



ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
Генерала Транијеа 10
18000 Ниш

ПРЕДМЕТ: СТАВ ОБРАЂИВАЧА - ЈП Завод за урбанизам Ниш, по примедбама пристиглим у току поновљеног јавног увида у Треће измене и допуне Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025

Поштовани,

У току поновљеног јавног увида у Треће измене и допуне Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025, који је одржан у периоду од 19.11.2021. године до 05.12.2021. године, достављене су следеће примедбе, по којима је ЈП Завод за урбанизам Ниш заузео следеће ставове:

1. Број предмета: 353-1710/2021-06 од 24.11.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 3146 од 29.11.2021. године), подносилац ПД Стабилпројект доо. У примедби се тражи да се на подручју ГУП-а примењује највећи дозвољени индекс заузетости, односно највећа дозвољена висина објекта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедбу је могуће прихватити делимично. У текстуалном делу Трећих измена и допуна Плана, *Измена и допуна бр.5*, већ је прецизирано да је висина објекта доминантан урбанистички параметар. Термин „доминантан“ може бити коригован у „релевантан“. По питању индекса заузетости, став обрађивача јесте да у складу са законом треба примењивати параметар заузетости или изграђености, што може бити додатно наглашено у наведеним *Изменама и допунама бр.5*. По питању предлога да се индекс заузетости примењује као релевантан параметар у читавом обухвату ГУП-а, сматрамо да нема довољно елемената да се индекс заузетости фаворизује у односу на изграђеност, те да се ово питање реши приликом израде регулационих урбанистичких планова, односно техничке документације уколико се тако утврди регулационим планом.

2. Број предмета: 353-1790/2021-06 од 03.12.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 3227 од 06.12.2021. године), подносилац Данијел Дашић, Национална коалиција за децентрализацију. Први део примедбе односи се на процедурална питања, а други део на уочене техничке недостатке.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Обрађивач није надлежан за процедурална питања. Део примедбе који се односи на уочене техничке недостатке Обрађивачу је нејасан, те није у могућности да изнесе свој став.

Међутим, Обрађивач може да прокоментарише технички део примедбе:

1) Кључна „техничка“ примедба је да ни на једну „стручну“ примедбу која је достављена током претходног јавног увида није у измењеном нацрту дато аргументовано образложење и анализа.

Коментар: Обрађивачу је нејасно следеће: Које су то стручне примедбе поднете у току претходног јавног увида? Које подносиоце примедбе из претходног јавног увида, подносилац ове примедбе сматра стручњацима? У сваком случају, на све примедбе пристигле у току претходног јавног увида Обрађивач је изнео свој став и дао образложење. Ти ставови и образложења дати су у Извештају Комисије за планове број 353-1030/2021-06 од 13.10.2021. године, који је саставни део документације Трећих измена и допуна Плана.

2) У примедби се наводи да предлагач покушава да избегне одговорност за уочене недостатке, пребацивањем кључних елемената ГУП-а на планове нижег реда, уз коришћење флоскуле „утврдиће се накнадно“, што није у складу са законским, професионалним и практичним аспектима просторног планирања, као и са међународним и локалним урбанистичким примерима добре праксе који законом нису изричито прописани (или изричито забрањени), а представљају стандарде у процесима урбанистичког планирања. Подносилац примедбе даље упозорава да ће уколико се усвоји у овом облику, овај нацрт представљати негативан пример усвајања ГУП-а, како у новијој историји Србије, тако и урбанистичког планирања, који основне елементе које мора да садржи ГУП пребацује на планове нижег нивоа. У примедби се наводи и да нису испоштовани обавезни елементи према члану 21 Правилника, а то се највише односи на неаргументовану промену максималне спратности, непостојање студије високих објеката, других наведених студија и остале недостатке који су презентовани током прошле јавне расправе.

Коментар: Урбанистичко планирање је питање целе друштвене заједнице, те Обрађивач сматра да је изнета примедба пример неодговорног друштвеног понашања, јер се сензационалистичким наводима врши узбуђивање целе друштвене заједнице од стране једног удружења, кроз врло упрошћено изношење ставова који нису поткрепљени никаквим стручним и професионалним анализама и образложењима, и за које очигледно није ни уложено пуно времена. Са друге стране, Обрађивач се потрудио да у вези ове примедбе да свој коментар. Ради лакше читљивости документа потрудили смо се да садржину овог нацрта јасно прикажемо кроз 15 графичких и 9 текстуалних измена, док се подносилац примедбе није потрудио да своје ставове усмери на неку од ових 15 графичких и 9 текстуалних измена, износећи начелне примедбе које је врло лако написати.

По питању примене прописа и примера добре праксе, Обрађивач се потрудио да на локацијама које су дате као зоне мешовите намене, које су главна тема овог нацрта, примени „перформансно зонирање“, метод који је примерен стратешком урбанистичком планирању (консултовати стручну литературу на тему „performance zoning“).

По питању непостојања студија високих објеката и других наведених студија, било би идеално да такве експертске студије постоје, не само за потребе израде Трећих измена и допуна ГУП-а, већ за потребе израде сваког урбанистичког плана. То је системски проблем који треба решавати на релацији високошколских институција и института. У међувремену, одговорни урбаниста може да изнесе своје мишљење по питању увођења високих објеката у Нишу у зонама мешовите намене, што је питање које претпостављамо да привлачи највећу пажњу.

Градови расту и шире се у два правца, по вертикали и по хоризонталу. Посао урбанисте је да тај раст и развој прати и усмерава. Уколико стриктно и драстично (и без икакве студије) ограничите ширење града у једном правцу, губите могућност да тај раст контролишете у другом

правцу. У случају града Ниша, 2011. године је генералним урбанистичким планом прописана максимална дозвољена спратност објекта П+6, и поред тога што најпрепознатљивије визуре Ниша, настале 70-тих и 80-тих година прошлог века, чине објекти спратности П+12, П+15 и П+18, саграђени на Булевару Немањића, Булевару Зорана Ђинђића и другим централним градским локацијама. Високи објекти су готово 50 година присутни у Нишу и саставни су део његовог „генетског кода“ (консултовати стручну литературу на тему: „the DNA of cities“). Ограничење раста града по висини, које је уведено пре 10 година, произвело је велики притисак на раст града „по ширини“, а неки од најочигледнијих показатеља тог притиска данас су одсуство слободних и зелених површина, лоша проветреност блокова и проблеми са паркирањем.

3. **Број предмета: 353-1791/2021-06 од 03.12.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 3226 од 06.12.2021. године), подносилац ГО Црвени Крст.** Примедба се односи на измену границе између градских општина Пантелеј и Црвени Крст, која је извршена у Статуту града Ниша 2019. године, и у складу са којом је потребно извршити корекције текстуалног и графичког дела плана.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Обрађивач није у могућности да прихвати примедбу. Провером катастарских података, утврђено је да наведена промена у бази катастра непокретности није извршена, извршена је само припрема података. Иста ће бити проведена тек након доставе одлуке Владе Републике Србије о промени граница катастарских општина.

4. **Број предмета: 353-1792/2021-06 од 06.12.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 3225 од 06.12.2021. године), подносилац ЈП Градска стамбена агенција Ниш.** Примедба се односи на локацију ГСА у ул. Петра Аранђеловића, где је ГУП-ом предвиђено становање средњих густина (спратност П+4) – социјално становање, као јавна намена. Увидом у Пете измене и допуне ППР ГО Палилула – прва фаза, планиран је блок за становање средњих густина – социјално становање, као и изградња јавне саобраћајнице са паркингом уз овај блок. Примедбом се тражи да се на предметној локацији омогући изградња објекта спратности П+6, у складу са решењима урбанистичког пројекта из 2010. године. Наведен је и тачан списак парцела од којих је планирано да се формира грађевинска парцела унутар блока. Такође, тражено је да се прецизира могућност паркирања станара тих објекта на паркингу јавне саобраћајнице уз ову локацију. Истовремено, указује се на то да је Законом о становању и одржавању зграда („Сл. Гласник РС“ број 104/16 и 9/20) установљен нови појам „становање уз подршку“, у складу са чиме треба извршити корекције плана, уз задржавање свих норматива који су важили за „социјално становање“.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се може прихватити, уз следеће напомене:

С обзиром да је примедба која се односи на спратност истовремено и примедба на предвиђену намену на датој локацији, као и чињеницу да је иста примедба прихваћена у току претходног јавног увида, сматрамо да је сада потребно извршити само додатно усаглашавање и прецизирање текстуалног и графичког дела плана. Потребно је да се предметна локација у графичком делу истакне као локација бр. 16, на којој ће бити предвиђена намена „становање високих густина – становање уз подршку“, као површина јавне намене. У графичком делу треба кориговати и легенду везану за „социјално становање“, у „становање уз подршку“. Ознаку СЦ

која се налази на више локација и ван обухвата Трећих измена и допуна Плана није могуће кориговати, јер ове измене не обухватају целу територију ГУП-а. Међутим, ова ознака свакако ће указивати на новоуведени термин „становање уз подршку“. У текстуалном делу кориговаће се последњи став Измена и допуна бр. 9, тако да се на адекватан начин дају смернице за корекцију Плана генералне регулације ГО Палилула – прва фаза, у погледу намене предметног блока, могућности формирања грађевинских парцела унутар блока, као и могућности коришћења паркинга на суседној јавној саобраћајници у функцији становања уз подршку.

5. Број предмета: 353-1794/2021-06 од 06.12.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 3224 од 06.12.2021. године), подносилац Предраг Миљковић из Ниша. Примедба се односи на промену намене низа катастарских парцела изван обухвата Трећих измена и допуна Плана, као и на потребу за изменама Плана генералне регулације подручја ГО Медијана.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не може прихватити јер није предмет Трећих измена и допуна Плана.

6. Број предмета: 353-1797/2021-06 од 07.12.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 3238 од 07.12.2021. године), подносилац Станковић Братислав из Ниша. Ради се о поновљеној примедби из претходног јавног увида, за коју је тражено да буде усвојена.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је разматрана у претходном јавном увиду, по њој је заузет став да није предмет Трећих измена и допуна Плана.

7. Број предмета: 353-1771/2021-06 од 01.12.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 3238/2 од 07.12.2021. године), подносилац Станковић Братислав из Ниша. Примедба се односи на промену намене низа катастарских парцела изван обухвата Трећих измена и допуна Плана.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не може прихватити јер није предмет Трећих измена и допуна Плана.

Одговорни урбаниста,

Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.



в.д. Директора,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

