

На основу члана 50. став 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 24.03.2021.године и 31.03.2021.године, након обављеног јавног увида у нацрт Четвртих и измена и долуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана – 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 24.03.2021. године са почетком у 12,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Игор Трајковић, Мара Рашковић, Зоран Прокић и Славиша Кондић, а нису присуствовали Игор Игић, Гордан Миленковић и Мирослав Поповић.

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

Седница Комисије- затворена седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, Улица младих број 28а, дана 31.03.2021. године са почетком у 12,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Мара Рашковић, Зоран Прокић, Гордан Миленковић, Мирослав Поповић и Славиша Кондић, а нису присуствовали Игор Игић и Игор Трајковић.

Седници је присуствовао Првослав Петровић представник 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. 21-51/2020-02 од 10.08.2020. 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 353-94/2021-06 од 17.02.2021. године,
- Јавни увид у нацрт Плана, обављен у периоду од 26.02.2021. године до 12.03.2021. године,

Јавна седница о сумирању одржана је дана 26.03.2021.године.

У току трајања јавног увида достављено је 10 (десет) примедби.

Приказ примедби које су писаним путем упућене на нацрт Плана са ставом обрађивача и ставом Комисије:

1. Број предмета: 353-244/2021-06 од 26.02.2021. године, подносилац примедбе управник стамбене заједнице ул. Максима Горког бр.1

Примедба се односи на промену намене у делу к.п. број 121/3 КО Ниш-Ђеле Кула, из намене „парковско зеленило – површина јавне намене“, у намену „становање великих густина у градском подручју – површина јавне намене за потребе функционисања објекта и парцела унутар блока“.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:Обрађивач није у могућности да прихвати примедбу, јер се примедба односи на подручје ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија није у могућности да разматра примедбу, јер је ван обухвата парцијалних измена и сагласна је са ставом обрађивача.

2. Број предмета: 353-249/2021-06 од 01.03.2021. године, подносилац примедбе Тијана Илић из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 6425 КО Ниш-Ђеле Кула, и регулациону линију која прелази преко стамбеног објекта, те се тражи да се изврши корекција регулационе линије.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Обрађивач није у могућности да прихвати примедбу, јер се примедба односи на подручје ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија није у могућности да разматра примедбу, јер је ван обухвата парцијалних измена и сагласна је са ставом обрађивача.

3. Број предмета: 353-288/2021-06 од 05.03.2021. године, подносилац примедбе Ненад Ранђеловић из Ниша

Примедба се односи на омогућавање изградње и на парцелама са ширином фронта мањом од 16m у зони Ђ.1.1 Становање умерених густина.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се може прихватити, с обзиром да се односи на текстуални део Плана, појединачно правило грађења у зони Ђ.1.1 Становање умерених густина, које се односи на услове за формирање грађевинске парцеле (ширина парцеле), а које велики број парцела на подручју ГО Медијана не ипунјава (насеља Дуваниште и Брзи Брод).

Предлаже се следећа измена:

У табели 2.3.1.14. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЛГ-15, тачка Ђ/1. СТАНОВАЊЕ (Ђ/1.1 СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ), подтачка 1.4. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ мења се и гласи:

Минимална величина грађевинске парцеле износи: 300m² за слободностојећи објекат, 200m² за објекат у прекинутом низу, 150m² за објекат у непрекинутом низу, 130m² за полуатријумски и атријумски објекат.

Најмања ширина грађевинске парцеле 130-300 m² је 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу.

Најмања ширина грађевинске парцеле ≥ 300 m², је 12,0m за слободностојећи објекат, 9,0m за објекат у прекинутом низу и 6,0m за објекат у непрекинутом низу.

За социјално становање минимална површина грађевинске парцеле: 250-300m² за слободностојећи објекат; 80-150 m² за објекат у непрекинутом низу.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача уз напомену обрађивачу да је потребно за цео обухват планског документа предвидети да се за постојеће парцеле, за потребе санације, адаптације, реконструкције, инвестиционог одржавања, текућег (редовног) одржавања објекта, доградње у смислу надзиђивања објекта до једне етаже, доградње објекта до 70м² и рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији културних добара, задржава ширина фронта и величина парцеле уз поштовање осталих параметара.

4. Број предмета: 353-301/2021-06 од 09.03.2021. године, подносилац примедбе Јелена Спајић из Ниша

Примедба се односи на пренамену к.п. број 1753 КО Ниш-Ћеле Кула у Ул. Ћирила и Методија.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Обрађивач није у могућности да прихвати примедбу, јер се примедба односи на подручје ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија није у могућности да разматра примедбу, јер је ван обухвата парцијалних измена и сагласна је са ставом обрађивача.

5. Број предмета: 353-302/2021-06 од 02.03.2021. године, подносилац примедбе Дарослава Митровић из Ниша

Примедба се односи на пренамену к.п. број 1748 КО Ниш-Ћеле Кула у Ул. Ћирила и Методија.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Обрађивач није у могућности да прихвати примедбу, јер се примедба односи на подручје ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија није у могућности да разматра примедбу, јер је ван обухвата парцијалних измена и сагласна је са ставом обрађивача.

6. Број предмета: 353-305/2021-06 од 02.03.2021. године, подносилац примедбе Динић Живојин из Ниша

Примедба се односи на пренамену к.п. број 5750/1 КО Ниш-Ћеле Кула у оквиру планираног водоизворишта Медијана,

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Обрађивач није у могућности да прихвати примедбу, јер се примедба односи на подручје ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија није у могућности да разматра примедбу, јер је ван обухвата парцијалних измена и сагласна је са ставом обрађивача.

7. Број предмета: 353-306/2021-06 од 02.03.2021. године, подносилац примедбе Динић Живојин из Ниша

Примедба се односи на пренамену к.п. број 1909-1 до 1909/6 и 1909/7 до 1909/12 КО Брзи Брод,

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Обрађивач није у могућности да прихвати примедбу, јер се примедба односи на подручје ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија није у могућности да разматра примедбу, јер је ван обухвата парцијалних измена и сагласна је са ставом обрађивача.

8. Број предмета: 353-307/2021-06 од 02.03.2021. године, подносилац примедбе Динић Живојин из Ниша

Примедба се односи на планирање нове саобраћајнице на деловима к.п. број 549, 552 и 605 КО Брзи Брод.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Обрађивач није у могућности да прихвати примедбу, јер се примедба односи на подручје ван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија није у могућности да разматра примедбу, јер је ван обу хвата парцијалних измена и сагласна је са ставом обрађивача.

9. Број предмета: 353-339/2021-06 од 10.03.2021. године, подносилац примедбе Фак ултет спорта и физичког васпитања, ул. Чарнојевића бр.10а Ниш

Примедба се односи на појединачна правила грађења за намену А 1.2 Образовање (табела ПГ-02) и измену планиране спратности са П+2 на П+4 из разлога постојеће спратности П+4 објекта Филозофског факултета на к.п. бр. 2066/1 КО Ниш-Ћеле Кула. Тражена је и измена планиране висине са 18m на 30m, као и изузимање параметра за паркирање за потребе будуће изградње на предметној локацији.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се може прихватити делимично (осим за к.п. број 3345/6 на којој је доминантна намена основна здравствена заштита), тако да се предметно правило грађења Б1 Спорт и физичка култура (табела ПГ-07) измени на следећи начин:

1.1. намена - доминантна: спорт и рекреација, високо образовање у функцији спорта и рекреације на к.п. број 3345/7, 3345/8, 3345/11 и 3345/13 КО Ниш Ћеле-Кула.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија делимично прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача уз напомену да обрађивач код доминантне намене *здравствене заштите* као пратећу намену предвиди *високо образовање у функцији спорта*.

10. Број предмета: 353-321/2021-06 од 12.03.2021. године, подносилац примедбе Филозофски факултет, ул. Ћирила и Методија бр.2 Ниш

Примедба се односи на појединачна правила грађења за намену Б1 Спорт и физичка култура (табела ПГ-07) где се предлаже да се поред доминантне намене, која је дефинисана као *спорт и рекреација*, дода намена *високо образовање у функцији спорта и рекреације*. Примедба се односи на к.п. број 3345/6, 3345/7, 3345/8, 3345/11 и 3345/13 КО Ниш Ћеле-Кула, у оквиру спортско-рекреативног центра Чаир.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се може прихватити делимично, с обзиром да је за тражене измене потребна детаљна анализа локације која је изван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

У предметним правилима грађења може се додатно нагласити да се висина и спратност постојећих објеката образовања задржава, тако да се појединачно правило за намену А 1.2 Образовање (ПГ-02) измени у следећим тачкама, на следећи начин:

1.5. највећа дозвољена спратност објеката: П+2 (односно постојећа спратност)

2.5. остало: Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,2.

Висина објеката до 18m (односно постојећа висина).

Објекти се планирају као слободностојећи.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија делимично прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача уз напомену да се за цео обухват планског документа задржи само одредница која дефинише висину објекта, а не и спратност, у складу са чланом 31. 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, 37/2019-др.закон и 9/2020).

Пре сумирања јавног увида достављене су још 2 (две) примедбе.

Приказ тих примедби са ставом обрађивача и ставом Комисије:

1. Број предмета: 353-395/2021-06 од 24.03.2021. године, подносилац примедбе Саша Петровић из Ниша

Примедба се односи на омогућавање изградње у зони Ћ.1.1 Становање умерених густина, на парцелама >300m² према нормативима за парцеле 150-300m², а помиње се да је таква допуна уграђена у зони Ћ 1.2.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се може размотрити, с обзиром да се односи на текстуални део Плана, појединачно правило грађења у зони Ђ.1.1 Становање умерених густина.

Примедба се може прихватити делимично, у смислу да се задрже различити услови за формирање грађевинске парцеле на парцелама $\geq 300 \text{ m}^2$ и парцелама $130\text{-}300 \text{ m}^2$, али да се најмања ширина грађевинске парцеле $\geq 300 \text{ m}^2$ прилагоди условима постојећег стања (нарочито у насељима Дуваниште и Брзи Брод).

Предлаже се следећа измена:

У табели 2.3.1.14. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-15, тачка Ђ/1. СТАНОВАЊЕ (Ђ/1.1 СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ), подтачка 1.4. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ мења се и гласи:

Минимална величина грађевинске парцеле износи: 300m^2 за слободностојећи објекат, 200m^2 за објекат у прекинутом низу, 150m^2 за објекат у непрекинутом низу, 130m^2 за полуатријумски и атријумски објекат.

Најмања ширина грађевинске парцеле $130\text{-}300 \text{ m}^2$ је $10,0\text{m}$ за слободностојећи објекат, $8,0\text{m}$ за објекат у прекинутом низу и $5,0\text{m}$ за објекат у непрекинутом низу.

Најмања ширина грађевинске парцеле $\geq 300 \text{ m}^2$, је $12,0\text{m}$ за слободностојећи објекат, $9,0\text{m}$ за објекат у прекинутом низу и $6,0\text{m}$ за објекат у непрекинутом низу.

За социјално становање минимална површина грађевинске парцеле: $250\text{-}300\text{m}^2$ за слободностојећи објекат; $80\text{-}150 \text{ m}^2$ за објекат у непрекинутом низу.

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

2. Број предмета: 353-397/2021-06 од 24.03.2021. године, подносилац примедбе Небојша Цветковић из Ниша

Примедба се односи на појединачна правила грађења у централној градској зони, а везано за омогућавање изградње на постојећој катастарској парцели број 3616 КО Ниш Бубањ, у зони Ђ 1.3. Становање великих густина у градском подручју.

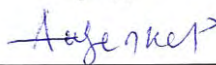
СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се не може прихватити, с обзиром да је за тражене измене потребна детаљна анализа локације која је у централној градској зони, изван обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

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

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Комисија даје позитивно мишљење на нацрт Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана – парцијалне измене и мишљења је да након поступања обрађивача у складу са извештајем о обављеном јавном увиду, надлежни орган може упутити плански документ у процедуру доношења.

У складу са чланом 18. Пословника о раду Комисије за планове Града Ниша, Мара Рашковић као члан Комисије и као запослена у институцији која је обрађивач планског документа, не учествује у доношењу одлуке по овој тачки.

Обрадила



Анђелка Радошевић, дипл.правник

Чланови Комисије:

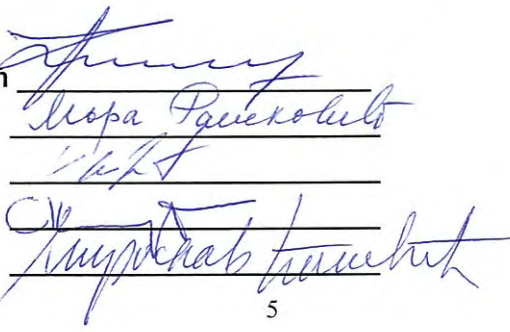
Александар Кековић

Мара Рашковић

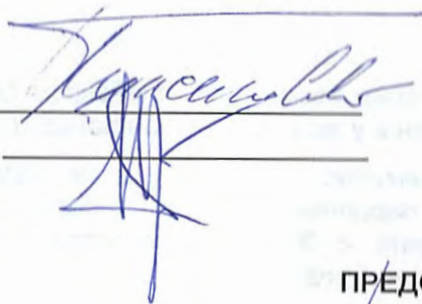
Игор Трајковић

Славиша Кондић

Мирослав Поповић



Гордан Миленковић
Зоран Прокић



СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

Игор ИГИЋ, дипл.инж.грађ.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Тања ОБРАДОВИЋ, дипл.инж.арх.

в.д. НАЧЕЛНИКА
УПРАВЕ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО



Марина ЖИВУЛОВИЋ-ПЕТРОВИЋ, дипл.инж. грађ.