

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
Број 2737
19.10. 2023 године
НИШ

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



18000) НИШ ул. 7. јула 6. Телефони: (018) 243-455, 243-363, 241-386, 241-274, 245-066 Директор: 243-095, 255-462 Факс: 241-673
htp://www.zurbnis.rs e-mail: info@zurbnis.rs матични број: 07261063 шифра делатности: 7111 ПИБ: 100334647
Текући рачун: 105-484-32 АИК Банка А.Д. Ниш Обвезник ПДВ: Потврда бр. 127588172

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

НИШ

СТАВ ОБРАЂИВАЧА

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ ПО ПРИМЕДБАМА НА НАЦРТ ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА - ПРВА ФАЗА

(са допуњеним ставом по примедбама ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана и
ставом по примедбама поднетим на седници сумирања јавног увида)

Подаци о оглашавању и спровођењу јавног увида:

- Оглас: 30.8.2023. ("Народне новине");
- Трајање јавног увида: 30.08.2023. до 28.09.2023. год;
- Сумирање јавног увида: 5.10.2023.год.

Приказ свих примедби које су писаним путем достављене у току јавног увида у нацрт Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања – 1 фаза (у даљем тексту: **Четврте измене и допуне Плана**) са ставом обрађивача:

ПРИМЕДБА	СТАВ ОБРАЂИВАЧА
1. Радовановић Ивана (власник парцеле 3279 КО Нишка Бања) (бр. 353-1481/2023-06) од 11.09.2023.	
1. Примедба се односи на захтев за укидање планираног прилаза, преко кп 3279, 3274 и 3272 КО Нишка Бања.	1. Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана. Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др. У погледу самог саобраћајног решења, могуће

	је укинута ову везу, јер је свим парцелама обезбеђен приступ путем планираних саобраћајница.
2. Стефановић Тамара и Станковић Ненад (бр. 353-1462/2023-06) од 07.09.2023.	
2. Захтев је да се кп 2732 КО Нишка Бања изузме из намене Ботаничка башта и буде намењена за угоститељство и туризам.	2. Примедба се не прихвата. Парцела је део јединствене целине, која је, плановима града Ниша, предвиђена за изградњу и уређење ботаничке баште.
3. Милтенов Сокол (бр. 353-1467/2023-06) од 11.09.2023.	
3. Тражи се промена регулационе линије на кп бр. 4811 КО Нишка Бања.	3. Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана. Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др. У погледу самог саобраћајног решења, могуће је променити правац планиране саобраћајнице, односно укинута је у одређеним деловима, посебно због тога што на њеној траси постоји више изграђених објеката (примедбе 3, 7 и 9). Ради дефинисања саобраћајног решења, претходно је потребно извршити анализу ширег подручја. Предлажемо да ова примедба буде део посебног плана, који ће обухватити шире подручје од једне улице (више суседних блокова), да би се саобраћајна мрежа адекватно дефинисала.
4. Веће Градске општине Нишка Бања (бр. 353-1480/2023-06) од 12.9.2023.	
4.1. Предвидети саобраћајницу на ободу парцеле 2746 КО Нишка Бања, са једне стране и парцела 2741/1, 2741/3 и 2741/2 КО Нишка Бања, са друге стране.	4.1. Примедба се прихвата.

4.2. Објединити намену на парцели 2746 КО Нишка Бања.	4.2. Примедба се прихвата. Једним делом на парцели 2746 предвиђена намена је Угоститељство и туризам, а у другом делу Туристичко-здравствено-рекреативно пословна намена. Обе намене у Плану генералне регулације подручја ГО Нишка Бања – 1 фаза имају јединствена правила грађења (идентични индекси заузетости и изграђености, висина објекта и др.). У зони Угоститељство и туризам доминантна намена су угоститељство и туризам, а у зони Туристичко-здравствено-рекреативно пословна намена - туризам, угоститељство, здравство, рекреација, пословање. Зона Угоститељство и туризам спроводи се директно, а Туристичко-здравствено-рекреативно пословна намена се спроводи урбанистичким пројектима. Предлог је да се све парцеле обједине у Туристичко-здравствено-рекреативно пословну намену.
5. Петровић Ненад (бр. 353-1368/2023-06) од 18.09.2023.	
5. Тражи се изузимање постојећег фудбалског терена са трибинама из намене Ботаничка башта, као и планирање саобраћајнице до терена.	5. Примедба се не прихвата. Парцела је део јединствене целине, која је, плановима града Ниша, предвиђена за изградњу и уређење ботаничке баште. Парцеле 2801/1 и 2801/2 КО Нишка Бања на којима се највећим делом налази фудбалски терен су у јавној својини града Ниша.
6. Јовановић Предраг и Мишић Јаков (бр. 353-1528/2023-06) од 19.09.2023.	
6. Приговор се односи на кп бр. 2656 КО Нишка Бања: сагледавање регулационе линије (излазак на јавну површину) и могућност изградње стамбених објеката у јужном делу парцеле.	6. Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана. Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) на овој парцели предвиђена намена је Пословно-трговински комплекс. У оквиру ове намене није дозвољена изградња стамбених објеката. У важећем плану Плану генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 102/12, 136/16 и 3/20), регулациона линија поклопљена је са катастарском међом (светло-плава линија). У поступку израде ДКП-а, катастарска међа парцеле 2656 КО Нишка Бања је померена. Прихвата се да се регулациона линија поклопи

	са катастарском међом на графичким приказима, при чему треба имати у виду да предметна парцела излази на државни пут и да ће проширење границе плана у овом делу довести до потребе прибављања нових услова ЈП Пuteви Србије, као и прибављања нове сагласности на планско решење.
7. Живковић Живота (бр. 353-1545/2023-06) од 22.09.2023.	
7. Тражи се укидање или измештање планиране саобраћајнице преко кп 4815 КО Нишка Бања.	7. Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана. Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познано тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др. У погледу самог саобраћајног решења, могуће је променити правац планиране саобраћајнице, односно укинути је у одређеним деловима, посебно због тога што на њеној траси постоји више изграђених објеката (примедбе 3, 7 и 9). Ради дефинисања саобраћајног решења, претходно је потребно извршити анализу ширег подручја. Предлажемо да ова примедба буде део посебног плана, који ће обухватити шире подручје од једне улице (више суседних блокова), да би се саобраћајна мрежа адекватно дефинисала.
8. Драган Росић и остали (бр. 353-1562/2023-06) 25.09.2023.	
8. Приговор се односи на промену намене на кп бр. 4459/2 КО Нишка Бања: из парковског зеленила и површине јавне намене у површину остале намене, намењену за изградњу.	8. Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана. Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) на овој парцели предвиђено је парковско зеленило, као јавна намена. У овој зони предвиђена доминантна намена су зеленило и рекреација, а допунске угоститељство и трговина. Забрањена је изградња становања и производних делатности. Максимални индекс заузетости

	износи до 1%, а индекс изграђености до 0,01.
9. Веће Градске општине Нишка Бања (бр. 353-1593/2023-06) од 28.9.2023.	
9.1. Уцртати саобраћајницу од ул. Мојсија Михајловића Тошкета, иза стамбених објеката, објекта ресторана, хотела Партизан, хотела Озрен до објеката Института Нишка Бања.	9.1. Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана. Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др. У погледу самог саобраћајног решења, могуће је планирати ову везу.
9.2. Предвидети јавни паркинг јужно од предложене саобраћајнице.	9.2. Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана. Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др. У погледу самог саобраћајног решења, могуће је планирати јавни паркинг на овом подручју.
9.3. Променити намену из угоститељства и туризам у стамбену зону у делу у којем се налазе стамбени објекти.	9.3. Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана. Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) на овим локацијама предвиђена намена је угоститељство и туризам. У оквиру ове намене није дозвољена изградња стамбених објеката.

10. Веће Градске општине Нишка Бања (бр. 353-1594/2023-06) од 28.9.2023.

10. Променити намену у делу код СРЦ Вртоп из Пословно-трговински комплекс у Стамбена зона.

10. Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта.

Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) у овом делу предвиђена намена је Пословно-трговински комплекс. У оквиру ове намене није дозвољена изградња стамбених објеката.

11. Стојановић Зоран (бр. 353-1592/2023-06) од 28.9.2023.

11. Примедба на саобраћајно решење у делу парцеле 4761 КО Нишка Бања (планирана саобраћајница узима део парцеле и долази непосредно до улаза у објекат).

11. Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта.

За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе и др.

У погледу самог саобраћајног решења, могуће је променити правац планиране саобраћајнице, односно укинути је у одређеним деловима, посебно због тога што на њеној траси постоји више изграђених објеката (примедбе 3, 7 и 9). Ради дефинисања саобраћајног решења, претходно је потребно извршити анализу ширег подручја. Предлажемо да ова примедба буде део посебног плана, који ће обухватити шире подручје од једне улице (више суседних блокова), да би се саобраћајна мрежа адекватно дефинисала.

12. L-Plast-Bags doo (бр. 353-1604/2023-06) од 26.09.2023.

12. Извршити корекцију намене на парцели 8820 КО Нишка Бања, где се делом налази становање умерених густина, а делом пословно-трговински комплекс, у пословно трговински комплекс.

12. Парцела је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта.

Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша",

	бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) на целој парцели предвиђена намена је Пословно-трговински комплекс.
13. Дејановић Снежана (бр. 353-1646/2023-06) од 6.10.2023.	
13. Захтев је да се кп 28122 КО Нишка Бања изузме из намене Ботаничка башта.	13. Примедба се не прихвата. Парцела је део јединствене целине, која је, плановима града Ниша, предвиђена за изградњу и уређење ботаничке баште.
14. Веће Градске општине Нишка Бања (бр. 353-1635/2023-06) од 05.10.2023.	
14. Променити намену из Заштитног зеленила у Становање умерених густина на градском подручју у делу парцела 4718, 4719, 4720, 4721, 4722, 4715, 4714, 4716 КО Нишка Бања.	14. Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана. Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. За предметну локацију нису тражени услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција, јер није у обухвату Одлуке, па самим тим није познато тренутно стање инфраструктурних мрежа, планови комуналних предузећа у овој области, стечене урбанистичке обавезе, погодност терена за градњу, постојање клизишта и др. Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) у овом делу предвиђена намена је Заштитно зеленило. У овој зони предвиђена доминантна намена су зеленило и рекреација, а допунске угоститељство и трговина. Забрањена је изградња становања и производних делатности. Максимални индекс заузетости износи до 1%, а индекс изграђености до 0,01.
15. Веће Градске општине Нишка Бања (бр. 353-1634/2023-06) од 05.10.2023.	
15. Променити намену из Пословно-трговински комплекс у Становање умерених густина на градском подручју за парцеле 2600, 2602, 2603 КО Нишка Бања.	15. Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана. Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта. Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) у овом делу предвиђена намена је Пословно-трговински комплекс. У оквиру ове намене није дозвољена изградња стамбених објеката.

16. Веће Градске општине Нишка Бања (бр. 353-1633/2023-06) од 05.10.2023.

16. Усагласити планску документацију са изведеним стањем улице која је веза улице Српских јунака и Видоја Јовановића.

16. Локација је ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Одлуком о изради Плана прописано је да се коначна граница плана утврђује у фази нацрта.

Парцелација улице која је веза улице Српских јунака и Видоја Јовановића је спроведена по важећем Плану генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 102/12, 136/16 и 3/20).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

М.Максимић

Милица Максић Мулалић, д-р

САОБРАЋАЈ

С.Мицић

Слободан Мицић, д-р

В.Д. ДИРЕКТОРА



Иван Ермуша, дипл.инж.грађ.

И.Ермуша