

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, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 37. Став 1. Тачка 6. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/08, 143/16 и 18/19), Скупштина Града Ниша, на седници од __. __.2024. године, донела је

**ОДЛУКУ О ИЗМЕНИ И ДОПУНИ
ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ
НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА СВ. ПАНТЕЛЕЈМОНА**

Члан 1.

Приступа се измени и допуни Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булеvara св. Пантелејмона ("Сл.лист Града Ниша", бр.26/23).

Члан 2.

У члану 5. став 1. тачка 9. Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булеvara св. Пантелејмона ("Сл.лист Града Ниша", бр.26/23), мења се и гласи:

„ 9. имовинско-правну анализу, у циљу сагледавања формално-правних могућности реализације планских решења, са препоруком спровођења поступка урбане комасације као имплементационе мере.“

Члан 3.

На основу прибављеног Мишљења Завода за заштиту споменика културе Ниш број 196/2-02 од 02.02.2024.године о потреби израде Студије заштите непокретног културног добра не приступа се изради Студије заштите непокретног културног добра.

Члан 4.

Рок за израду Нацрта Плана је 6 месеци од дана доношења Одлуке о измени и допуни Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булеvara св. Пантелејмона.

Члан 5.

У осталом Одлука о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булеvara св. Пантелејмона ("Сл.лист Града Ниша", бр.26/23) остаје непромењена.

Члан 6.

Ова Одлука објављује се у Централном регистру планских докумената и на званичној интернет страници Града Ниша.

Члан 7.

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

Број: _____

У Нишу, __. __.2024. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник

доц. др Бобан Џунић

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОДЛУКЕ О ИЗМЕНИ И ДОПУНИ ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ,
НА ПОДРУЧЈУ СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА СВ. ПАНТЕЛЕЈМОНА**

Одлуком о измени и допуни Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булеvara св. Пантелејмона мења се Члан 5. Став 1. Тачка 9. Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булеvara св. Пантелејмона ("Сл.лист Града Ниша", бр.26/23), који се односи на садржину Плана детаљне регулације у складу са одредницама плана вишег реда.

За потребе израде Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булеvara св. Пантелејмона којој се приступило на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булеvara св. Пантелејмона ("Сл.лист Града Ниша", бр.26/23), извршена је имовинско-правна анализа власничке структуре земљишта, постојећег начина коришћења земљишта и стања изграђености.

Предметном анализом, у обухвату Плана детаљне регулације идентификован је велики број парцела различитих величина и облика, на којима право својине или коришћења процентуално највише остварују физичка лица. Облик парцела у складу је са досадашњим начином коришћења земљишта (претежно пољопривредно земљиште), док је евидентна и спорадична препарцелација започета у складу са раније важећом планском документацијом за планиране намене становање умерених и средњих густина у градском подручју.

Сагледавањем фактичког стања изграђености, може се закључити да је предметно подручје у свом средишњем делу, као и уз северни и западни обод, неизграђено и комунално неопремљено. У делу анализираног подручја, уз доминантне и фреквентне саобраћајне правце - Матејевачки пут и Булевар св. Пантелејмона, уочавају се постојећи вишепородични стамбени објекти, али и значајан број стамбено-пословних објеката у изградњи. Истовремено, велики део парцела у овом делу посматраног простора, на основу претходне планске документације, већ је сагледан кроз одређена средства инвеститора, почев од пословно-трговинског комплекса у југозападном делу обухвата за који постоји потврђен урбанистички пројекат (локација трговинског ланца LDL), па до потеса уз југоисточну границу Зоне мешовите намене планираног за нови пословно - стамбени комплекс (реализована имовинска припрема).

Анализом катастарског стања, предвиђених намена и саобраћајне матрице у функцији Зоне мешовите намене, намеће се закључак да је на планском подручју потребно формирати нове грађевинске парцеле које би својом геометријом, површином и величином фронта испуњавале услове за изградњу објеката у склопу мешовитих намена, било да су у питању објекти јавне намене или објекти великих висина. Параметре за парцелацију потребно је детаљно разрадити кроз планске одреднице, у зависности од очекиваних и обавезних садржаја, уз препоруку да минимална величина парцела износи 1000m².


Одлуком о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булеvara св. Пантелејмона ("Сл.лист Града Ниша", бр.26/23), предвиђена је урбана комасација, као обавезан правни и економски механизам уређења овог дела града. Имајући у виду велики број власника парцела на предметном подручју тешко је очекивати њихову потпуну сагласност за покретање овог сложеног процеса, а самим тиме и његове успешне реализације у блиској будућности са достизањем коначног циља - уређење и изградња новог насеља са правилним односом површина јавне и остале намене, односно адекватним и праведним учешћем свих власника парцела у реализацији планских решења.

Може се закључити да поступак урбане комасације треба свести на процес формирања јавних саобраћајних површина и планираних јавних садржаја кроз поступак експропријације од стране локалне самоуправе, а правилима парцелације омогућити укрупњавање постојећих парцела и формирање правилних блокова.

На основу свега претходно наведеног, потребно је да Скупштина града донесе Одлуку о измени и допуни Одлуке о изради предметног планског документа, на основу које ће се обавезна примена поступка урбане комасације, дефинисана Чланом 5. Одлуке о изради Плана детаљне регулације, преименовати у препоруку примене ове имплементационе мере, како би се

омогућио наставак израде планског документа, а самим тим и његово ефикасно спровођење у складу са правилима струке.

Имајући у виду наведено, предлаже се доношење Одлуке о измени и допуни Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булевара св. Пантелејмона, у Законом прописаној процедури, као и по процедури прописаној Статутом града Ниша и другим прописима.

**ГРАД НИШ**
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
НАЧЕЛНИК

Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.