

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
СКУПШТИНА ГРАДА НИША  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НИША  
Број 353-1252/2021-06  
Дана 03.02.2022.године

На основу члана 50. став 1.и 3. Закона о планирању и изградњи, („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009, 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 и 37/2019-др.закон и 9/2020) Комисија за планове града Ниша (у даљем тексту – Комисија) на седницама одржаним дана 24.11.2021.године и 02.02.2022.године, након обављеног јавног увида у нацрт Трећих измена и допуна Плана генералне регулације Градске општине Црвени Крст – прва фаза (парцијалне измене), подноси следећи

### ИЗВЕШТАЈ

Комисију је образовала Скупштина Града Ниша Решењем бр. 06-745/2020-7-02 од 09.09.2020.године у следећем саставу: Тања Обрадовић-председник, проф. др Александар Кековић-заменик председника, Игор Игић-секретар, Игор Трајковић, Мара Рашковић, Зоран Прокић, Славиша Кондић, Мирослав Поповић и Гордан Миленковић.

Седница Комисије- јавна седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, Улица младих број 28а, дана 24.11.2021. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Мара Рашковић и Славиша Кондић, а нису присуствовали Игор Трајковић, Мирослав Поповић, Зоран Прокић и Гордан Миленковић.

Седници су присуствовали и представници ЈП Завод за урбанизам Ниш, Првослав Петровић представник Градске управе за грађевинарство, као и заинтересована лица.

Седница Комисије- затворена седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, Улица 7.јули број 6, дана 02.02.2022. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Гордан Миленковић, Славиша Кондић и Мара Рашковић на делу, а нису присуствовали Мирослав Поповић, Зоран Прокић и Игор Трајковић.

Седници је присуствовала представник Градске управе за грађевинарство Невена Грубић.

Седницама председава председник Комисије Тања Обрадовић.

После извршеног јавног увида Комисија је констатовала следеће:

Стручни послови поверени су Јавном предузећу Завод за урбанизам из Ниша који испуњава законом прописане услове за израду ове врсте планске документације.

#### А) Општи приказ спроведеног поступка

Приказ активности које се односе на процедуру израде Плана:

- Иницијатива Главног урбанисте Града Ниша бр.1-50/2019-02 од 18.11.2019. године;
- Одлука о изради, донета од стране Скупштине Града Ниша, на седници од 21.01.2020.године („Службени лист Града Ниша“ бр.3/2020.) и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Трећих измена и допуна Плана генералне регулације Градске општине Црвени крст – Прва фаза – парцијалне измене на животну средину („Службени лист Града Ниша“ бр.3/2020.);
- Оглашавање материјала на рани јавни увид („Ало“ од 14.07.2020.године);
- Излагање материјала на рани јавни увид од 14.07.2020. године до 28.07.2020.године;

- Извештај о обављеном раном јавном увиду (бр. 353-668/2020-06 од 11.08.2020. године);
- Прикупљање услова и података потребних за израду Плана;
- Израда Нацрта Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза – парцијалне измене;
- Стручна контрола Нацрта плана на седници Комисије за планове Града Ниша, одржаној 19.03.2021.године,
- Извештај Комисије за планове Града Ниша, након стручне контроле нацрта Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза – парцијалне измене (бр. 353-261/2021-06 од 29.03.2021.). Закључком Комисије План је враћен на поновну стручну контролу, уз услов да претходно буде коригован од стране обрађивача, а у складу са извештајем Комисије;
- Поновљена стручна контрола Нацрта плана на седници Комисије за планове Града Ниша, одржаној 02.07.2021.године;
- Извештај Комисије за планове Града Ниша, након поновљене стручне контроле нацрта Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза – парцијалне измене (бр.353-839/2021-06 од 08.07.2021. године);
- Коригован нацрт Плана послат на јавни увид;
- Јавни увид у Нацрт Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза – парцијалне измене спроведен у просторијама Градске управе за грађевинарство, Града Ниша, у периоду од 30.09.2021. до 29.10.2021. године као и на званичној интернет страници Града Ниша;
- Јавна седница о сумирању јавног увида одржана 24.11.2021.године.

Приказ свих примедби које су писаним путем упућене у току трајања јавног увида на Нацрт Трећих измена и допуна Плана генералне регулације Градске општине Црвени Крст – прва фаза (парцијалне измене) са ставом Обрађивача и ставом Комисије:

**1.Примедба, подносилац Далибор Младеновић, Хан-пут, Цара Душана 28, 17510 Владичин Хан, бр.предмета: 353-1558/2021-06 од 29.10.2021. године**

Далибор Младеновић као заинтересована страна и будући инвеститор на парцели 3402 КО Ниш Црвени Крст, има приговор на планско решење у следећем:

**1. Положај грађевинске линије (за подносиоца примедбе неодговарајући)**

У тексту примедбе наводе се урбанистички параметри који важе за дату локацију. Намена земљишта за дату парцелу је „становање великих густина у градском подручју“. Параметри су: спратност П+6, висина 27м, изграђеност 4,2 и заузетост 70%., па се наводи да положајем дате грађевинске линије није могуће постићи поменуте коефицијенте.

**2. Изградња на међи (подносилац примедбе предлаже изградњу на међи)**

У тексту примедбе се наводи да парцеле 3402 и још четири парцеле ка северу, које су планиране за вишепородично становање, како Далибор наводи, морају имати дозволу за градњу на међи, како касније не би имали власници проблем са сагласностима од комшија приликом градње.

**3. Зеленило (Далибор Младеновић као подносилац примедбе има примедбу на већи проценат предвиђеног зеленила од уобичајеног)**

У тексту примедбе се тражи преиспитивање овог параметра за зелене површине од 20% од грађевинске парцеле, и плус 5м предвиђеног зеленог појаса, уз образложење да је у свакој другој општини за овакве зоне предвиђено 10% и да је плус јужно од предметне парцеле

планирана, како Далибор наводи, зелена рекреативна површина. Из текста се изводи закључак да се улаже примедба на вишак зелених површина.

#### 4. Параметри

„Планом су прописани и спратност и висина, и заузетост и изграђеност, а Закон је омогућио да може да се одреди један од та два. Молим да се то узме у обзир и да се не ограничава непотребно, ако то није обавезно“, наводи се у тексту примедбе.

#### 5. Трафостаница

У тексту примедбе се наводи потреба за трафостаницом и наводи се да будући инвеститори имају сагласан став да на њиховом земљишту ЕПС изгради поменут објекат.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:** Обрађивач делимично прихвата примедбу.

Примедба под редним бројем 1 и 5 се прихватају у потпуности. Примедба под редним бројем 2 је неоснована. У појединачним правилима грађења важећег планског документа већ је предвиђена изградња на међи. Важећи став биће допуњен графичким делом типологије изградње у предметном блоку. Примедба под редним бројем 3 се не прихвата. Обрађивач је става да је због близине других околних намена потребан већи проценат зеленила од раније дефинисаног. Примедба под редним бројем 4 се делимично прихвата. Брише се спратност.

**СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија делимично прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача, уз напомену да грађевинска линија треба да прати регулациону линију на одговарајућој удаљености.

**2.Примедба, подносилац Далибор Младеновић, Хан-пут, Цара Душана 28, 17510 Владичин Хан, бр.предмета: 353-1557/2021-06 од 29.10.2021. године**

Далибор Младеновић као власник парцела 1307/4 и 1307/10 КО Ниш Црвени Крст улаже приговор из следећих разлога:

Са северне стране парцела је пројектована улица чија регулација намеће да ће власник ове две парцеле морати да ради препарцелацију и да ће морати да докупи део земљишта од приватног власника, који можда неће хтети да прода тај део. У том случају власник парцела би био онемогућен да дограђује или реконструира објекте, наведено је у тексту примедбе.

Подносилац примедбе има приговор и на урбанистичке параметре, а детаљи су у оригиналном тексту.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**Примедба се не прихвата.

Предметне парцеле се не налазе у обухвату измена плана јер предметни план се ради као парцијална измена. Обрађивач је става да уколико Комисија за планове Града Ниша сматра да треба размотрити поменуту локацију, то и урадимемо.

**СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија не разматра примедбу, јер је ван обухвата нацрта плана.

**3.Примедба, подносилац примедбе Јанковић Надежда бр.предмета: 353-1574/2021-06 од 29.10.2021. године**

Власник парцеле 996 КО Ниш Црвени Крст је у ранијој фази поднео примедбу на тему промене намене земљишта. Обрађивач је уважио захтев и променио намену. Подносилац „примедбе“ се захваљује на томе и пита да ли постоји још неки проблем на предметној парцели који би онемогућио легализацију објекта.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:** Примедба се прихвата.

**СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача.

**4.примедба, подносилац примедбе Душан Младеновић бр.предмета: 353-1574/2021-06 од 29.10.2021. године**

Примедба се односи на кп.бр.3419 КО Ниш Црвени Крст. У првом делу се односи на поделу предметне парцеле на три новиформиране без претходног информисања власника парцела о урађеној парцелацији. Други део примедбе се односи такође на спроведену парцелацију.

Трећи део примедбе се односи на податак да се предметна парцела налази у делу археолошког налазишта за које још увек нису спроведена испитивања од стране Завода за заштиту споменика културе.

Четврти део примедбе односи се на податак о датуму и времену исплате надокнаде за предметну парцелу од стране Града или у супротном омогућавање несметаног коришћења парцеле садашњим власницима.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:** Примедба се не прихвата. Парцелација је спроведена према тада важећем планском документу у циљу реализације трасе Сомборског булевара. План се ради на основу услова Завода за заштиту споменика културе које смо у обавези да испоштијемо када су у питању локалитети археолошког налазишта. Што се тиче четвртог дела примедбе ЈП "Завод за урбанизам" Ниш није надлежан за спровођење процеса експропријације.

**СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача.

Комисија је мишљења да је потребно сагледати регулациону и катастарску линију у делу кат.парцела 1307/4 и 1307/10 КО Ниш-Црвени Крст, тако да исте имају директан приступ на јавну саобраћајницу, уколико то дозвољавају техничке могућности.

Потребно је сагледати и све пристигле услове имаоца јавних овлашћења.

**ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Комисија је мишљења да је потребно, након поступања обрађивача плана у складу са закључцима Комисије, доставити нови нацрт планског документа на стручну контролу.

Обрадила

*Анђелка Радошевић*

Анђелка Радошевић, дипл.правник

Чланови Комисије:

Александар Кековић

Мара Рашковић

Игор Трајковић

Славиша Кондић

Мирослав Поповић

Гордан Миленковић

Зоран Прокић

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

Игор ИГИЋ, дипл.инж.грађ.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Тања ОБРАДОВИЋ, дипл.инж.арх.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД НИШ  
УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО  
НАЧЕЛНИК ГРАДСКЕ  
УПРАВЕ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО  
Мр Мирозљуб Станковић, дипл.инж.арх.