и/или незаконит, са коруптивним ризиком, противан јавном интересу и против животне средине,
2. Наводи се да је маја 2022.год. донет први План детаљне регулације за исто подручје, исти урбаниста и исти финансијер, пре доношења плана вишег реда, тако да постоји велики коруптивни ризик,
3. Односи се на процедуру усвајања плана вишег реда,
4. Непоштовање вишедеценијског континуитета планирања намена, наводе се предходни планови у којима је предметна локација била у обухвату,
5. Израда ПДР-а ради се на основу двоструко нерегуларног доношења плана вишег реда,
6. Непостојање градске мреже одвођења атмосферских вода, што елиминише могућност одвођења површинских вода са великих новопланираних изграђених и бетонираних површина,
7. Не води се рачуна о потенцијалном узроку опште опасности - гасно складиште „МЕССЕР“, општа опасност и довођење људских живота у ризик од акцидента,
8. Односи се на проценат зелених површина, као и планиране зелене кровове и зелене фасаде као нереалне,
9. Непостојање услова појединих институција; планирани далековод кроз Брзи Брод продужава могућност прикључења на електро-мрежу за нове инвеститоре,
10. Односи се на постојећу зелену површину и наводи се да није испоштована обавеза да 2,58ha буде под зеленилом,
11. Изградњом стамбеног насеља велике густине и високе спратности створиће се непрестана опасност од поплава,
12. Аерозагађење је параметар о коме ни Извештај, а ни Нацрт плане не воде рачуна.
13. Односи се на обостране дрвореде и тумачење „посебних ситуација“ када је могуће одступити од овог правила,
14. Урбанисти остављена превелика дискреција,
15. Остављена могућност конфликта објеката јавне и приватне намене на штету јавних објеката,
16. Однос површина јавне и мешовите намене је неправедан.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба 1.

Примедба је неоснована.

У склопу примедбе изнесен је низ произвољних и нетачних тврдњи.

- У обухвату овог ПДР-а у ранијим планским документима пре 2021. године постојала је површина чија је предвиђена намена била спорт и рекреација, међутим нетачна је тврдња да је она била предвиђена као јавна површина. Ова површина је ПГР-ом подручја ГО Палилула II фаза била предвиђена као остало, а не као јавно земљиште, за коју је посебним правилима грађења била омогућена изградња објеката чија је намена трговина, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство, при чему је дозвољени индекс заузетости био 30%, индекс изграђености до 2,1, висина објеката до 25м, спратност до П+3, а предвиђени проценат зеленила 20%. Једина јавна површина је било парковско зеленило, које је другим изменама ПГР задржано, на другој локацији. Поред

тога, у склопу зоне мешовите намене уведена је обавеза формирања додатних јавних површина које ранијим планог генералне регулације нису постојале. Овим нацртом ПДР-а уведене су додатне јавне површине – вртић и топлана, као и тржница као нова јавна намена, а задржана је и намена спорт и рекреација у склопу целине Ц2 као јавна намена која је на овом подручју и раније била предвиђена. Поред ових обавезујућих јавних намена, правилима грађења за зоне А1, Б1, Б2, Б3, Ц1 и Ц1 дефинисана је и обавеза формирања додатних јавних намена (обавезна два депанданса вртића, трим стазе, спортски терени, фитнес центри, приватне клинике, апотеке, изложбене галерије...)

- Наведен је низ неповољности локације, попут стрмог терена, састава земљишта, присуства подземних вода, који у сваком случају градњу отежавају и чине је скупљом, међутим постоје техничка решења којима је могуће све наведене недостатке превазићи. Све наведено разрађује се техничком документацијом и не представља предмет плана.
- На више места се потенцира проблем недостатка канализационе мреже и поплава. У нацрту плана постоји услов да је потребно реализовати колектор атмосферских вода према Габровачкој реци како би се комплекс реализовао. Поред тога, нацртом плана је дефинисана обавеза решавања одводњавања атмосферских вода на такав начин да се обезбеди максимално задржавање воде на сливу, инфилтрација и поновно коришћење кишнице. У том смислу неопходна је изградња канала за линијско површинско одводњавање, као и кишних башти у склопу ових целина и у склопу зелених површина уз улицу Душана Поповића, као и ретензија. У овој фази, до реализације атмосферског колектора забрањено је упуштање атмосферских вода у постојећу канализациону мрежу.
- Нетачна је тврдња да је планирање рађено без стратешке процене утицаја Плана на животну средину. Извештај о стратешкој процени је био на јавном увиду, а примедба је и насловљена као примедба на нацрт плана и на извештај о стратешкој процени.
- Комплекс МЕССЕР није дефинисан као опасност од стране Министарства заштите животне средине.

Примедба 2.

Примедба је неоснована.

У овом делу примедбе тврди се да је у мају 2022. године донет ПДР за ово подручје, а да пре тога није урађен План генералне регулације као виши плански документ. Ова тврдња је у потпуности нетачна, за ово подручје није донет ПДР нити је израђен његов Нацрт све до октобра 2023. године. Маја 2022. донесена је одлука о изради Плана, којом је процес израде ПДР-а започео, и траје и даље. У периоду јул-август 2022. године је спроведен рани јавни увид, у складу са чланом 45а Закона о планирању и изградњи, са циљем упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања. Друге измене и допуне ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза, које представљају план вишег реда су усвојене у јуну 2023. године ("Сл.лист Града Ниша " бр.63/2023). С обзиром на чиљеницу да је у периоду новембар-децембар 2023. спроведен јавни увид у Нацрт ПДР-а и да он још увек није усвојен попуно је нетачна тврдња из примедбе.

Примедба 3.

Примедба је неоснована.

Ова примедба се односи на процедуру усвајања Других измена и допуна ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза, уопште се не односи на Нацрт ПДР који је предмет јавног увида.

Примедба 4.

Примедба је неоснована.

У склопу зоне мешовите намене предвиђена је и намена спорт и рекреација као обавезујућа намена, тако да континуитет постоји. Управо је стрм терен који се наводи као неповољност нешто што не погодује намени „спорт и рекреација – спортски терен“ јер се спортски терени не граде на стрмим теренима.

Примедба 5.

Примедба је неоснована.

И ова примедба, као и примедба 3, се односи на процедуру усвајања Других измена и допуна ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза, уопште се не односи на Нацрт ПДР који је предмет јавног увида. У овом тренутку Друге измене и допуне ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза су важећи виши плански документ на основу кога је израђен овај Нацрт ПДР, у складу са важећим Законом и осталом регулативом. Обрађивач је у обавези да поштује важећи план вишег реда.

Примедба 6.

Примедба је неоснована.

Ова примедба потенцира проблем недостатка атмосферске канализационе мреже, као и прва примедба. Понављамо да је услов за изградњу комплекса мешовите намене који је предвиђен овим планом изградња наведене мреже, што је дефинисано и Нацртом плана.

Примедба 7.

Примедба је неоснована.

Важећим плански документима на наведеној локацији предвиђена намена је пословно-трговински комплекс, а не гасно складиште. Важећи ПГР дефинише забрану изградње садржаја који представљају опасност за окружење у целокупном обухвату плана. Комплекс МЕССЕР није дефинисан као опасност од стране Министарства заштите животне средине. Ранијим плановима, укључујући и ГУП и ПГР, није било предвиђено зеленило као заштитна зона према комплексу МЕССЕР, већ је била предвиђена зона становања средњих густина у директном контакту са комплексом МЕССЕР, тако да је јасно да у урбанистичкој документацији у Нишу постоји дугогодишњи континуитет препознавања наведеног комплекса као безбедног за окружење.

Примедба 8.

Примедба је неоснована.

Нејасна је тврдња да постоје култивисане површине са најквалитетнијим дрвећем и бројне драгоцене врсте и нетачно је да је то наведено на стр. 43 Нацрта плана. Тренутно је у питању неуређено зеленило, стихијски израсло, без урбаног мобилијара. Нејасно је и на основу чега се тврди да је будуће уређено зеленило предвиђено Нацртом плана „фантазмагорија“ јер постоје бројни примери реализованих зелених кровова, жардињера и зелених фасада, које опстају. Трендови су да се наведене форме зеленила имплементирају како би се унапредио амбијентални квалитет урбане средине и веома су штетни ставови који се противе имплементацији ових форми зеленила.

Примедба 9.

Примедба је неоснована.

Предвиђена је изградња нове трафо станице ТС 110/10kV „Ниш 16“ без које свакако неће бити могуће прикључење комплекса.

Примедба 10.

Примедба је неоснована.

Овај део понавља наводе из примедбе 8. Понављамо да је противљење имплементацији зелених кровова, жардиниера, фасада, и осталих форми зеленила осим искључиво зеленила у директном контакту са тлом штетно за јавни интерес. Нацртом плана је количина зеленила задржана а сматрамо да је алтернативне форме зеленила неопходно популаризовати и инсистирати на њиховом извођењу и одржавању. У том смислу ЈКП Медијана сада има овлашћења и обавезу да при техничком пријему прими и верификује изведене радове на зеленилу, како би се појачала контрола имплементације зеленила.

Примедба 11.

Примедба је неоснована.

Ова примедба поново потенцира проблем недостатка атмосферске канализационе мреже, као и прва и шеста примедба, и на њу смо већ одговорили.

Примедба 12.

Примедба је неоснована.

Нацртом плана предвиђена је адекватна количина зеленила, која је захтевана и вишим планским документом. Потребна је даља контрола имплементације планских параметара како би се планирано стање и реализовало. Проблем загађења ваздуха је шири проблем на који утичу фактори као што су одвијање саобраћаја, дивље депоније и индивидуална ложишта... Потребно је иницирати решења овог проблема на ширем плану од овог нацрта плана.

Примедба 13.

Примедба је неоснована.

Навод из примедбе је дат у изводу из вишег планског документа. Самим Нацртом ПДР-а дефинисана је обавеза формирања дрвореда у свим новопланираним саобраћајницама.

Примедба 14.

Примедба је неоснована.

Навод из примедбе је неистинит. У нацрту Плана не постоји текст који је у примедби наведен. Нацрт плана и не дефинише зоне мање густине насељености, нити могућност промене максималне висине која је дефинисана Нацртом плана.

Примедба 15.

Примедба је неоснована.

Навод из примедбе је неистинит. У Нацрту Плана не постоји текст који је у примедби наведен.

Примедба 16.

Примедба је неоснована.

Тврдња из примедбе да су јавне намене заступљене са 1,61% нису истините. Јавну намену не представља само вртић, који је наведен. Поред наведеног вртића постоји и обавеза изградње још два депанданса вртића укупног капацитета 140 места, као и спортске сале и тржнице, који су јасно наведени као обавезујуће намене. Поред тога обавеза је и проширење капацитета основне школе "Сретен Младеновић Мика" које би финансирали будући инвеститори. У склопу зона мешовите намене постоји и обавеза формирања додатних јавних садржаја, попут трим стазе, спортских терена, фитнес центара, приватних клиника, апотека, изложбених галерија... Примедба у потпуности занемарује све наведене јавне намене које су Нацртом плана предвиђене као обавезујуће. Проценат јавних намена предвиђен овим нацртом плана је реално већи од процента који је предвиђен ГУП-ом.

Генерални коментар на примедбу:

У овој примедби изнесен је низ неистинитих тврдњи.

Раније важећим вишим планским документом на наведеном простору нису били дефинисани јавни садржаји на земљишту јавне намене. Оно што је претходно важећи ПГР предвиђао је зона становања средњих густина, пословање, као и приватни спортско-рекреативни комплекс. Планом је била предвиђена мања зона зеленила на стрмом терену, која је изменом ПГР-а задржана на другој локацији на којој је конфигурација терена повољнија за формирање парка. Раније предвиђени спортско-рекреативни комплекс био је предвиђен као садржај на приватном земљишту, где је као компатибилна намена било предвиђено и пословање, трговина, угоститељство. Ово је давало право било ком инвеститору да изгради пословни објект или тржни центар са минималним спортским садржајем уз њега, попут трим стазе или терена за баскет. Овим Нацртом плана уводи се обавезујући садржај – спортска хала, као и бројни други обавезујући садржаји јавне намене, попут вртића, али и додатних садржаја које подносилац примедбе потпуно занемарује. Супротно изнесеним тврдњама, овим нацртом ПДР у ову зону уводе се додатни јавни садржаји.

Дефинисана је обавеза изградње пратеће инфраструктуре попут Јужног булевара, атмосферског колектора, водовода и нове трафо станице ТС 110/10kV „Ниш 16“ како би се комплекс који је предмет нацрта ПДР у потпуности реализовао. Наведена инфраструктура не опслужује само предметни комплекс већ и шире подручје и решила би бројне проблеме који постоје у овом делу града. Део Нацрта плана је и економска анализа која је дефинисала обавезу инвеститора да уложи у јавне намене у јавном власништву и потребну инфраструктуру.

На основу свега наведеног, као обрађивачи предметног Плана сматрамо да је овај Нацрт позитиван пример који уводи више нових механизма заштите јавног интереса који до сада нису коришћени и имплементирани, што је и довело до тренутног стања које подносилац примедбе и сам коментарише као негативно. Даља заштита јавног интереса и унапређење стања простора спроводили би се кроз адекватну имплементацију планских решења.

4. Број предмета: 353-1960/2023-06 од 05.12.2023. године, подносилац примедбе Небојша Илић, ул Мокрањчева 29/7.

Примедба је идентична примедби под бројем 3.

5. Број предмета: 353-1947/2023-06 од 05.12.2023. године, подносилац примедбе Андреј Митић, Ниш, ул. Меровинска 25.

Примедба је идентична примедби под бројем 3.

6. Број предмета: 353-1946/2023-06 од 05.12.2023. године, подносилац примедбе Градска организација Двери, ул. Светозара Марковића бр.24/1.

Примедба је идентична примедби под бројем 3.

7. Број предмета: 353-1955/2023-06 од 05.12.2023. године, подносилац примедбе Петар Беговић, Ниш, ул. Обреновићева 124/5.

Примедба је идентична примедби под бројем 3.

8. Број предмета: 353-1961/2023-06 од 05.12.2023. године, подносилац примедбе Љубица Милијић, Ниш, ул. Рајићева 30а/5.

Примедба је идентична примедби под бројем 3.

9. Број предмета: 353-1962/2023-06 од 05.12.2023. године, подносилац примедбе Невена Пулетић, Ниш, Булевар Немањића 87/23.

Примедба је идентична примедби под бројем 3.

10. Број предмета: 353-1959/2023-06 од 05.12.2023. године, подносилац примедбе Борис Марковић, Ниш, ул. Бранка Крсмановића 21/30.

Примедба је идентична примедби под бројем 3.

11. Број предмета: 353-1958/2023-06 од 05.12.2023. године, подносилац примедбе Бранислава Радовановић, Ниш, ул. Косте Стаменковића 16.

Примедба је идентична примедби под бројем 3.

12. Број предмета: 353-1956/2023-06 од 05.12.2023. године, подносилац примедбе Ненад Михајловић, Ниш, ул. Мокрањчева 31.

Примедба је идентична примедби под бројем 3.

13. Број предмета: 353-1957/2023-06 од 05.12.2023. године, подносилац примедбе Алекса Радовановић, Ниш, ул. Мокрањчева 41.

Примедба је идентична примедби под бројем 3.

14. Број предмета: 353-1954/2023-06 од 04.12.2023. године, подносилац примедбе Никола Крстић, Ниш, ул. Зетска 21.

Примедба се односи на к.п.бр.3623 КО Ћеле Кула, у улици Зетска 21 и проблем који подносилац примедбе има у вези добијања дозволе за санацију постојећих објеката на парцели, јер је наведена парцела планирана да се припоји Клиничком центру.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се не може прихватити.

Наведена катастарска парцела се налази у оквиру Првих измена и допуна Плана генералне регулације градске општине Медијан, („Сл.лист Града Ниша“ бр. 105/15, 26/18, 35/21 и 129/21), није у обухвату ПДР-а.

Одговорни урбаниста,
Славиша Кондић, дипл.инж.арх.



Директор,
Иван Костић, дипл.инж.арх.

ТЕКИНГ ДОО НИШ



в.д. Директора,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

