

ГРАД НИШ			
СКУПШТИНА ГРАДА			
Датум: 07.03.2025.			
Број	Врста	Лист	Бројак
02	200		

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18,31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 62/23) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута града Ниша („Службени лист Града Ниша”, број 88/2008, 143/2016 и 18/2019),

Скупштина Града Ниша на седници од __. марта 2025. године, донела је

ОДЛУКУ

о стављању ван снаге

Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир

Члан 1.

Ставља се ван снаге "План детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир" ("Службени лист Града Ниша", број 13/2024).

На подручју Плана детаљне регулације који се ставља ван снаге, до доношења новог, важиће основни - први "План генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза" (усвојен 02.10.2013. године "Службени лист Града Ниша", број 73/2013 и 118/2018).

Члан 2.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша".

Број:

У Нишу, __. марта 2025. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Др Игор Новаковић, с.р.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Одлуке о стављању ван снаге Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир

Стављање ван снаге "Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир" неопходно је због повреде јавног интереса, заштите животне средине и низа незаконитих активности приликом израде и процедуре верификације "Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза (усвојен 22.06.2023. године "Службени лист Града Ниша", број 63/2023) у даљем тексту ПГР Палилула 2 и "Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир" ("Службени лист Града Ниша", број 13/2024) у даљем тексту ПДР Палилула друга фаза.

Сваки план мора да разрађује "план вишег реда", у овом случају "Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза" (усвојене 22.06.2023. године "Службени лист Града Ниша", број 63/2023). Међутим, тај план је неважећи јер је двоструко незаконито и нерегуларно донет:

1/ Одлуком о изради "Других измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза" (донета 30.11.2020. године "СЛГН" 108/2020) **велики део зелене неизграђене површине уопште није обухваћен за разраду**, од чега се у изменама и допунама плана драстично одступило и **усвојен је за подручје које уопште није предвиђено Одлуком, за које није урађена стратешка процена утицаја на животну средину и за које је нерегуларно промењена намена из "Спорт и физичка култура - спортски терен" у "Зона мешовите намене"**. Површина која је верификована кроз Одлуку о изради "Других измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза", а односи се на каснији "План детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир" износи 3,60 хектара од укупне површине ПДР-а која износи укупно 13,10 хектара, што значи да је само 27,48% регуларно планирано. Претходно је кроз "Треће измене и допуне Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025." (усвојене 23.12.2021. године, "СЛГН" број 129/2021) идентично мимо **Одлуке о изради Трећих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. ("Службени лист Града Ниша", бр. 108/2020) намена у широј зони Старе циглане нерегуларно промењена у "Зону мешовите намене"**.

2/ Предлог плана "Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза" **уопште није био достављен одборницима Скупштине Града Ниша пре одржавања седнице Скупштине 22.06.2023. године**, већ су 21.06.2023. године у 16:02 часова на званичном градском сајту, путем кога одборници добијају материјале, објављени као допуна дневног реда само дописи Градског већа о известиоцу и извештаји Комисије за планове, без икаквих текстуалних и графичких материјала. Тек 22.06.2023. године у 17:39 часова објављени су текстови плана, а тек 23.06.2023. године у 11:41 часова објављени су комплетни зиповани цртежи. **У тренутку гласања одборника за усвајање плана, у раним поподневним часовима 22.06.2023. године, није уопште било материјала. Значи, одборници Скупштине Града Ниша су гласали о непостојећем материјалу.**

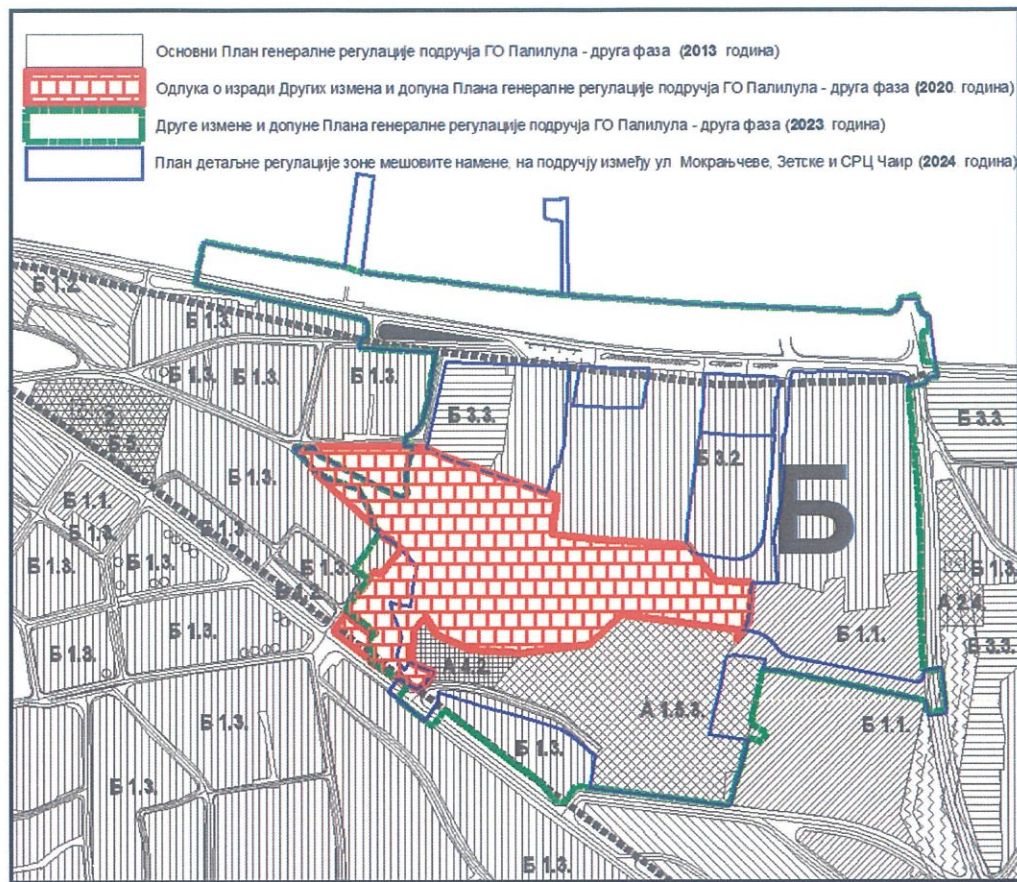
3/ Документ ПГР Палилула 2 је за седницу Скупштине Града од стране Градског већа унет као допунска тачка Дневног реда тек дан пред седницу и то након краја радног времена у 16 02 сати 21.јуна 2023.год. О журби Градског већа и посебном интересу да се документ ПГР Палилула 2 усвоји што пре говори и то што прекршен Статут Града Ниша јер је **уместо Мишљења Скупштине општине Палилула, како то за урбанистичке планове предвиђа чл. 85.ст.5 Статута Града Ниша, ПГР Палилула 2 на Дневни ред Скупштине Града стављен на основу Мишљења општинског Већа.**

Због наведеног, "Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза" морају бити поништене - стављене ван снаге.

На подручју Плана детаљне регулације који се ставља ван снаге важиће основни - први "План генералне регулације подручја ГО Палилула - 2. фаза" (усвојен 02.10.2013. године "Службени лист Града Ниша", број 73/2013 и 118/2018).

ПРИЛОЗИ

Илустрација уз образложење 1/



Илустрација уз образложење 2/

званични сајт Града Ниша <http://www.eservis.ni.rs/materijalizasg>

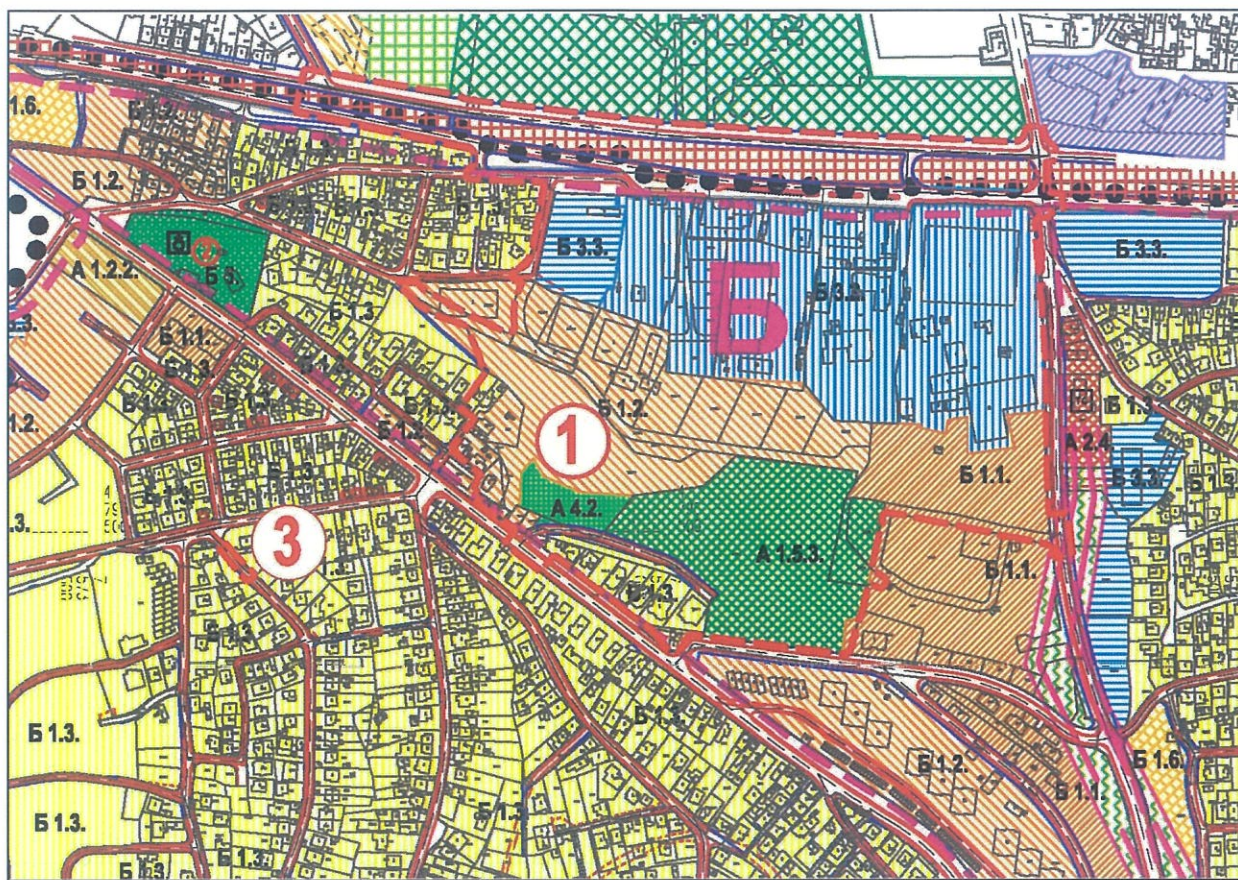
<http://www.eservis.ni.rs/materijalizasg/Default.aspx?path=/MaterijaliZaSG/Materijali/Mandat%202020%20-%202024/32.%20sednica%2022.6.2023/Predlozi%20za%20proC5%A1irenje/ PGR%20Palilula%20%20II%20Faza&sort=Name>

www.eservis.ni.rs/materijalizasg/

Skupština Grada Niša održana 22.06.2023.

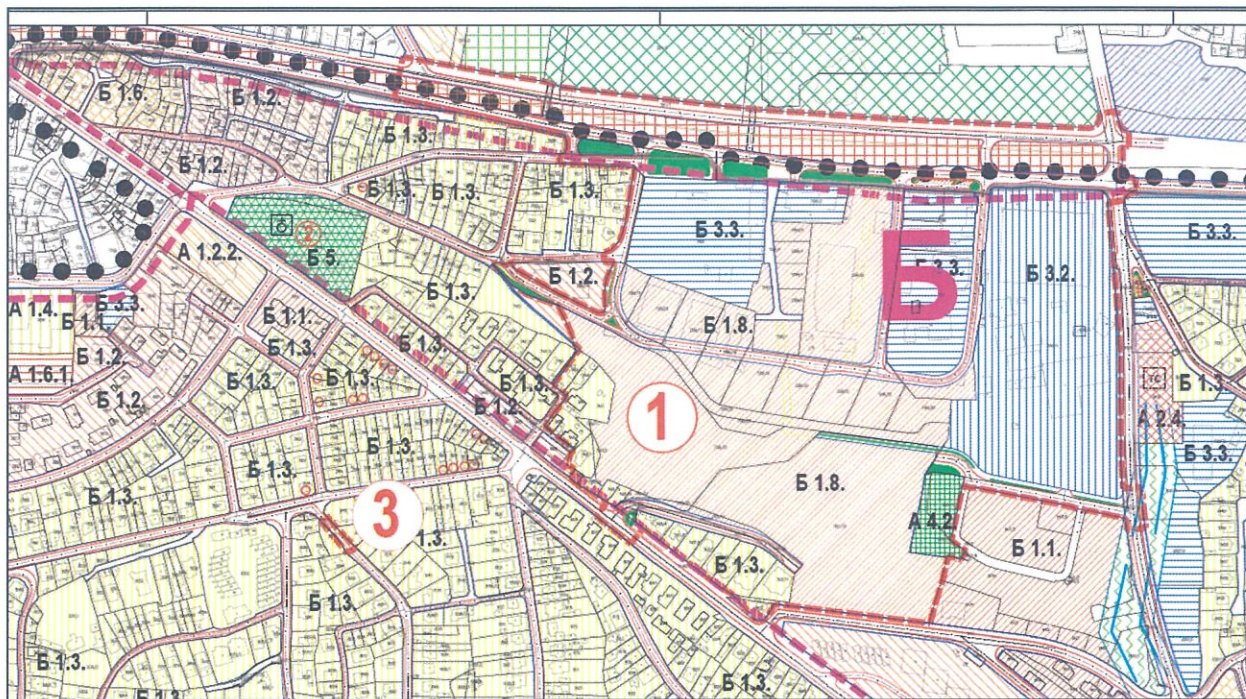
☐ File Name	Size	Created	Modified
☐  2 izmene i dopune PGR Palilula 2 za usvajanje		22.06.2023. 17:27:12	23.06.2023. 12:59:50
☐  01 Resenje.GV -PGR Palilula II Faza.docx	17 kb	21.06.2023. 16:02:37	21.06.2023. 08:20:17
☐  02. Dostava Gradskom Veću Druge izmene PGR PALILULA2.pdf	382 kb	21.06.2023. 16:02:37	21.06.2023. 08:20:17
☐  03. Izveštaj Komisije br.353-48-2023-06 od 18.04.2023.god.pdf	11.090 kb	21.06.2023. 16:02:38	21.06.2023. 08:20:18
☐  04. Izveštaj Komisije br.353-890-2023-06 od 19.06.2023.god.pdf	2.955 kb	21.06.2023. 16:02:41	21.06.2023. 08:20:19
☐  2 izmene i dopune PGR Palilula 2 za usvajanje.zip	694.684 kb	23.06.2023. 12:55:18	23.06.2023. 12:56:47
☐  ZipFile.zip	707.338 kb	23.06.2023. 11:41:20	23.06.2023. 11:42:50

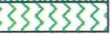
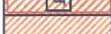
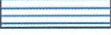
☐ File Name	Size	Created	Modified
☐  Dokumentacija		22.06.2023. 17:27:13	22.06.2023. 17:34:58
☐  Graficki deo		22.06.2023. 17:35:36	22.06.2023. 17:38:59
☐  Tekstualni deo		22.06.2023. 17:39:34	22.06.2023. 17:39:37
☐  NAMENA ponovljeni JU.dwl	0 kb	22.06.2023. 17:27:12	16.06.2023. 11:09:19
☐  NAMENA ponovljeni JU.dwl2	0 kb	22.06.2023. 17:27:13	16.06.2023. 11:09:19
☐  ZipFile.zip	492.400 kb	23.06.2023. 12:59:50	23.06.2023. 13:01:40



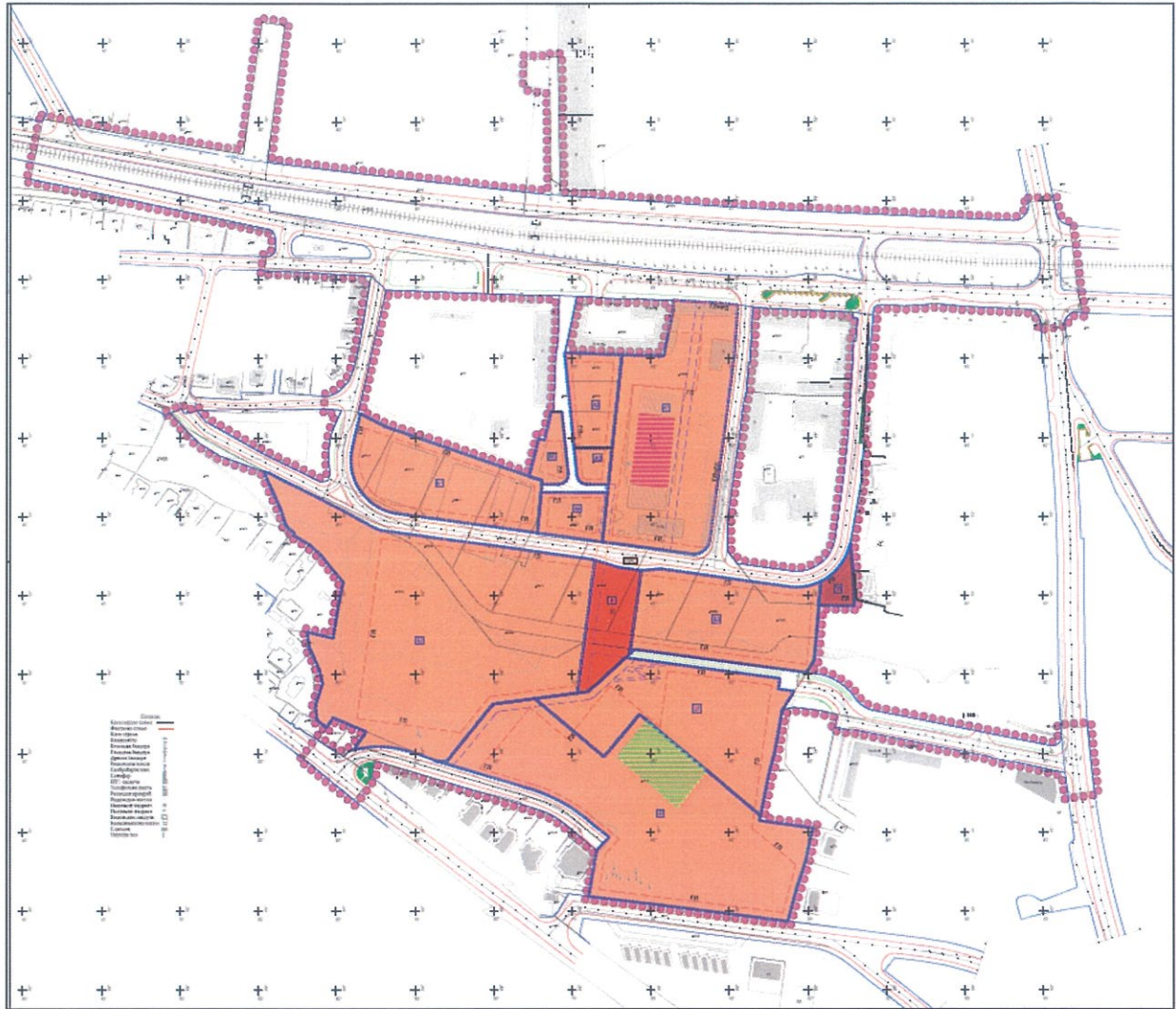
- А 1.5. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА**
А 1.5.3.  Спортски терен
- А 4. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ**
А 4.2.  Парковско зеленило
А 4.4.  Заштитно зеленило (претежно "остало земљиште")
- Б 1. СТАНОВАЊЕ**
Б 1.1.  Становање великих густина у градском подручју
Б 1.2.  Становање средњих густина у градском подручју
Б 1.3.  Становање умерених густина у градском подручју
Б 1.4.  Становање умерених густина у приградским насељима
Б 1.5.  Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне
Б 1.6.  Пословно - стамбена зона
Б 1.7.  Социјално становање
- Б 3. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ**
Б 3.1.  Индустрија и радна зона
Б 3.2.  Пословно - производно - трговински комплекс
Б 3.3.  Пословно - трговински комплекс

Б/ "Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза (усвојен 22.06.2023. г. "Службени лист Града Ниша", 63/2023)



- А 4. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБODНЕ ПОВРШИНЕ**
- А 4.2.  Парковско зеленило
- А 4.4.  Заштитно зеленило (претежно "остало земљиште")
- Б 1. СТАНОВАЊЕ**
- Б 1.1.  Становање великих густина у градском подручју
- Б 1.2.  Становање средњих густина у градском подручју
- Б 1.3.  Јавне површине за потребе функционисања блока
- Б 1.3.  Становање умерених густина у градском подручју
- Б 1.4.  Становање умерених густина у приградским насељима
- Б 1.5.  Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне
- Б 1.6.  Пословно - стамбена зона
- Б 1.7.  Становање уз подршку
- Б 1.8.  Зоне мешовите намене
- Б 3. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ**
- Б 3.1.  Индустрија и радна зона
- Б 3.2.  Пословно - производно - трговински комплекс
- Б 3.3.  Пословно - трговински комплекс

V/ "План детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир" ("Службени лист Града Ниша", број 13/2024)



ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА



4/ Усвајању „Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир“ фебруара 2024.год. претходили су бројни пропусти у процедури доношења урбанистичких планова вишег реда, као и повреде јавног интереса и интереса заштите животне средине, а све под притиском, сада ухапшених, бивше градоначелнице Драгане Сотировски и бившег већника за грађевинарство Ненада Станковића и инвеститора, са циљем да се на 3,5 ха зелене површине на брду изнад Старе циглане омогући стамбена изградња високе густине.

„План детаљне регулације зоне мешовите наменена подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир“ чији је финансијер „Тесла парк ДОО Ниш“ , а обрађивачи Плана „Текинг ДОО Ниш“ директор Иван Костић и ЈП Завод за урбанизам Ниш“ в.д.директора Иван Грмуша , одговорни урбаниста Славиша Кондић, са лиценцом бр.221 А232 21 донет је уз вишеструку повреду јавног интереса са циљем да се омогућавањем изградње стамбене зоне високе густине омогући инвеститорима профит уз висок коруптивни ризик носилаца извршне власти.

а) План је усвојен уз непоштовање вишедеценијског континуитета планирања намена

У свим усвојеним плановима од 1979-2021. године планирана намена у широј зони старе циглане била је „спортско - рекреативна“, а од 2021-2023. године претворена је у „Мешовиту намену“, што суштински представља стамбену изградњу високе густине. Разлог за вишедеценијско планирање неизграђеног простора је изузетно **неповољан стрм терен**, као и **постојање глине (позајмиште Старе циглане)**, што је главни предуслов за потенцијално клизиште.

У постојећем стању намена у широј зони Старе циглане била је „неизграђено зеленило“:
GOOGLE MAPS, 2024.



б) Промена намене из „јавне“, коју могу да користе сви грађани (паркови, зеленило, спортски објекти, обданишта, школе) у „мешовиту намену“ извршена августа 2022.год. у искључивом интересу и на захтев приватног инвеститора (ДОО Теминг, ДОО) који у тренутку подношења пријаве још увек није ни био власник земљишта, а чиме је вредност земљишта подигнута неколико десетина пута у корист будућег власника – инвеститора.

Промена намене из „јавне намене“ („Неизграђено зеленило, спортско-рекреативна намена“) у „мешовиту“, извршена је на основу примедбе приватних инвеститора 353-1354/2022-06 од 8.8.2022.год. коју су поднели тада будући власници парцела „Теминг ДОО Ниш“ и „Превозкоп, Александрово, Меровина“, а што је тадашњи обрађивач Плана Завод за урбанизам прихватио и потписала одговорни урбаниста Тамара Јовановић, и тадашњи в.д.директора Иван Грмуша. Том променом јавне у мешовиту намену је подносиоцима примедбе, „будућим власницима предметних парцела“ фирмама „Теминг ДОО, Ниш“ и „Превозкоп, Александрово, Меровина“ омогућено је да будућу куповину земљишта од „АД Ђеле Кула“, откупе уз сигурност да ће на земљишту моћи да граде стамбено насеље, уместо раније предвиђених објеката јавне намене .

Промена „јавне“ у „мешовиту намену“, уместо постојеће „спорт-рекреација-зеленило“ је аутоматски вишеструко увећала вредност земљишта у корист будућег власника и инвеститора. (Мишљење обрађивала по сугестијама пристиглим у току раног јавног увида у План детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир“ бр.3582 од 16.09.2022.год.

в)План детаљне регулације је за исто подручје израђен још маја 2022.год., од истог урбанисте (арх.Славиша Кондић) и од истог финансијера („Тесла парк“), а да пре тога није урађен План генералне регулације као обавезни, виши план регулације.

О журби финансијера и налогодаваца за израду плана из извршне власти говори и чињеница да је предметни План детаљне регулације чије се стављање ван правне снаге овим актом захтева, усвојен фебруара 2024.год. представља други, поновљен План детаљне регулације за исто подручје, јер је пре њега, кршењем Закона о планирању и изградњи, маја 2022.год. урађен први План детаљне регулације за исто подручје, од стране истог урбанисте (арх. Славише Кондића) и од истог финансијера („Тесла парк“) а да пре тога није урађен План генералне регулације као обавезни, виши план регулације. План детаљне регулације (ПДР) зоне мешовите намене, на подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, израђен је на основу Одлуке од 17.5.2022.год. (Сл.лист Града Ниша бр. 49/22) у коме су одговорни урбанисти били Тамара Јовановић, дипл инж.арх , лиценца бр. 200128211 и Славиша Кондић , дипл.инж.арх, лиценца бр.221А23221, а финансијер Плана предузеће „Тесла парк, д.о.о. Ниш“. Израда плана нижег реда пре израде плана вишег реда је потпуно супротна правилима струке и Закону о планирању и изградњи, по којима се План генералне регулације мора радити пре Плана детаљне регулације и сведочи о притиску инвеститора и носилаца извршних овлашћења на доносиоце одлука.

г) Вишеструка повреда јавног интереса, заштите животне средине и права својине приватног власника земљишта које је у поступку реституције - Разлог ових бројних повреда закона и процедура, израде планова мимо хијерархијског реда, као и журбе приликом доношења предметног ПДР-а и урбанистичких планова вишег реда који су за циљ имали промену намене из јавне у мешовиту и „повећање спратности у оквиру намена „становане великих густина у градском подручју“ „ (Одлука о изради других измена и допуна Плана генералне регулацијеГО Палилула Друга фаза, Службени лист бр,108, 30.11.2020) је то што су ови планови , а посебно предметни Планом детаљне регулације очито за циљ имали заштиту интереса и профита инвеститора о чему говоре следеће чињенице:

- **1. Уговор о купопродаји непокретности ОПУ бр. 164-2024 између продавца АД „Ђеле Кула , Ниш и купца „ДОО Теминг , Ниш“ закључен је 2.фебруара 2024. за цену од 474.120 евра тј. 20 евра по м2 што је три пута мања вредност од процењене вредности , а купопродајни уговор закључен је годину и по дана након што је на захтев „ДОО Теминг, Ниш“ намена земљишта из јавне промењена у „мешовиту намену“, чиме је омогућења стамбена градња и огроман профит инвеститору,**
- **2. Земљиште на које се предметни План односи налази се у процесу реституције-забележба у Катастру непокретности од 14.2.2024.год. бр. 952-02-13-068-3917/2024 о покренутом поступку пред Агенцијом за реституцију,**
- **3. Пред Вишим судом у Нишу од јуна 2024.год у току је поступак П 99/24 за утврђење ништавости Уговора о купопродаји непокретности ОПУ бр. 164-2024 који тужилац-власник земљишта у реституцији води против тужених - купца и продавца,**
- **4. Више јавно тужилаштво-Посебно одељење за сузбијање корупције у Нишу је 7.6.2023.год. ставило поводом случаја Старе циглане, а против бивше градоначелнице**

и бившег градског већника за грађевинарство захтев за прикупљање информација 5КТР КО 462/23 и поступак се још увек води, мериторна јавнотужилачка одлука није донета,

- **5. Близина гасног складишта „Мессер“ великог капацитета са подземним резервоарима гаса, у подножју брда Старе циглане, коме постојећа зелена површина сада представља заштитни појас, а стамбена изградња ствара велику потенцијалну опасност од акцидената и угрожавања живота људи и животне средине, у предметном Плану, ово гасно складиште се назива пословним комплексом, као да се ради о шопинг молу.**
- **6. План детаљне регулације предвиђа стамбену изградњу зграда до 50 м висине на терену који изразито неповољан и стрм, са висинском разликом 40 м,**
- **7. Могућност стварања клизишта због састава земљишта и стрмине терена - састав земљишта је глина – неконтролисано позајмиште Старе циглане, глина је водонепропусна, и активности на том терену могу бити потенцијални узрок стварања будућег клизишта,**
- **8. Непостојање адекватне канализационе мреже која може да прими отпадне и атмосферске воде, поплаве су и сада редовне након сваке веће кише, у подножју падине у ул. Душана Поповића, дуж Мокрањчеве, и код пружног подвожњака у ул. Зетској, све до Клиничког центра. Иако и сада 100% постојеће зелене површине не може да апсорбује падавине па долази до поплава више пута годишње, План предвиђа само 30% обавезне зелене површине, од чега само 10% у додиру са земљом, а остатак кроз „зелене кровове и фасаде“. Контрола испуњености обавезе инвеститора за 30% зелене површине у Нишу се не врши годинама, због негативног сукоба надлежности, па већина изграђених објеката овај услов не испуњава.**
- **9. Уништење зелене површине и изградња стамбеног бетонског комплекса извесно ће довести до још већег загађења ваздуха, до стварања „топлотних острва“ и поплава уколико зелену површину на брду буде заменио бетон и зграде високе 50 метара како предвиђа План детаљне регулације,**
- **10. План предвиђа максимално смањење зелене површине од постојећих 3,5 ха на само 10 ари, као и зеленило без додира са земљом, на „зеленим крововима и фасадама“,**
- **11. Стамбено насеље предвиђено на постојећој зеленој површини на 3,5 ха, на којој живе бројне врсте птица и мање дивље животиње, са земљом, растињем и дрвећем који апсорбују атмосферске падавине.**
- **12. Превелика дискреција дата урбанистима – предметни План детаљне регулације даје право да и у зонама мање густине насељености инвеститор може тражити од урбанисте подизање објеката више спратности, чиме се ствара велики коруптивни ризик,**
- **13. Однос површина јавне и мешовите намене (грађевинског земљишта) је просторно неправедан - док су површине јавне намене заступљене са 1,61% (дечија заштита, вртић, школа и др) и саобраћај са 45%, техничка и комунална инфраструктура са само 0,38%, са друге стране грађевинско земљиште на коме ће се градити заузима чак 53% укупног обухвата. (стр.28. Плана)**

14. Планом се поништава постојећа ситуација природног парка кога треба уредити и омогућити за коришћење грађанима, пре свега младима, породицама и деци



15. План детаљне регулације предвиђа ову ситуацију, правог „бетонског водопада“, а Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину каже да ће „План унапредити све параметре животне средине“



16. Ефекти предметног Плана - уместо постојећег природног „бисера“ Палилуле и природне визуре, слика 1. предвиђају потпуно дехуманизован простор , слика 2

Слика 1.



Слика 2.



Из свега наведеног, предлажемо доношење **Одлуке о стављању ван снаге Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир**, а пре свега ради заштите јавног интереса, заштите животне средине, законитости и процедура у доношењу урбанистичких планова.

У Нишу, 7.марта 2025.год

Предлагач
Проф.др Тамара Миленковић Керковић
Одборник у Скупштини Града Ниша