

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
СКУПШТИНА ГРАДА НИША
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НИША
Број 353-1725/2021-06
Дана 16.12.2021.године

На основу члана 50. и 516 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 15.12.2021.године, након обављеног поновљеног јавног увида у нацрт Трећих измена и допуна Плана генералне регулације на подручју Градске општине Медијана, 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 28а, дана 15.12.2021. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Мара Рашковић, Зоран Прокић и Славиша Кондић, а нису присуствовали Игор Трајковић, Мирослав Поповић, Игор Игић и Гордан Миленковић.

Седници су присуствовали представници ЈП Завод за урбанизам Ниш и Првослав Петровић представник Градске управе за грађевинарство.

Седница Комисије- затворена седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, Улица 7.јули број 6, дана 15.12.2021.године са почетком у 12,30 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Мара Рашковић, Зоран Прокић и Славиша Кондић, а нису присуствовали Мирослав Поповић, Игор Игић и Гордан Миленковић. Игор Трајковић присуствује седници путем видео позива.

Седници присуствује 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 број 620/2020-06 од 12.11.2020. године;
- Одлука о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације на подручју Градске општине Медијана и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину („Службени лист Града Ниша“, бр. 108/2020);
- Прибављање услова и података надлежних министарстава, институција и предузећа, потребних за израду Трећих измена и допуна Плана;
- Стручна контрола Нацрта Трећих измена и допуна Плана, Извештај бр. 353-931/2021-06 од 16.07.2021.године;
- Јавни увид трајао је од 05.08.2021.године до 19.08.2021.године у просторијама Градске управе за грађевинарство, улица Генерала Транијеа бр. 10, Ниш, као и на званичној интернет страници Града Ниша;
- Јавна презентација Нацрта је одржана 09.08.2021.године у сали Градске општине

Медијана;

- Извештај Комисије након обављеног јавног увида у Нацрт плана број 353-1038/2021-06 од 13.10.2021.године);
- Извештај Комисије о извршеној поновној стручној контроли Нацрта плана број 353-1038/2021-06 од 24.11.2021.године;
- Поновљени јавни увид трајао је од 26.11.2021.године до 10.12.2021.године;
- Јавна презентација нацрта је одржана 26.11.2021.године у сали Градске општине Медијана;
- Јавна седница о сумирању поновљеног јавног увида одржана је 15.12.2021.године.

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

1. Број предмета: 353-1773/2021-06 од 30.11.2021. године, подносилац примедбе Стамбена заједница Булевар Немањића бр. 67, Зорка Јовановић и остали, Ниш

Примедба се односи на део катастарске парцеле бр. 806/9 КО Ниш-Ћеле Кула која се налази са североисточне стране ТЦ „Зона 1“ и примедбом се захтева да се Планом не дозволи изградња подземне гараже и паркинг простора, као и да се предметни простор Планом дефинише као зелена површина.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата. Графичким прилогом Нацрта плана „Саобраћајно решење и површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима/урбанистичка регулација са грађевинским линијама“ у обухвату блока МЕД-10 слободан простор са североисточне стране ТЦ „Зона 1“ је дефинисан као површина јавне намене за потребе функционисања објекта и парцела унутар блока. Планом генералне регулације се дефинишу претежне намене земљишта по зонама и целинама, док би се детаљна намена за међублоковске просторе у виду зелених и других површина потенцијално дефинисала даљом планском разрадом кроз планске документа ужег подручја, односно урбанистичко-техничким докуменатима за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене.

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

2. Број предмета: 353-1793/2021-06 од 03.12.2021. године, подносилац примедбе Предраг Миљковић и остали, Ниш

Подносиоци примедбе наводе да се катастарске парцеле бр. 45, 46, 47, 50, 56, 57, 58, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 84, 91, 92, 94, 95 КО Брзи Брод већим делом налазе у обухвату површине дефинисане Првим изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана („Службени лист града Ниша“, бр. 105/2015 и 26/2018) за парковско зеленило (Д/1.2). Примедбом се захтева да се блоку у оквиру кога се налазе горе наведене парцеле промени намена из парковског зеленила (Д/1.2) у становање умерених густина у градском подручју (Ђ/1.1), односно да се врати на планско решење које је било дефинисано Планом генералне регулације подручја Градске општине Медијана („Службени лист града Ниша“, бр. 105/2015).

Став обрађивача: Примедба није основана. Измене и допуне Плана на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног Нацрта плана. Простор за који се захтева измена и допуна Плана налази се ван границе обухвата утврђеног Нацрта плана који је био изложен на поновљени јавни увид.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је сагласна са ставом обрађивача.

3. Број предмета: 353-1810/2021-06 од 353-1810/2021-06 од 07.12.2021. године, подносилац примедбе Марко Николић, Ниш

Примедба се односи на текстуални део Нацрта плана који је био изложен на поновљени јавни увид, конкретно на поглавља 2.3.2.18. Правила грађења / Ђ.1.5. Становање у високим објектима. Примедбом се захтева да кота приземља може бити максимум 0,6m виша од коте приступне саобраћајнице, а све са циљем квалитетнијег нивелационог решења објекта на

локацији, решења интерних саобраћајница и њихових прикључака на јавну саобраћајну површину. Такође, подносилац примедбе сматра да је потребно дефинисати и правила за постављање трафостанице на грађевинској парцели.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

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

4. Број предмета: 353-1813/2021-06 од 07.12.2021. године, подносилац примедбе Зоран Игић, Ниш

Примедба се односи на катастарску парцелу број 4729/3 КО Ниш-Ћеле Кула. Подносилац примедбе наводи да је парцелацијом катастарске парцеле број 4729/3, између осталог формирана катастарска парцела број 4729/28 КО Ниш-Ћеле Кула која нема излаз на јавну саобраћајну површину и не испуњава услове да буде грађевинска парцела. Такође, подносилац примедбе сматра да позиција грађевинске линије у јужном делу блока према Булевару Немањиха треба бити на мањем растојању у односу на регулациону линију. Примедбом се захтева израда новог саобраћајног решења за блок у коме се налази горе поменута парцела, као и преиспитивање позиције грађевинске линије унутар предметног блока.

Став обрађивача: Примедба није основана. Измене и допуне Плана на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног Нацрта плана. Простор за који се захтева измена и допуна Плана налази се ван границе обухвата утврђеног Нацрта плана који је био изложен на поновљени јавни увид.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је сагласна са ставом обрађивача.

5. Број предмета: 353-1821/2021-06 од 08.12.2021. године, подносилац примедбе Драган Недељковић и остали, Ниш

Примедба се односи на катастарске парцеле број 424/32, 428/33, 428/34, 428/35, 428/36, 428/37, 428/38, 428/39, 428/41, 428/103, 428/42, 428/43, 428/44, 428/45, 428/46 428/31 КО Ниш-Ћеле Кула. Подносиоци примедбе предлажу да се земљиште испред њихових објеката које је Првим изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана („Службени лист града Ниша“, бр. 105/2015 и 26/2018) дефинисано као површина јавне намене за потребе функционисања објеката и парцела унутар блока, пренамени у пословно-стамбену зону, чиме би се омогућила препарцелација катастарске парцеле број 428/31 КО Ниш-Ћеле Кула у уличном фронту – ширини њихових објеката до јужне регулације Ул. Патриса Лумумбе. Такође, подносиоци примедбе дају предлог за планирање приступне саобраћајнице са јужне стране њихових објеката са изласком на Ул. Димитрија Драговића.

Став обрађивача: Примедба није основана. Измене и допуне Плана на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног Нацрта плана. Простор за који се захтева измена и допуна Плана налази се ван границе обухвата утврђеног Нацрта плана који је био изложен на поновљени јавни увид.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је сагласна са ставом обрађивача.

6. Број предмета: 353-1832/2021-06 од 09.12.2021. године, подносилац примедбе Гимнастички савез Србије, председник Саша Величковић, Београд

Примедба се односи на део катастарске парцеле број 2941/1 КО Ниш-Ћеле Кула. Подносилац примедбе захтева да се изврши пренамена дела катастарске парцеле број 2941/1 КО Ниш-Ћеле Кула у грађевинско земљиште, чиме би се омогућила изградња спортског објекта „Национални гимнастички центар“.

Став обрађивача: Примедба није основана. Измене и допуне Плана на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног Нацрта плана. Простор за који се захтева измена и допуна Плана налази се ван границе обухвата утврђеног Нацрта плана који је био изложен на поновљени јавни увид.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је сагласна са ставом обрађивача.

7. Број предмета: 353-1835/2021-06 од 10.12.2021. године, подносилац примедбе Првослав Ђорђевић, Ниш

Примедба се односи на катастарске парцеле број 3189/1 и 3189/2 КО Ниш-Ћеле Кула. Подносилац примедбе се противи било каквој измени Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана које се односе на катастарске парцеле број 3189/1 и 3189/2 КО Ниш-Ћеле Кула, промену њихове намене и било коју другу промену. Подносилац примедбе, између осталог, наводи да се према Информацији о локацији (бр. 353-1/592-2021-06 од 02.06.2021. године) коју је издао Град Ниш – Градска управа за грађевинарство, катастарска парцела број 3189/2 КО Ниш-Ћеле Кула налази у границама захвата Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана („Службени лист града Ниша“, бр. 105/2015, 26/2018 и 35/2021) на површини намењеној за становање средњих густина у градском подручју (Ћ/1.2). Подносилац примедбе предлаже да се Трећим изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана не обухвате катастарске парцеле број 3189/1 и 3189/2 КО Ниш-Ћеле Кула, већ да се задржи урбанистичко решење и намена површина како је утврђено Информацијом о локацији (бр. 353-1/592-2021-06 од 02.06.2021. године) коју је издао Град Ниш – Градска управа за грађевинарство.

Став обрађивача: Примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Планско решење у граници блока МЕД-06 који обухвата катастарске парцеле број 3189/1 и 3189/2 КО Ћеле Кула је израђено у складу са извештајем Комисије за планове града Ниша број 353-1038/2021-06 од 13.10.2021. године.

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

8. Број предмета: 353-1841/2021-06 од 10.12.2021. године, подносилац примедбе Јелена Јовановић, члан савета родитеља ОШ „Свети Сава“, Ниш

Примедба се односи на планско решење у граници блока МЕД-03 који обухвата катастарску парцелу број 918/3 КО Ћеле Кула. Подносилац примедбе сматра да није примерено и оправдано да се уз школско двориште планира изградња саобраћајног објекта, односно надземне паркинг гараже. Знајући да је паркирање проблем у граду, подносилац примедбе предлаже да се направи компромис и да се на предметној локацији предвиди подземна гаража на чијем крову би могао да се формира полигон за саобраћајно образовање.

Став обрађивача: Примедбу је могуће делимично прихватити. За предметни простор је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површине јавне намене, односно урбанистичко-архитектонска разрада локација. Сугестије и предлоге подносиоца примедбе је могуће сагледати приликом израде урбанистичко-архитектонско решење предметне локације, које између осталог је потребно да буде засновано на програмским, саобраћајним, архитектонским, композиционим и пејзажним анализама како би се на адекватан начин уредила предметна локација.

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

9. Број предмета: 353-1842/2021-06 од 10.12.2021. године, подносилац примедбе Владица Станковић, „Европа Стил“, Власотинце

Примедба се односи на катастарску парцелу број 3189/2 КО Ниш-Ћеле Кула. Подносилац примедбе наводи да се планира изградња пословно-стамбеног објекта у свему према Информацији о локацији (бр. 353-1/592-2021-06 од 02.06.2021. године) коју је издао Град Ниш – Градска управа за грађевинарство. Подносилац примедбе се противи било каквој измени Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана које се односе на катастарску парцелу број 3189/2 КО Ниш-Ћеле Кула и тражи реално сагледавање проблематике у вези предметног простора.

Став обрађивача: Примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Планско решење у граници блока МЕД-06 који обухвата катастарске парцеле број 3189/1 и 3189/2 КО Ћеле Кула је израђено у складу са извештајем Комисије за планове града Ниша број 353-1038/2021-06 од 13.10.2021. године.

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

10. Број предмета: 353-1843/2021-06 од 10.12.2021. године, подносилац примедбе Миљана Игњатовић, „Текинг доо“, Ниш

Примедба се односи на текстуални део планског документа који је био изложен на поновљени јавни увид, као и на текстуални део Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана („Службени лист града Ниша“, бр. 105/2015, 26/2018 и 35/2021). Захтеви подносиоца примедбе за изменом и допуном Плана су следећи:

1. У свим појединачним правилима грађења потребно је укинути све одреднице које се односе на индекс заузетости а задржати одреднице које се односе на индекс изграђености, а све 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, 9/2020 и 52/21). Потребно је дефинисати минимални проценат слободних површина, при чему се под слободним површинама подразумевају све површине које нису у склопу основног габарита објекта (без испада на објекту).

2. У општим правилима грађења дефинисати да се отворима за дневно осветљење не сматрају отвори за помоћне просторије - кухиње, купатила, оставе, ходнице и сл.

3. У поглавље 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА потребно је унети следеће измене:

- Тачка 2.3.1.14. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-15, Ђ/1. СТАНОВАЊЕ, Ђ/1.1 СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

Подтачка 1.4. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - став који дефинише минималну ширину парцеле код изградње објекта у непрекинутом низу мења се и гласи:

„За објекте у непрекинутом низу ширина фронта није ограничена.“

Подтачка 2.6. ОСТАЛО, мења се и гласи:

„Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса до 2,4; Максимална висина објекта до 16m. Уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи задржавају на затеченим вредностима. Испод заштитног појаса далековода планирати заштитно зеленило.

Могућа је доградња до једне етаже у пуном габариту објекта, а у оквиру дефинисаних индекса изграђености и висине, при чему се задржавају постојећа растојања од граница парцеле и суседних објеката. Уколико је растојање од суседног објекта мање од половине висине вишег објекта на тој страни није дозвољено формирање отвора за осветљење стамбених просторија.“

Тачка 2.3.1.15. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-16, Ђ/1. СТАНОВАЊЕ, Ђ/1.2 СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

Подтачка 1.4. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, став који дефинише минималну ширину парцеле мења се и гласи:

„Најмања ширина грађевинске парцеле је: 16,0m за слободностојећи објекат, 12,0m за објекат у прекинутом низу. За објекте у непрекинутом низу ширина фронта није ограничена.“

- Тачка 2.3.1.16. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-17, Ђ/1. СТАНОВАЊЕ, Ђ/1.3 СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

Подтачка 1.4. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, став који дефинише минималну ширину парцеле код изградње објекта у непрекинутом низу мења се и гласи:

„За објекте у непрекинутом низу ширина фронта није ограничена.“

Подтачка 1.5. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, мења се и гласи: „до 70%“

- Тачка 2.3.1.17. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-18, Ђ/1. СТАНОВАЊЕ, Ђ/1.4 ПОСЛОВНО СТАМБЕНА ЗОНА

Подтачка 1.4. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, став који дефинише минималну ширину парцеле код изградње објекта у непрекинутом низу мења се и гласи:

„За објекте у непрекинутом низу ширина фронта није ограничена.“

Подтачка 2.1. услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, мења се и гласи:

„Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Објекти на истој парцели се могу постављати један уз други, или на одређеној међусобној удаљености. Међусобна удаљеност објеката на истој парцели, који нису постављени један уз други, износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекат на наспрамним странама не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторије). Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних објеката. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0m.“

4. У поглављу 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, у Тачки 2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, потребно је додати следеће ставове:

- Отворени паркинг простор не улази у БРГП, без обзира на то на ком нивоу је пројектован.

- Типологија изградње дефинисана графичким прилозима је усмеравајућа, али не и обавезујућа. Могуће је одступање од дате типологије уз израду урбанистичког пројекта, а на основу спроведене урбанистичке анализе. Кроз израду ПДР-а могуће је изменити дату типологију. За централне градске зоне и зоне трансформације препоручује се изградња у прекинутом или непрекинутом низу.

Под ширином парцеле подразумева се њена ширина у зони у којој се објекат гради.

Станарске оставе могуће је пројектовати на свим етажама,

Табелу „7.Т 2.3.1.3. Најмања нова грађевинска парцела за изградњу објекта“ треба избрисати из општих правила грађења.

Код новог става који гласи „Уколико објекат на суседној парцели није постављен у складу са удаљењем од суседне парцеле у складу са Планом примењује се принцип равноправности изградње на суседним парцелама. Уколико се не предвиђа изградња у низу минимално растојање од граница парцеле износи 1/4 максималне висине објекта која је предвиђена Планом уколико објекти имају отворе за осветљење стамбених просторија, и 1/8 максималне висине објекта која је предвиђена Планом уколико објекти немају отворе за осветљење стамбених просторија. Уколико на суседној парцели постоји објекат који има искоришћене капацитете изградње (изграђеност до 25% мање у односу на параметре дате овим Планом), а има отворе за дневно осветљење стамбених просторија потребно је остварити минимално удаљење од половине висине вишег објекта“ потребно је термин „објекти“ заменити термом „објекат“ јер отвори на објекту којиније прописно постављен у односу на међу нису релевантни.

5. У Тачки 2.1.3. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСГУПА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРУ ЗА ПАРКИРАЊЕ, потребно је девети став кориговати на следећи начин:

„У случајевима када се врши промена намене делова изграђеног објекта у смислу реконструкције, адаптације, санације, или у случају доградње - надзиђивања до једне етаже, а где је дефинисана катастарска парцела испод габарита објекта (преко 90% индекс заузетости парцеле), према општим условима - правилима грађења из плана за предвиђену намену, дефинише се могућност обезбеђења паркинг или гаражног места, уз доказ о власништву или дугорочном закупу (мин. 10 година), на удаљености од највише 250m (5 минута хода при брзини кретања пешака од 3km/h) од локације за коју се тражи грађевинска дозвола.“

6. Тачка 2.1.8. МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА НАГИБ ТЕРЕНА

Потребно је на графичком прилогу дефинисати да се не односи само на половину већ и на четвртину или осмину висине објекта, зависно од захтева дефинисаних општим и посебним правилима грађења.

Став обрађивача: Примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Мишљења смо да су предложене измене и допуне Плана засноване на проблематици појединачних случајева, односно непотпуној индукцији, и не би биле комплементарне са другим појединачним одредницама основног планског документа. Измене и допуне текстуалног дела планског документа обима који је предложен у оквиру предметне примедбе, посебно у делу правила уређења и правила грађења, између осталог, захтевају системску анализу међусобних односа и веза свих одредница дефинисаних у општим и појединачним правилима.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија делимично прихвата примедбу. Комисија налаже обрађивачу да у тачки 1.9 **ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ИЛИ АРХИТЕКТОНСКИ КОНКУРС,** став 5 промени да гласи:

"Приликом спровођења Плана, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација, могућа је, код сложених и специфичних локација израда урбанистичког пројекта, иако то Планом није предвиђено. Кроз разраду урбанистичким пројектом, а на основу спроведене урбанистичке анализе, ради унапређења функционалног и обликовног решења могуће је:

- одступити од планом дефинисаног индекса заузетости, уз поштовање дефинисаног индекса изграђености,
- дефинисати и мање ширине фронта парцеле код изградње у низу,
- одступити од планом предвиђене типологије.

Ово се неће сматрати одступањем од Плана."

У тачки 2.1. Општа правила грађења, подтачка 2.1.8. брисати графички прилог.

11. Број предмета: 353-1845/2021-06 од 10.12.2021. године, подносилац примедбе Дејан Тошић, „EuroStar doo“, Ниш

Примедба се односи на катастарске парцеле број 152/2 и 152/9 КО Ниш-Ћеле Кула. Подносилац примедбе предлаже да се за предметну локацију која је Планом дефинисана у намени пословно-трговински комплекс измене одређени урбанистички параметри: индекс заузетости: 3,2; индекс изграђености 80%; максимална спратност објекта на западном делу парцеле П+6 са максималном висином објекта 27m и максимална спратност објекта на источном делу парцеле П+4 са максималном висином објекта 22m.

Став обрађивача: Примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Измене и допуне Плана на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног Нацрта плана. Простор за који се захтева измена и допуна Плана налази се ван границе обухвата утврђеног Нацрта плана који је био изложен на поновљени јавни увид.

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

12. Број предмета: 353-1857/2021-06 од 14.12.2021. године, подносилац примедбе Миљана Игњатовић, „Текинг доо“, Ниш

Примедба је идентична са примедбом бод редним бројем 10.

Став обрађивача: Примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Мишљења смо да су предложене измене и допуне Плана засноване на проблематици појединачних случајева, односно непотпуној индукцији. Измене и допуне текстуалног дела планског документа обима који је предложен у оквиру предметне примедбе, посебно у делу правила уређења и правила грађења, између осталог, захтева системску анализу међусобних односа и веза свих одредница дефинисаних у општим и појединачним правилима.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија делимично прихвата примедбу. Комисија налаже обрађивачу да у тачки 1.9 **ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ИЛИ АРХИТЕКТОНСКИ КОНКУРС**, став 5 промени да гласи:

"Приликом спровођења Плана, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација, могућа је, код сложених и специфичних локација израда урбанистичког пројекта, иако то Планом није предвиђено. Кроз разраду урбанистичким пројектом, а на основу спроведене урбанистичке анализе, ради унапређења функционалног и обликовног решења могуће је:

- одступити од планом дефинисаног индекса заузетости, уз поштовање дефинисаног индекса изграђености,
- дефинисати и мање ширине фронта парцеле код изградње у низу,
- одступити од планом предвиђене типологије.

Ово се неће сматрати одступањем од Плана."

13. Број предмета: 353-1873/2021-06 од 14.12.2021. године, подносилац примедбе Верица Манић, Ниш

Примедба је идентична са примедбом бод редним бројем 7.

Став обрађивача: Примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Планско решење у граници блока МЕД-06 који обухвата катастарске парцеле број 3189/1 и 3189/2 КО Ћеле Кула је израђено у складу са извештајем Комисије за планове града Ниша број 353-1038/2021-06 од 13.10.2021. године.

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

14. Број предмета: 353-1878/2021-06 од 15.12.2021. године, подносилац примедбе Скупштина станара Ул. Драгише Цветковића 28А, Ниш

Примедба се односи на катастарске парцеле бр. 3202/9, 3252/1 и 3251/1 КО Ниш-Ћеле Кула. Подносиоци примедбе предлажу да се размотри могућност да се горе наведене катастарске парцеле планским документом дефинишу као површина јавне намене за потребе функционисања објекта и парцела унутар блока.

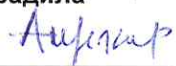
Став обрађивача: Примедба није основана. Измене и допуне Плана на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног Нацрта плана. Простор за који се захтева измена и допуна Плана налази се ван границе обухвата утврђеног Нацрта плана који је био изложен на поновљени јавни увид.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је сагласна са ставом обрађивача.

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.

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Комисија даје позитивно мишљење на нацрт Трећих измена и допуна Плана генералне регулације на подручју Градске општине Медијана 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 Радошевић

Чланови Комисије:

Александар Кековић

Мара Рашковић

Игор Трајковић

Славиша Кондић

Мирослав Поповић

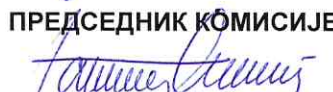
Гордан Миленковић

Зоран Прокић

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

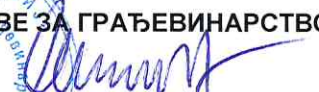

Игор ИГИЋ

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Тања ОБРАДОВИЋ

в.д. НАЧЕЛНИК

УПРАВЕ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО


мр Мирољуб Станковић

