

На основу члана 50. став 1., 2. 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, 9/2020 и 52/2021), Комисија за планове града Ниша (у даљем тексту – Комисија) на седницама одржаним дана 09.12.2022.године, 23.12.2022.године и 28.12.2022.године, након обављеног поновљеног јавног увида у нацрт Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Палилула – прва фаза, 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, а затим је Скупштина Града Ниша Решењем бр. 06-694/2022-27-02 од 09.09.2022.године променила чланове, тако да су уместо Славише Кондића и Гордана Миленковића, Ана Костић и Бранислав Стоиловић.

Седница Комисије- јавна седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, Улица Орловића Павла 28а, дана 09.12.2022. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Игор Трајковић, Мара Рашковић, Зоран Прокић и Ана Костић, а нису присуствовали Мирослав Поповић и Бранислав Стоиловић.

Седници су присуствовали в.д.директор и представници ЈП Завод за урбанизам Ниш, представници Градске управе за грађевинарство, као и заинтересовани грађани.

Седница Комисије- затворена седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, Улица 7.јули број 6, дана 23.12.2022.године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, Игор Игић, Мара Рашковић, Бранислав Стоиловић и Ана Костић, а нису присуствовали проф. др Александар Кековић, Игор Трајковић, Зоран Прокић и Мирослав Поповић.

Седници присуствују Невена Грубић и Првослав Петровић, представници Градске управе за грађевинарство.

Седница Комисије- затворена седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, Улица 7.јули број 6, дана 28.12.2022.године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, Игор Игић, проф. др Александар Кековић, Мара Рашковић и Ана Костић, а нису присуствовали Бранислав Стоиловић, Игор Трајковић, Зоран Прокић и Мирослав Поповић.

Седници присуствују Невена Грубић и Првослав Петровић, представници Градске управе за грађевинарство.

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. 621/2020-06 од 16.11.2020. године,
- Одлука о изради Плана и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 108/2020),
- Прибављање услова надлежних институција и израда нацрта Плана,
- Извештај Комисије за планове града Ниша о обављеној стручној контроли нацрта Плана, број 353-1037/2022-06 од 5.7.2022. године,
- Јавни увид у нацрт Плана обављен у периоду од 25. 7.2022. до 8.8.2022. године. У току јавног увида одржана је јавна презентација 27.7.2022. године са почетком у 11 часова у Нишком културном центру.
- Поновљени јавни увид у нацрт Плана обављен у периоду од 16.11.2022. до 5.12.2022. године. У току поновљеног јавног увида одржана је јавна презентација 17.11.2022. године са почетком у 11 часова у Нишком културном центру,
- Јавна седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, Улица Младих 28а, дана 09.12.2022. године са почетком у 11,00 часова.

Приказ примедби које су писаним путем упућене у току трајања поновљеног јавног увида на Нацрт Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Палилула – прва фаза, са ставом Обрађивача и ставом Комисије:

1. Број предмета: 353-1895/2022-06 од 18.11.2022. године, подносилац примедбе Станковић Срђан из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 7928/13 КО Ниш-Бубањ, и планирану намену површина. Тражена је намена становање умерених густина у градском подручју (Б.1.3), уместо Планом предвиђене намене дечије заштите (А.1.2.2 – потребно исправити грешку у ознаци, тренутно стоји А 1.1, што је ознака за намену социјалне заштите).

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Идентична примедба је поднета у току јавног увида (примедба бр. 2).

Примедба је изван обухвата Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват.

Обрађивач је сагласан да је планирана јавна намена дечије заштите (А.1.2.1) онемогућила остваривање приватног интереса, како се у примедби наводи, јер Град није започео са реализацијом објекта јавне намене, нити је извршио прибављање земљишта у јавну својину. Након ширег разматрања и дискусије о датој примедби у оквиру претходног јавног увида, Обрађивач је става да примедбу у овом тренутку није могуће прихватити, јер је ова јавна намена предвиђена важећим Генералним урбанистичким планом. Све потребе Града за јавним садржајима, па и дечије заштите и предшколског образовања, биће преиспитане израдом новог генералног урбанистичког плана, за који је у процедури доношење одлуке о изради.

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

2. Број предмета: 4248 од 24.11.2022. године, подносилац примедбе Михајло Јоцић из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 9603 КО Ниш-Бубањ, на којој је Планом предвиђена намена спорт и рекреација (А.1.5.3). Предлаже се намена становање, с обзиром да је приложена геодетска скица на којој се налазе 2 стамбена објекта, која у процедури легализације не могу бити сагледана без промене намене у Плану.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват.

Примедбу је могуће прихватити делимично и условно. На датој парцели уочени су потенцијали за парцелацију према фактичком стању, у смислу да је могуће да се за наведене објекте формира засебна грађевинска парцела која би имала намену становање умерених густина у

градском подручју (Б.1.3), док би се на преосталом, већем делу парцеле задржала намена спорт и рекреација. Међутим, како би се ове измене унеле у План, потребно је да подносилац примедбе у благовременом року достави геодедску скицу парцелације, са сагласностима свих власника предметне парцеле.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача. Дозвољава се пренамена у становање умерених густина за део парцеле у складу са достављеном скицом фактичког стања.

3. Број предмета: 4212 од 22.11.2022. године, подносилац примедбе Драган Здравковић из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 17191/2 КО Ниш-Бубањ, која се, како се у примедби наводи, води на име Града, али је у поступку враћање имовине претходном власнику, односно подносиоцу примедбе. Примедба се односи на то да се на датој парцели не предвиђају јавне намене, с обзиром да се не ради о градској имовини.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је неоснована. На датој парцели предвиђена је намена становање средњих густина у градском подручју (Б.1.2), која није јавна намена.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована и Комисија је сагласна са ставом обрађивача.

4. Број предмета: 353-1878/2022-06 од 14.11.2022. године, подносилац примедбе Ада Јована Чапаковић у име Hesoid Financial Services

Примедба се односи на к.п. број 7046/1 КО Ниш-Бубањ, на којој се тражи померање грађевинске линије са 15,8 на 10 метара удаљености од регулационе линије према Улици Димитрија Туцовића.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је неоснована. Иста је прихваћена у току претходног јавног увида (примедба бр. 14). Измене су унете у нацрт који је изложен на поновљени јавни увид.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована и Комисија је сагласна са ставом обрађивача.

5. Број предмета: 353-1945/2022-06 од 23.11.2022. године, подносилац примедбе Девеком доо из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 16146/6 и 16146/47 КО Ниш-Бубањ, и померање грађевинске линије тако да у зони лепезе у односу на регулациону линију буде на одстојању не више од 5 метара.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват.

Примедбу је могуће прихватити.

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

6. Број предмета: 353-1955/2022-06 од 25.11.2022. године, подносилац примедбе Драган Тодоровић из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 16126/17 КО Ниш-Бубањ, на којој поред школе постоји стамбени објект, па подносилац примедбе тражи допуну намене становања.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват.

Примедбу није могуће прихватити, с обзиром да је у оквиру намене образовања (А.1.1.1) забрањена намена становање, а дозвољено је само становање у функцији образовања (домар).

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

7. Број предмета: 353-1999/2022-06 од 02.12.2022. године, подносиоци примедбе Иван Петровић и Ђорђе Милојевић из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 17741/5 (7) КО Ниш-Бубањ, и померање регулационе линије тако да не прелази преко објекта који је на тој парцели изграђен.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват.

Примедбу је могуће прихватити.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача. Саобраћајница није изграђена, није извршена препарцелација и регулација у важећем планском документу није у континуитету и исте ширине.

8. Број предмета: 353-2003/2022-06 од 02.12.2022. године, подносилац примедбе Радослав Тонић из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 2434/1 КО Ниш-Бубањ, и померање регулационе и грађевинске линије тако да се заобиђе објекат бр.3 на приложеној скици обележавања.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват.

Примедбу је могуће прихватити, уз услов да се обрађивачу достави dwg фајл приложене геодетске скице, како би се утврдило у ком делу се прелази преко фактичког стања објекта.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и није сагласна са ставом обрађивача. Предметна саобраћајница је изграђена и померање регулације би угрозило кретање пешака.

9. Број предмета: 353-2010/2022-06 од 05.12.2022. године, подносилац примедбе Миодраг Стојиљковић из Ниша

Примедба се позива на к.п. број 4865 КО Ниш-Бубањ, али се односи на правила грађења и услов за формирање грађевинске парцеле за намену Б.1.2. Становање средњих густина у градском подручју. У тачки 6 наводи се:

„Грађевинска парцела за вишепородично становање мора да има површину од минимално 600м² (минимално 500м² за социјално становање), најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20м, за објекте у прекинутом низу је 15м, а у непрекинутом низу је 10м.“

Овим се у потпуности онемогућава изградња на парцелама мање површине, што је у другим плановима генералне регулације дозвољено, па се предлаже усвајање правила грађења која у овој зони важе у осталим плановима.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедбу је могуће прихватити, тако да се тачка 6 у оквиру таблице Б.1.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ мења и гласи:

„Минимална површина грађевинске парцеле износи 150м². Најмања ширина грађевинске парцеле површине 150-300 м² је 10,0м за слободностојећи објекат, 8,0м за објекат у прекинутом низу и 5,0м за објекат у непрекинутом низу. Најмања ширина грађевинске парцеле

површине веће од 300 m² је 16,0m за слободностојећи објекат, 14,0m за објекат у прекинутом низу и 12,0m за објекат у непрекинутом низу.“

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

10. Број предмета: 353-2008/2022-06 од 23.11.2022. године, подносилац примедбе Clean Earth Capital Serbia doo

Први део примедбе односи се на зоне мешовите намене и тачку 4 правила грађења. Подносилац примедбе сматра да не треба да стоји забрана намене становања у приземљу, и да се ово, уколико је потребно прецизира кроз даљу разраду планом детаљне регулације.

Други део примедбе односи се на зоне мешовите намене и тачку 7 правила грађења. Подносилац примедбе сматра да Карта 2.2.1 Зоне полетно-слетних равни аеродрома треба да буде начелно усмерење за утврђивање висине објекта, а да се коначна висина утврђује кроз даљу разраду планом детаљне регулације и прибављање услова и сагласности Директората цивилног ваздухопловства.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Први део примедбе се не прихвата. Зоне мешовите намене замишљене су као нови центри насеља, па се инсистира на томе да приземља планираних објеката буду намењена садржајима за јавно коришћење.

Други део примедбе се прихвата, тако да се у тачки 7. дозвољена висина објекта, став „Високи објекти морају да буду прилагођени зонама полетно-слетних равни аеродрома (Карта 2.2.1. Зоне полетно-слетних равни аеродрома)“ замени ставом „На Карти 2.2.1 Зоне полетно-слетних равни аеродрома приказана су начелна ограничења висине објеката.“

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

11. Број предмета: 353-1972/2022-06 од 24.11.2022. године, подносилац примедбе Михајло Јоцић из Ниша

Примедба је идентична са примедбом број 2.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Обрађивач није у могућности да заузме став, јер је примедба пристигла без садржаја.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу. Дозвољава се пренамена у становање умерених густина за део парцеле у складу са достављеном скицом фактичког стања.

12. Број предмета: 353-1957/2022-06 од 25.11.2022. године, подносилац примедбе Војислав Јовановић из Ниша

Подносилац примедбе власник је куће и дела парцеле 17211/46 у Улици Јерменској у Нишу. У Миновом насељу на ламели Ц урађена је дефинисана катастраска међа, осовина ламеле Ц, по пројектној документацији. Против је дислоцирања осовине ламеле Ц, јер би се отворили велики проблеми за власнике који излазе на Улицу Јерменску.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не може прихватити.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована, не односи се на нацрт планског документа.

13. Број предмета: 353-2029/2022-06 од 05.12.2022. године, подносилац примедбе Мирољуб Станковић из Ниша

Подносилац примедбе у оквиру своје примедбе подноси 6 примедби и то 1. потпуно неслагање подручја нацрта и одлуке о изради, 2. одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину донета је за сасвим друго подручје, 3. услови имаоца јавних овлашћења

издати су за сасвим друго подручје, 4. процедура разматрања и верификације мора бити у складу са законом и одлукама Скупштине града, 5. у комплексу Нови Ниш изостанак планског потврђивања саобраћајница као јавне намене, дефинисане важећим планом и 6. изостанак планског дефинисања јавне намене- основне школе Краљ Петра Први, која је 3. изменама ГУП-а претворена у зоне мешовите намене.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не може прихватити.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија део примедбе под бројем 1., 2., 3. и 4. сматра неоснованим, у складу са Обавештењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 350-01-02534/2022-18 од 26.12.2022. године, а део примедбе под бројем 5. и 6. не прихвата и сагласна је са ставом обрађивача.

14. Број предмета: 353-2036/2022-06 од 05.12.2022. године, подносилац примедбе Trend Vision Group doo

Подносиоци примедбе предлажу обрађивачу плана да нађе смернице за израду ПДР-а у којима би се дефинисали обавезујући параметри за зону Б 1.6.а као и који би били дозвољени за разраду планом детаљне регулације.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не може прихватити.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача. Комисија налаже обрађивачу да допуни смернице за спровођење тако што ће даљом разрадом, приликом израде плана детаљне регулације дефинисати да је потребна израда просторно програмске концепције (идејно архитектонски концепт) при чему је потребно водити рачуна о визури и силуети града, као и анализа потребних капацитета инфраструктуре и повезивања на јавну инфраструктуру и дефинисање фазности реализације планиране изградње.

15. Број предмета: 353-2013/2022-06 од 05.12.2022. године, подносилац примедбе ПД Инвестиционе некретнине доо

Подносиоци примедбе предлажу измену саобраћајног решења на локацији код бивше КТК Ђука Динић, на левој обали реке Нишаве. На потезу од каменог моста према улици Симе Матавуља и даље према Медошеву.

Примедба се односи и на заштитно зеленило и ширину саобраћајне површине.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не може прихватити.

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

16. Примедба пристигла електронским путем 08.12.2022. године, подносилац примедбе Маријола Стевановић из Ниша

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Обрађивач није у могућности да заузме став.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована постоји планирани саобраћајни приступ.

17. Примедба пристигла електронским путем од 14.12.2022. године, подносиоца Јелене Милошевић из Ниша

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Обухват сваког планског документа мења се у току процеса његове израде. Обухват Шестих измена и допуна Плана усаглашен је са обухватом Трећих измена и допуна ГУП-а Ниша.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована и Комисија је сагласна са ставом обрађивача.

Комисија налаже обрађивачу планског документа да :

- допуни текстуални део плана правилима за оградивање,
- преиспита став 2 Услови за формирање грађевинске парцеле, у поглављу 7.2.1.2.
- у делу спровођења дода да Комисија треба да образује радни тим за техно економска питања за зоне мешовите намене ради прибављања мишљења,
- у делу локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат, избрише „радна зона Ивана Милутиновића – север - урбанистичка целина "ЛБ"“ и измени “ објекти високоградње бруто површине веће од 1000 м²“ у „објекти високоградње грађевинске бруто површине веће од 3000 м²“.

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Комисија даје позитивно мишљење на нацрт Шестих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Палилула – прва фаза и мишљења је да након поступања обрађивача у складу са извештајем о обављеном поновљеном јавном увиду, надлежни орган може упутити плански документ у процедуру доношења.

Обрадила

Анђелка

Анђелка Радошевић, дипл.правник

Чланови Комисије:

Александар Кековић

✓ Мара Рашковић

Игор Трајковић

✓ Ана Костић

Мирослав Поповић

✓ Бранислав Стоиловић

Зоран Прокић

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

Игор ИГИЋ, дипл.инж.графј.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Тања ОБРАДОВИЋ, дипл.инж.арх.



в.д. НАЧЕЛНИК
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

Горан Здравковић, дипл.инж.графј.

