



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И
УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Број: 796/2025-03

Датум: 18.3.2025. године

Краља Милутина 10а, Београд

Комисија за контролу усклађености планских докумената, образована Решењем министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 000929331 2025 14810 006 000 000 001 од 7.3.2025. године, на основу члана 33. и 166г Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), као и члана 9-11. Правилника о начину и поступку избора чланова комисије за стручну контролу планских докумената, комисије за контролу усклађености планских докумената, комисије за планове јединице локалне самоуправе и комисије за стручну контролу урбанистичког пројекта, праву и висини накнаде члановима комисије, као и условима и начину рада комисија („Службени гласник РС”, број 32/2019), на седници одржаној 14.3.2025. године разматрала је **Нацрт Петих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025** и сачинила:

ИЗВЕШТАЈ

О ИЗВРШЕНОЈ КОНТРОЛИ УСКЛАЂЕНОСТИ ПЕТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НИША 2010-2025

Град Ниш - Градска управа за планирање и изградњу обратила се Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре захтевом број 353-385/2025-06 од 19.2.2025. године са прилозима наведеним у том захтеву (на Писарници Управе за заједничке послове републичких органа примљен дана 20.2.2025. године), за контролу усклађености и давање сагласности на **Пете измене и допуне Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025** (у даљем тексту: План).

Сходно одредбама члана 33. став 3, члана 166г, став 1. тачка 11) и став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) (у даљем тексту: Закон), Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је у прилогу дописа број 000569156 2025 14810 006 000 011 005 од 24.2.2025. године (на Писарници Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије примљен дана 28.2.2025. године), предметни захтев са пратећом документацијом доставило на надлежност Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије (у даљем тексту: Агенција).

Сви појмови који су у овом извештају употребљени у једном граматичком роду обухватају мушки и женски род лица на која се односе.

I Општи приказ спроведеног поступка израде планског документа

Изради Плана приступило се на основу **Одлуке о изради Петих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025**, број 06-408/2024-10-02 од 25.4.2024. године, која је објављена у „Службеном листу града Ниша”, број 42/2024 од 25.4.2024. године. Пре доношења Одлуке прибављено је позитивно мишљење Комисије за планове града Ниша, које је донето на седници Комисије одржаној 4.4.2024. године, о чему је сачињен Извештај број 353-583/2024-06 од 5.4.2024. године.

Одредбама члана 11. наведене Одлуке, утврђено је да се **не приступа изради стратешке процене утицаја** Плана на животну средину, а у складу са *Одлуком о неприступању изради Стратешке процене утицаја Петих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 на животну средину*, број 353-583/2024-06 од 8.4.2024. године, која је објављена у „Службеном листу града Ниша”, број 42/2024 од 25.4.2024. године.

Одредбама члана 12. наведене Одлуке, прописано је да је за План **потребна израда Студије заштите непокретних културних добара**, а по претходно прибављеном Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Ниш, број 664/2-03 од 9.4.2024. године. У складу са наведеним, у Документационој основи Плана приложена је *Студија заштите непокретних културних добара на подручју ГО Медијана: Простор 1 - Стари и нови Клинички центар између улица Зетске, Душана Поповића, Војислава Илића и Булевара др Зорана Ђинђића и Простор 2 – КП 5741/16, КО Ниш – Ћеле кула са делом налегле саобраћајне површине (Булевар Медијана)*, број 1661/3-03 од 15.10.2024. године, коју је израдио Завод за заштиту споменика културе Ниш из Ниша, Добричка 2, аутор Елена Васић Петровић, дипл.инж.арх, конзерватор саветник.

Носилац израде Плана је *Град Ниш - Градска управа за планирање и изградњу* (у поступку доношења Одлуке о изради Плана и спровођењу дела поступка израде Нацрта Плана, орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове просторног и урбанистичког планирања је имао назив *Градска управа за грађевинарство*).

Обрађивач планског документа је *ЈП Завод за урбанизам Ниш*, 7. јула 6, Ниш. Руководилац израде Плана је **одговорни урбаниста** Мариана Митић, дипл.инж.арх, лиценца број 200 1455 14.

Поступак **раног јавног увида** није спроведен, а у складу са чланом 10. Одлуке о изради Плана, којом је прописано да се поступак израде Плана обавља по скраћеном поступку за измену и допуну планског документа, без спровођења поступка раног јавног увида, уз израду Нацрта плана и спровођење поступка јавног увида у трајању од 15 дана.

Стручна контрола Нацрта Плана извршена је на седници Комисије за планове града Ниша, која је одржана 20. новембра 2024. године, о чему је сачињен *Извештај број 353-1678/2024-06 од 21.11.2024. године*¹, у коме је закључено да Комисија даје позитивно мишљење на Нацрт Петих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 и упућује обрађивача да достави нацрт носиоцу израде планског документа ради упућивања у процедуру јавног увида у трајању од 15 дана.

Јавни увид у Нацрт Плана, оглашен је 26. новембра 2024. године у листу „Народне новине”, као и на званичној интернет страници Града Ниша (доступно на <http://www.eservis.ni.rs/urbanistickiprojekti/>), а одржан је у трајању од 15 дана у периоду од 26. новембра до 10. децембра 2024. године, сваког радног дана у просторијама надлежне

¹ Као саставни део документационе основе приложити одговарајући документ којим се појашњавају уочени недостаци наведени у допису Агенције број 796/2025-03 од 3.3.2025. године, који је достављен носиоцу израде предметног планског документа.

Градске управе у Нишу, као и на званичној интернет страници Града Ниша (доступно на <http://www.eservis.ni.rs/urbanistickiprojekti/>).

У току трајања јавног увида, 28. новембра 2024. године са почетком у 11 часова, у сали Градске општине Медијана, одржана је *јавна презентација* Нацрта Плана.

Јавна седница Комисије за планове након обављеног јавног увида одржана је 13. децембра 2024. године са почетком у 11.00 часова у Официрском дому, Орловића Павла 28а у Нишу, а *затворене седнице* Комисије за планове одржане су 16. и 18. децембра 2024. године, обе са почетком у 11.00 часова, у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, 7. јула 6, Ниш.

Након обављеног јавног увида, Комисија за планове сачинила је *Извештај број 353-1914/2024-06 од 23.12.2024. године*², у коме се налаже обрађивачу да након поступања у складу са Извештајем Комисије, достави нови нацрт носиоцу израде планског документа ради упућивања Комисији на стручну контролу нацрта Плана.

Поновљени поступак стручне контроле Нацрта Плана извршен је на седници Комисије за планове града Ниша, која је одржана 25. децембра 2024. године, о чему је сачињен *Извештај број 353-2120/2024-06 од 26.12.2024. године*², у коме је закључено да Комисија даје позитивно мишљење на Нацрт Петих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 и упућује обрађивача да достави нацрт носиоцу израде планског документа ради упућивања у процедуру поновљеног јавног увида у трајању од 15 дана.

Поновљени јавни увид у Нацрт Плана, оглашен је 13. јануара 2025. године у листу „Народне новине”, као и на званичној интернет страници Града Ниша (доступно на <http://www.eservis.ni.rs/urbanistickiprojekti/>), а одржан је у трајању од 15 дана у периоду од 13. до 27. јануара 2025. године, сваког радног дана у просторијама надлежне Градске управе у Нишу, као и на званичној интернет страници Града Ниша (доступно на <http://www.eservis.ni.rs/urbanistickiprojekti/>).

У току трајања поновљеног јавног увида, 15. јануара 2025. године са почетком у 11.00 часова, у холу Кабинета градоначелника, одржана је *јавна презентација* Нацрта Плана.

Јавна седница Комисије за планове након обављеног поновљеног јавног увида одржана је 31. јануара 2025. године са почетком у 11.00 часова у Официрском дому, Орловића Павла 28а у Нишу, а *затворена седница* Комисије за планове одржана је 31. јануара 2025. године са почетком у 13.00 часова у Официрском дому, Орловића Павла 28а у Нишу.

Након обављеног поновљеног јавног увида, Комисија за планове сачинила је *Извештај број 353-2147/2024-06 од 3.2.2025. године*², у коме је закључено да Комисија даје позитивно мишљење на Нацрт Петих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 и да након поступања обрађивача у складу са Извештајем о обављеном поновљеном јавном увиду, надлежни орган може упутити плански документ у даљу процедуру.

II Седница Комисије за контролу усклађености

Комисија за контролу усклађености *Петих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025*, формирана је Решењем министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 000929331 2025 14810 006 000 000 001 од 7.3.2025. године (у даљем тексту: Комисија), у следећем саставу:

1. мр Ђорђе Милић, дипл.пр.планер, лиценца бр. 100 0083 04, председник Комисије;
2. др Божидар Манић, дипл.инж.арх, лиценце бр. 121 A226 24, 200 1101 08 и 300 G807 08, члан;
3. Душан Момчиловић, дипл.инж.арх, лиценце бр. 200 0942 06 и 300 G345 08, члан;
4. Маја Крга, дипл.пр.планер, лиценце бр. 100 0252 14 и 201 0216 03, члан;

² Као саставни део документационе основе приложити одговарајући документ којим се појашњавају уочени недостаци наведени у допису Агенције број 796/2025-03 од 3.3.2025. године, који је достављен носиоцу израде предметног планског документа.

5. Милан Стајић, маст.инж.арх, лиценца бр. 221 А374 22, члан; и
6. др Дејан С. Ђорђевић, дипл.пр.планер, лиценце бр. 100 0108 07 и 201 0663 04, члан и секретар Комисије.

Задатак комисије је да изврши контролу усклађености Плана са планским документима вишег хијерархијског реда, Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу овог закона.

Седница Комисије одржана је у петак 14. марта 2025. године са почетком у 12.30 часова, у просторијама Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, Булевар краља Александра 288, Београд.

Седници Комисије, присуствовали су:

А) Чланови Комисије

- мр Ђорђе Милић, дипл. пр. планер, председник Комисије;
- др Божидар Манић, дипл.инж.арх, члан;
- Душан Момчиловић, дипл.инж.арх, члан;
- Милан Стајић, маст.инж.арх, члан; и
- др Дејан С. Ђорђевић, дипл.пр.планер, члан и секретар Комисије.

Б) Представница Града Ниша:

- Лидија Стефановић Николић, дипл.инж.арх, главни урбаниста Града Ниша.

В) Представници носиоца израде Плана, Град Ниш - Градска управа за планирање и изградњу:

- Првослав Петровић, спец.струк.инж.грађ; и
- Невена Грубић, дипл.инж.арх.

Г) Представници обрађивача Плана, ЈП Завод за урбанизам Ниш:

- Мариана Митић, дипл.инж.арх, одговорни урбаниста;
- Милан Милојевић, маст.инж.саоб, в.д. директора;
- Марија Марковић, дипл.инж.грађ; и
- Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.

Седници није присуствовала Маја Крга, дипл.пр.планер, члан Комисије, која је своје мишљење доставила електронским путем.

Седницом је председавао председник Комисије мр Ђорђе Милић, дипл.пр планер.

III Садржај Плана

Нацрт Петих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 садржи Општу документацију, Текстурални део, Графички део и Документациону основу. Текстурални и Графички део садрже:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	1
1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЕТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	2
1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	2
1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЕТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	3
1.4. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА	3

2. ПЛАНСКИ ДЕО	5
3. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА	14
4. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	14
5. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	15

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Карта 1.1.	Прегледна карта обухвата Петих измена и допуна Плана	P 1:50 000
Карта 1.2.	Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025	P 1:10 000
Карта 2.0. Б-03	Границе грађевинског подручја	P 1:15 000
Карта 2.1. Б-05	План намене простора	P 1:10 000
Карта 2.2. Б-06	План диспозиције објеката за јавне и комуналне функције и мрежа центара	P 1:10 000
Карта 2.3. Б-07	План стамбених површина	P 1:10 000
Карта 2.4. Б-08	План радних и пословних зона	P 1:10 000
Карта 2.5. Б-09	План површина за јавне намене	P 1:10 000
Карта 2.6. Б-10	Правила грађења према просторним целинама и урбанистичким зонама	P 1:10 000
Карта 2.7. Б-11	План саобраћајне мреже	P 1:10 000
Карта 2.8. Б-11-1	Зоне полетно-слетних равни аеродрома	P 1:10 000
Карта 2.9. Б-13	Инфраструктура – план водоснабдевања	P 1:10 000
Карта 2.10. Б-19	План уређења слободних површина и зеленила	P 1:10 000
Карта 2.11. Б-21	Урбанистички инструменти спровођења ГУП-а	P 1:10 000

IV Примедбе и сугестије Комисије

Након обављене контроле достављеног материјала, као и разматрања става и образложења стручног обрађивача по датим питањима, примедбама и сугестијама, Комисија констатује да је потребна корекција предметног планског документа, и то:

Примедбе Комисије

- Ускладити циљ израде Плана са Одлуком о изради, односно у текстуалном делу у поглављу *Уводне напомене*, други пасус, у потпуности навести циљ израде Плана који је дефинисан чланом 4. Одлуке о изради.
- У одговарајућем делу текста Плана, навести одредницу којом се дефинише да је услов реализације нових садржаја на локацији садашње локације Хитне помоћи, њено измештање на нову локацију у граници плана генералне регулације, на површини која у оквиру дозвољених компатибилности препознаје намену здравство, односно јавне функције.
- Имајући у виду да се на графичким прилозима уместо постојеће намене *Основна здравствена заштита*, планира намена *Клинички центар - секундарна и терцијарна заштита*, у текстуалном делу Плана, ускладити одреднице које се у том смислу односе на основну здравствену заштиту у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. („Службени лист града Ниша”, бр. 43/11, 136/16, 26/18, 129/21 и 13/24) у поглављу **2.3.1.1. ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ**, одељак **А.1.3. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА**, пододељак **А.1.3.1. Основна здравствена заштита**.
- Имајући у виду да је у текстуалном делу планског документа, поглавље 2. **ПЛАНСКИ ДЕО**, наслов *Измена и допуна бр. 4*, наведено да се површина намене „Пословно -

трговински комплекс” повећава са 898,66 ha на 900 ha, проверити податак да се удео исте намене у збиру намена „Пословне и радне зоне” са 39,35% у постојећем стању, умањује на 38,15% у новопланираном стању. У том смислу проверити да ли су и остали наведени подаци о изменама процената и површина исправни.

- У текстуалном делу планског документа, поглавље 2. *ПЛАНСКИ ДЕО*, наслов *Измена и допуна бр. 8*, део који се односи на *Табелу А.1.3. Здравствена заштита, Тачка 3.6. Највећа дозвољена висина објеката*, брисати одредницу која се односи на то да ће се максимална висина објеката утврдити даљом урбанистичком разрадом или пројектном документацијом, као и одредницу којом се дефинишу високи објекти, односно дати само одреднице које се односе на комплекс Старог и Новог клиничког центра у смислу да висина објеката у истом не сме прећи висину објекта Ургентног центра Клиничког центра Ниш „Прим. др Миодраг Лазић Лаза”, као и да се за објекте у овом комплексу, а имајућу у виду локацију постојећег хелидрома у комплексу Војне болнице, прибављају услови и сагласности Директората цивилног ваздухопловства у складу са одредбама *Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају* („Службени гласник РС”, бр. 39/2021 и 25/2024) и другим прописима који регулишу ову област.
- Извршити проверу усаглашености ознака у легендама и на цртежима графичких прилога међусобно као и са наводима у текстуалном делу Нацрта Плана у смислу да оно што је приказано на графичким прилозима на одговарајући начин буде наведено у тексту и обрнуто (нпр. проверити планиране измене површина за намену *Основна здравствена заштита*, која се брише у графичком делу, али се не помиње у изменама Плана у текстуалном делу).
- Легенду графичког прилога *Б-21 Урбанистички инструменти спровођења ГУП-а*, допунити са објашњењем значења шрафуре црвене боје (која се појављује на карти у обухвату Плана, а у легенди није приказана).
- Прибавити и приложити као саставни део документационе основе Плана одговарајуће Мишљење/Сагласност у погледу железничког саобраћаја и јавне железничке инфраструктуре, а у складу са закључним делом прибављеног *Мишљења „Инфраструктура железнице Србије” а.д. Београд*, број 1/2025-17 од 9.1.2025. године.
- Извршити правно-техничку редакцију планског документа, односно у циљу комплетне правно-техничке редакције, проверити текстуални и графички део у целини и по потреби извршити и друге техничке и термиолошке исправке, које поред осталог обавезно подразумевају и следеће:
 - Накнадно достављена акта приложити као саставни део Документационе основе планског документа, односно по потреби допунити Документациону основу са свим накнадно прибављеним, односно приложеним актима;
 - Документациону основу Плана у целини припремити у свему према одредбама члана 28. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019).

Сугестије Комисије

- Текстуални део и образложење *Петих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025* допунити коментаром о статусу Одлуке о изради Генералног урбанистичког плана Ниша („Службени лист Града Ниша”, број 13/2024) и односом Петих измена и допуна важећег Генералног урбанистичког плана према новом Генералном урбанистичком плану у изради.
- Имајући у виду да је по Закону о планирању и изградњи генерални урбанистички план „стратешки развојни план, са општим елементима просторног развоја” који треба да

садржи „генерална урбанистичка решења са наменама површина које су претежно планиране у грађевинском подручју”, сугестија је да се при изради новог Генералног урбанистичког плана Ниша планска решења у текстуалном и графичком делу плана утврде са већим степеном општости, како не би биле неопходне честе измене и допуне овог стратешког документа због мањих планираних интервенција у простору које су по свом карактеру предмет регулационих урбанистичких планова.

- Размотрити могућност да се овим или неким наредним урбанистичким планом простор планиран за Клинички центар прошири тако да обухвата све катастарске парцеле са непарне стране Улице Љубе Ненадовића и непарне стране Зетске улице.
- Размотрити могућност да се нормативи који се односе на паркирање и гаражирање за установе примарне здравствене заштите утврђују не само према броју запослених, већ и према потенцијалним корисницима здравствених услуга, односно за установе секундарне, терцијарне и здравствене услуге на више нивоа, кумулативно према броју запослених и броју болничких постеља, као и према броју потенцијалних дневних корисника здравствених услуга и посетиоца.

V Закључак Комисије о усклађености Петих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025

Комисија је донела следећи:

ЗАКЉУЧАК

1. Пете измене и допуне Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 су усклађене са планским документима вишег хијерархијског реда, као и са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019) и другим прописима донетим на основу Закона.

2. Предлаже се надлежном органу да сагласно одредбама члана 33. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) на **Пете измене и допуне Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 да **сагласност**, уз обавезу да се по налазима и закључцима Комисије из овог Извештаја поступи пре упућивања Плана у даљи поступак прописан Законом, о чему ће се старати надлежни орган управе града Ниша и Комисија за планове града Ниша.**

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

др Дејан С. Ђорђевић

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

мр Ђорђе Милић

ПРИВРЕМЕНИ ДИРЕКТОР

мр Ђорђе Милић

