

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, 9/2020 52/2021 и 62/2023), Комисија за планове града Ниша (у даљем тексту – Комисија) на седницама одржаним дана 02.08.2023.године, 17.08.2023.године и 22.08.2023.године, након обављеног јавног увида у нацрт Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј- друга фаза, подноси следећи

### ИЗВЕШТАЈ

Комисију је образовала Скупштина Града Ниша Решењем бр. 06-745/2020-7-02 од 09.09.2020.године, Решењем бр. 06-694/2022-27-02 од 09.09.2022.године, Решењем бр.06-237/2023-16-02 од 23.03.2023.године и Решењем бр.06-432/2023-54-02 од 30.05.2023.године, тако да су сада у следећем саставу: Лидија Стефановић- Николић-председник, проф. др Александар Кековић-заменик председника, Игор Игић-секретар, Игор Трајковић, Мара Рашковић, Зоран Прокић, Ана Костић, Тања Обрадовић и Бранислав Стоиловић.

Седница Комисије- јавна седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, Улица Орловића Павла 28а, дана 02.08.2023. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Мара Рашковић, Зоран Прокић и Ана Костић, а нису присуствовали Лидија Стефановић- Николић, Тања Обрадовић, Игор Трајковић 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.

Седницом председава заменик председнице Комисије проф. др Александар Кековић.

Седница Комисије- затворена седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, Улица 7.јули број 6, дана 17.08.2023. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Лидија Стефановић-Николић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Мара Рашковић и Бранислав Стоиловић, а нису присуствовали Игор Трајковић, Ана Костић, Тања Обрадовић и Зоран Прокић.

Седници присуствује Невена Грубић, представница Градске управе за грађевинарство.

Седницом председава председница Комисије Лидија Стефановић-Николић.

Седница Комисије- затворена седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, Улица 7.јули број 6, дана 22.08.2023. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Лидија Стефановић-Николић, Игор Игић, Мара Рашковић, Бранислав Стоиловић и Зоран Прокић, а нису присуствовали проф. др Александар Кековић, Игор Трајковић, Ана Костић и Тања Обрадовић.

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

Седницом председава председница Комисије Лидија Стефановић-Николић.

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. 21-19/2022-02 од 22.03.2022. године,
- Одлука о изради Плана и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 85/22),
- Прибављање услова надлежних институција и израда нацрта Плана,
- Извештај Комисије за планове града Ниша о обављеној стручној контроли нацрта Плана, број 353-985/2023-06 од 28.06.2023. године,
- Јавни увид у нацрт Плана обављен у периоду од 10.7.2023. до 24.7.2023. године. Јавна презентација одржана је 12.7.2023.године у сали Градске општине Пантелеј,
- Јавна седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, Улица Младих 28а, дана 02.08.2023. године са почетком у 11,00 часова.

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

**1. Број предмета: 353-1183/2023-06 од 24.7.2023. године, подносилац примедбе Дејан Миљковић**

Примедба се односи на саобраћајно решење код к.п.бр. 1083/3 КО Горња Врежина. Тражи се промена саобраћајног решења, тако да се омогући да наведена парцела буде грађевинска.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба је изван обухвата Трећих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се може прихватити.

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

**2. Број предмета: 353-118/2023-06 од 25.7.2023. године, подносилац примедбе Будимир Пешић, Византијски булевар 126/28**

Примедба се односи на текстуални део Плана, односно превила грађења и ширину грађевинске парцеле од 16 метара за намену пословање. Тражи се да се коригује и смањи ова вредност. Подносилац примедбе поседује парцелу на Матејевачком путу, к.п.бр. 2872/1 КО Доњи Матејевац.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се може прихватити. Предлаже се обавезна разрада урбанистичким пројектом локација намењених пословању, које имају мању ширину фронта од 16m, али не мању од 12m.

**СТАВ КОМИСИЈЕ:**Комисија не прихвата примедбу и није сагласна са ставом обрађивача. Дефинисана ширина фронта парцеле је у складу са Правилником о оштим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/2015).

**3. Број предмета: 353-1126/2023-06 од 13.7.2023. године, подносиоци примедбе Слађана Самарџић и Небојша Голубовић из Ниша**

Примедба се односи на саобраћајно решење код к.п.бр. 1376 КО Доња Врежина. Тражи се делимично измештање трасе у југоисточном делу наведене парцеле.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба је изван обухвата Трећих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се може прихватити.

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

4. Број предмета: 353-1192/2023-06 од 25.7.2023. године, подносилац примедбе Радмило Савић, Доња Врежина, Ниш

Примедба се односи на саобраћајно решење, односно регулациону линију у делу изграђеног објекта на к.п. бр. 555/30.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба није основана. Наведени објекат је сагледан основним Планом и већ је планирана регулација која се поклапа са границом објекта.

**СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија не прихвата примедбу. Предметно степениште је у појасу регулације.

5. Број предмета: 353-1196/2023-06 од 27.7.2023. године, подносилац примедбе Адв. канцеларија Маја Пантић Подзер, Ниш

Примедба се односи на саобраћајно решење у делу следећих катастарских парцела: 559/4, 560/1 и 561/1 све из КО Доња Врежина. Оваквим саобраћајним решењем наведене парцеле су економски неупотребљиве и губе своју тржишну вредност.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба је изван обухвата Трећих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се може прихватити.

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

6. Број предмета: 353-1155/2023-06 од 18.7.2023. године, подносилац примедбе Александар Станковић, Булевар Медијана 3/11, Ниш

Примедба се односи на текстуални део Плана, односно превила грађења за намену заштитно зеленило. Тражи се да се као допунска намена дозволи пословање које не утиче негативно на животну средину. Подносилац примедбе поседује парцеле к.п.бр. 1314 и 1313 све из КО Доња Врежина.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедбу није могуће прихватити. Доминантна намена за заштитно зеленило је: парковско и заштитно зеленило, рекреација; допунска намена је: трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти; све остале намене су забрањене.

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

7. Број предмета: 353-1181/2023-06 од 21.7.2023. године, подносилац примедбе Добросав Раденковић, Доња Врежина

Примедба се односи на саобраћајно решење, односно потребу да се сагледа фактичко стање и да се регулациона линија коригује тако да се подудара са положајем оградe у јужном делу к.п.бр. 2094 КО Доња Врежина.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба је изван обухвата Трећих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се може прихватити.

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

8. Број предмета: 353-1195/2023-06 од 27.7.2023. године, подносилац примедбе Милош Пауновић из Ниша

Примедба се односи на саобраћајно решење и укидање улице на следећим парцелама, које су у власништву подносиоца примедбе, и то: 1912/3, 1913/1, 1915, 1914 и 2148.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба је изван обухвата Трећих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се може прихватити.

**СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија не прихвата примедбу и није сагласна са ставом обрађивача. Потребно је сагледати шире саобраћајно решење.

**9. Број предмета:** 353-1187/2023-06 од 25.7.2023. године, подносилац примедбе Зоран Милановић – исти обухват као примедба. бр. 5.

Примедба се односи на саобраћајно решење у делу следећих катастарских парцела: 559/4, 560/1 и 561/1 све из КО Доња Врежина, односно планирана саобраћајница није потребна, јер наведене парцеле већ имају излаз на јавне саобраћајне површине.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Исти став као код примедбе бр.5.

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

**10. Број предмета:** 353-1193/2023-06 од 25.7.2023. године, подносилац примедбе Андрић Миодраг, Сићево

Примедба се односи на саобраћајно решење преко следећих парцела: к.п. бр. 375/4; 375/5; 375/6; 375/7; 375/8 и 375/10 све из КО Доња Врежина, односно његову корекцију тако да к.п.бр. 375/4 може бити грађевинска парцела намењена становању умерених густина у градском подручју.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба је изван обухвата Трећих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се може прихватити.

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

**11. Број предмета:** 353-1191/2023-06 од 25.7.2023. године, подносилац примедбе Марко Марковић, Ниш

Примедба се односи на текстуални део Плана, односно појединачна правила грађења за Пословно-производно-трговински комплекс. Тачка 2.4. Зелене и слободне површине садржи одредницу за ширину линеарног зеленила од 6m, у свим случајевима осим када је контактна зона зелена површина или пољопривредно земљиште, а потребно је додати и да контактна зона може бити пословање или радна зона.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се може прихватити. Могуће је у појединачним правилима грађења код објашњења за линеарно зеленило додати поред зоне зелених површине и пољопривредног земљишта и намену пословно-производно-трговински комплекс.

**СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија делимично прихвата примедбу и делимично је сагласна са ставом обрађивача. Из предметне планске одреднице треба избацити термин „грађевинска парцела“.

Након јавног увида, а у току сумирања достављене су примедбе:

**1. Број предмета:** 353-1248/2023-06 од 4.8.2023. године, подносилац примедбе ЈП Завод за урбанизам Ниш

Примедба се односи на саобраћајно решење улице Липа КО Доња Врежина.предложено је да се предметна улица сагледа кроз измене Плана чиме би се избегла изградња Урбанистичког пројекта.Овим поступком се такође утврђује јавни интерес и обезбеђују правно имовински услови за реализацију изградње улице.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба је изван обухвата Трећих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се може прихватити.

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

**2. Број предмета:** 353-1257/2023-06 од 4.8.2023. године, подносилац примедбе Јовић Слободан и Видојковић Радомир

Примедба се односи на регулацију Матејевачке реке Фаза 2. Подносиоци примедбе траже корекцију регулације Матејевачке реке како би били у могућности да озаконе објекте.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба је изван обухвата Трећих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се не може прихватити. Потребно је урадити пројекат уређења водотока којим би се преиспитала планирана регулација.

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

**3. Број предмета:** 353-1192/2023-06 од 25.7.2023. године, подносилац примедбе Радмило Савић, Доња Врежина, Ниш. Веза са примедбом број 4 из Става обрађивача

Примедба се односи на саобраћајно решење, односно регулациону линију у делу изграђеног објекта на к.п. бр. 555/30.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се може прихватити. Наведени објекат је сагледан основним Планом и већ је планирана регулација која се поклапа са границом објекта. Након објашњења подносиоца примедбе и поновног сагледавања објекта потребна је корекција регулационе линије.

**СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија не прихвата примедбу. Предметно степениште је у појасу регулације.

**4. Број предмета:** 353-1337/2023-06 од 21.8.2023. године, подносилац примедбе Компанија Браћа Карић ДОО Београд

Примедба се односи на парцелу 10/1 КО Доња Врежина површине 5822 м<sup>2</sup> на којој право коришћења има Компанија Браћа Карић и која је у својини Републике Србије. Предметна парцела налази се на површини предвиђеној за становање средњих густина у градском подручју-социјално становање Ђ/1.5

Подносилац примедбе предлаже промену намене у становање средњих густина у градском подручју Ђ/1.1 као и измену максималне дозвољене висине на предметној парцели на 27 м.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба је изван обухвата Трећих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се може делимично прихватити, односно прихвата се у делу намене површине, где је могуће променити намену површине из становање средњих густина у градском подручју-социјално становање Ђ/1.5 у становање средњих густина у градском подручју Ђ/1.1 уз писмено изјашњење Градске стамбене агенције да на предметној парцели није планирана изградња објеката за становање уз подршку.

Нисмо сагласни са примедбом да се измени максимална дозвољена висина на предметној парцели на 27м, обзиром да се ради о намени становање средњих густина у градском подручју Ђ/1.1 где је предвиђена максимална висина објекта П+4 односно 20 м. Такође је потребно да се у Завршним одредбама Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј - друга фаза стави ван снаге подручје у којима се План генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша преклапа са овим Планом.

**СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија делимично прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача, уз напомену да се за предметно подручје уз претходно прибављено изјашњење Градске стамбене агенције предвиди становање средњих густина у градском подручју, што је у складу са планским решењем из Генералног урбанистичког плана Града Ниша 2010-2025.

Након сумирања свих пристиглих примедби, Комисија налаже обрађивачу да :

- да усагласи нацрт са условима ЈП Дирекција за изградњу града, и
- прибави услове имаоца јавних овлашћења за проширени обухват.

**ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Комисија даје позитивно мишљење на нацрт Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј- друга фаза и мишљења је да након поступања обрађивача у складу са извештајем о обављеном јавном увиду, надлежни орган може упутити плански документ у процедуру поновљеног јавног увида у трајању од 15 (петнаест) дана.

Обрадила ..

*Анђелка*

Анђелка Радошевић, дипл.правник

Чланови Комисије:

✓ Александар Кековић

*Александар Кековић*

✓ Мара Рашковић

*Мара Рашковић*

— Игор Трајковић

✓ Ана Костић

*Ана Костић*

— Тања Обрадовић

✓ Бранислав Стоиловић

*Бранислав Стоиловић*

✓ Зоран Прокић

*Зоран Прокић*

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

*Игор ИГИЋ*  
Игор ИГИЋ, дипл.инж.грађ.

ПРЕДСЕДНИЦА КОМИСИЈЕ

*Лидија Стефановић-Николић*  
Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.

