

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**

Број 2321
01.09. 2021. године
НИШ

**ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ**



18000 НИШ ул. 7. јула 6. Телефони: (018) 243-455, 243-363, 241-386, 241-274, 245-066 Директор: 243-095, 255-462 Факс: 241-673
<http://www.zurbanis.rs> e-mail: info@zurbanis.rs матични број: 07261063 шифра делатности: 7111 ПИБ: 100334647
Текући рачун: 105-484-32 АИК Банка А.Д. Ниш Обвезник ПДВ: Потврда бр. 127588172

ГРАД НИШ

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

Генерала Транијеа 10

18000 Ниш

ПРЕДМЕТ: Став обрађивача - ЈП Завод за урбанизам Ниш, по примедбама пристиглим у току јавног увида у **Треће измене и допуне Плана генералне регулације ГО Медијана**

Приказ активности које се односе на процедуру доношења Трћих измена и допуна Плана генералне регулације ГО Медијана:

- Иницијатива Главног урбанисте града Ниша, бр. 620/2020-06 од 12.11.2020. 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 353-931/2021-06 од 16.07.2021. године,
- Јавни увид у нацрт Плана, обављен у периоду од 05.08.2021. до 19.08.2021. године,
- Јавна презентација одржана је 09.08.2021. године у сали Градске општине Медијана.

Ставови обрађивача односе се на примедбе које су достављене на прописан начин наведен у објављеном огласу: „Свако правно и физичко лице има право да достави примедбу на Нацрт измена Плана, у писаном облику, на адресу: Град Ниш- Градска управа за грађевинарство, улица Генерала Транијеа бр.10, Ниш.

У току јавног увида достављено је укупно 16 примедби:

1. Број предмета: 353-1152/2021-06 од 16.08.2021. године, подносилац примедбе Градска управа за имовину и одрживи развој

Примедба се односи на промену јавне намене за к.п. број 11203/2 КО Ниш-Ћеле Кула у својини Града Ниша, у „осталу“ намену, како би се предузећу „Југорасгас“ А.Д. Београд, које је у поступку отуђења поменуте парцеле пред подносиоцем примедбе, омогућила изградња мерно-регулационе станице за потребе прикључења ЈКП „Наисус“ на гасоводну мрежу.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Кроз садашње измене које се верификују кроз „скраћену процедуру“ није могуће третирали нове зоне/блокове. Графичке измене на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног нацрта.

2. Број предмета: 353-1159/2021-06 од 17.08.2021. године, подносиоци примедбе управници Стамбених заједница Булевар Немањиха бр. 32, 34, 34а, 38 и 38а

Примедба се односи на к.п. број 1047/11 и 1047/12 КО Ниш-Теле Кула за које се захтева промена намене „ становање великих густина у градском подручју “ у намену „ парковско зеленило“.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Кроз садашње измене које се верификују кроз „скраћену процедуру“ није могуће третирали нове зоне/блокове. Графичке измене на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног нацрта. Иначе је у оквиру дефинисане намене за предметну локацију обавезно постојање зеленила, паркова, паркирања и прописано одстојање зграда.

3. Број предмета: 353-1166/2021-06 од 18.08.2021. године, подносилац примедбе Милан Видојковић, председник Стамбених заједница Булевар др. Зорана Ђинђића бр. 15,17

Примедба се односи на к.п. број 3189/2 КО Ниш-Теле Кула. Предметна парцела се налази у централном делу блока између Трга Патријарха Павла, Булевара др. Зорана Ђинђића и улице Војводе Мишића и Драгише Цветковића, и припада површини намењеној становању средњих густина у градском подручју. За предметну парцелу подносилац примедбе захтева пренамену у јавну површину, како би се тиме онемогућила градња на истој, а из разлога јер се на њој налази отвор за склониште зграда на адреси Булевар др. Зорана Ђинђића бр. 15,17.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Кроз садашње измене које се верификују кроз „скраћену процедуру“ није могуће третирали нове зоне/блокове. Графичке измене на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног нацрта.

4. Број предмета: 353-1170/2021-06 од 18.08.2021. године, подносилац примедбе Спасић Драгослав из Ниша, Брзи Брод

Подносилац примедбе је власник к.п. број 725/1 КО Брзи Брод. Подносилац захтева да се предметној парцели омогући директан приступ на јавну саобраћајну површину, са јужне стране, како би могао да легализује објекат. Као прилаз својој парцели користи бетонску плочу постављену преко Суводолског потока., за коју му је уручено решење за уклањање исте.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Кроз садашње измене које се верификују кроз „скраћену процедуру“ није могуће третирали нове зоне/блокове. Графичке измене на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног нацрта.

5. Број предмета: 353-1174/2021-06 од 19.08.2021. године, подносиоци примедбе Јелена Милошевић, директорка Прве нишке гимназије „Стеван Сремац“ и Ненад Стефановић, директор Гимназије „Бора Станковић“ , Ниш

Подносиоци примедбе захтевају да се укине обавеза израде УП-а за к.п. број 2067 КО Ниш – Ћеле Кула на којој се налази објект средњег образовања, а која је прописана Првим изменама и допунама ППР-а ГО Медијана. Такође предлажу да се за ову намену у правилима грађења дода правило да удаљеност нових објекта од међе парцеле не буде мања од 1m према парцелама са истом или компатибилном наменом.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Простор за који се тражи конкретна текстуална промена није обухваћен овим изменама, и текстуалне одредбе није могуће парцијално мењати.

6. Број предмета: 353-1175/2021-06 од 19.08.2021. године, подносилац примедбе Недељковић Драган и остали, Ниш

Примедба се односи на к.п. број 428/32, 428/31, 428/428/33, 428/34, 428/35, 428/36, 428/37, 428/38, 428/39, 428/41, 428/42, 428/43, 428/44, 428/45, 428/46 и 428/103, КО Ниш-Ћеле Кула. Подносиоци примедбе предлажу да се земљиште испред њихових објекта које је Другим изменама и допунама Плана дефинисано као површина јавне намене за потребе функционисања објекта и парцела унутар блокова, пренаменује у пословно-стамбену зону, чиме би им се омогућила парцелација к.п. број 428/31 КО Ниш-Ћеле Кула у фронту-ширини њихових објекта до јужне регулације ул. Патриса Лумумбе. Такође, подносиоци примедбе дају предлог за планирање приступне саобраћајнице са јужне стране њихових објекта са изласком на ул. Димитрија Драговића.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Кроз садашње измене које се верификују кроз „скраћену процедуру“ није могуће третирали нове зоне/блокове. Графичке измене на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног нацрта.

7. Број предмета: 353-1176/2021-06 од 19.08.2021. године, подносилац примедбе Градска општина Палилула

Подносилац примедбе покреће иницијативу за планирање изградње пешачког пролаза/потходника испод железничке пруге у продужетку ул. Сестре Баковић, а поред Центра за дневни боравак деце и омладине „Мара“ и дечијег вртића „Пинокио“.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Кроз садашње измене које се верификују кроз „скраћену процедуру“ није могуће третирати нове зоне/блокове. Графичке измене на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног нацрта.

8. Број предмета: 353-1177/2021-06 од 19.08.2021. године, подносилац примедбе Миљковић Предраг испред групе грађана

Подносилац примедбе је власник к.п. број 66 КО Брзи Брод. Подносилац примедбе захтева да се намена „парковско зеленило“ која је дефинисана Другим изменама и допунама Плана за блок у коме се налази његова парцела као и парцеле осталих подносиоца, изврши промена намене у „становање умерених гистина у градском подручју“ како је дато Првим изменама и допунама Плана.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Кроз садашње измене које се верификују кроз „скраћену процедуру“ није могуће третирати нове зоне/блокове. Графичке измене на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног нацрта.

9. Број предмета: 353-1178/2021-06 од 19.08.2021. године, подносилац примедбе Електродистрибуција доо Београд

Подносилац примедбе захтева да се у правилима грађења Плана, поглавље Електроенергетска мрежа допуни седећим ставовима:

Планиране трефостенице, као и постојеће након реконструкције, могу бити и другачијег напонског нивоа од оног који је назначен на графичким прилозима, а у складу са потребама и техничким захтевима власнике мреже и објекта енергетске инфраструктуре.

Приликом спровођења ПГР-а трафо стенице треба третирати у оквиру важећих законских могућности, односно Планом детаљне регулације уколико није предвиђена одговарајућа компатибилна намена или кроз урбанистички пројекат којим се сагледава јавна намена.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се делимично прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Тражене промене текста (правила грађења, одредбе...) нису предмет ових измена које се односе на дефисане блокове, па сходно томе обрађивач не може да изнесе став о нечему што тренутно није у његовој надлежности. Техничке промене текста које би се односиле на целу територију плана, и којима би се прецизирала недовољно дефинисана постојећа планска правила, или омогућило увођење нових одредби или правила које савременије дефинише застарело правило или одредбу, могу се евентуално уградити на основу закључка комисије.

10. Број предмета: 353-1181/2021-06 од 19.08.2021. године, подносилац примедбе ПД „Стабилпројект“ доо, Ниш

Подносилац примедбе захтева измену текстуалног дела Плана која се односи на пословно-стамбену и зону великих густина у градском подручју. Предлаже да се максимална спратност објекта са садашњих П+6 повећа на П+8 (висина са 27m на 33m), као и укидање коефицијента изграђености парцеле.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба није основана.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Тражене промене текста (правила грађења, одредбе...) нису предмет ових измена које се односе на дефисане блокове, па сходно томе обрађивач не може да изнесе став о нечему што тренутно није у његовој надлежности. Техничке промене текста које би се односиле на целу територију плана, и којима би се прецизирала недовољно дефинисана постојећа планска правила, или омогућило увођење нових одредби или правила које савременије дефинише застарело правило или одредбу, могу се евентуално уградити на основу закључка комисије.

11. Број предмета: 353-1184/2021-06 од 19.08.2021. године, подносилац примедбе „Врх–Градња-Некретнине“

Примедба се односи на к.п. број 4247 КО Ниш-Ђеле Кула, која се налази у зони Клиничког центра, на простор који је Другим изменама и допунама ПГР-а подручја ГО Медијана предвиђен за даљу разраду ПДР-ом. Подносилац примедбе захтева да се предметни простор препозна као пословно-стамбена зона, или као зона пословања у функцији здравства, и да се за њега у што краћем року донесе ПДР.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Кроз садашње измене које се верификују кроз „скраћену процедуру“ није могуће третирали нове зоне/блокове. Графичке измене на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног нацрта.

12. Број предмета: 353-1185/2021-06 од 19.08.2021. године, подносилац примедбе Миљана Игњатовић, Текинг д.о.о. и остали

Примедба се односи на низ измена у појединачним и општим правилима грађења:

У појединачним правилима грађења, за становање **умерених густина** у градском подручју подручју тражи се јединствена минимална величина грађевинских парцела од 130 m² са коефицијентом изграђености од 2,4 и максималном висином објекта од 16 m, за социјално становање од 80 m², за становање средњих густина јединствена минимална величина грађевинских парцела од 150 m² (коефицијент изграђености 3,2, максимална висина објекта 20 m), за становање великих густина и пословно стамбену зону минимална величина грађевинских парцела од 150 m² (коефицијент изграђености 4,2 коефицијент заузетости 70%, максимална висина објекта 27 m). Да за објекте у непрекинутом низу, за све врсте становања ширина фронта није ограничена, а да то нису пратећи и помоћни објекти. Захтева се да се

коригују одреднице које се односе на положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле, и све одреднице које се односе на зелене површине, са предлогом нових.

У општим правилима грађења, подносилац предлаже да се коригују и додају нове одреднице које се односе на зелене површине, на кровне терасе, на надземне и подземне просторе за паркирање, начин обрачунавања БРГП, одступање од прописане типологије изградње уз израду УП-а, на услове и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели и простору за паркирање, максималну висину објекта у односу на нагиб терена...

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба није основана.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Тражене промене текста (правила грађења, одредбе...) нису предмет ових измена које се односе на дефисане блокове, па сходно томе обрађивач не може да изнесе став о нечему што тренутно није у његовој надлежности. Техничке промене текста које би се односиле на целу територију плана, и којима би се прецизирала недовољно дефинисана постојећа планска правила, или омогућило увођење нових одредби или правила које савременије дефинише застарело правило или одредбу, могу се евентуално уградити на основу закључка комисије.

13. Број предмета: 353-1187/2021-06 од 19.08.2021. године, подносилац примедбе „Врх-Градња-Некретнине“ и остали

Подносилац примедбе предлаже да се у свим појединачним правилима грађења укину сви ставови који дефинишу различите урбанистичке параметре (индекс заузетости, изграђености, спратности и висине) за различите парцеле исте зоне. Затим предлаже да се у случајевима где је постојећа заузетост парцеле 100% омогући доградња до једне етаже, тако да дефинисани индекс заузетости и проценат зеленила нису обавезујући. Да у случајевима када се интервенцијом не мења број функционалних јединица, услови које се односе на паркирање не важе. И да уколико објекти на суседним парцелама нису легални, сви услови који се односе на минимална удаљења између објеката не треба да важе.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба није основана.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Тражене промене текста (правила грађења, одредбе...) нису предмет ових измена које се односе на дефисане блокове, па сходно томе обрађивач не може да изнесе став о нечему што тренутно није у његовој надлежности. Техничке промене текста које би се односиле на целу територију плана, и којима би се прецизирала недовољно дефинисана постојећа планска правила, или омогућило увођење нових одредби или правила које савременије дефинише застарело правило или одредбу, могу се евентуално уградити на основу закључка комисије.

14. Број предмета: 353-1215/2021-06 од 19.08.2021. године, подносилац примедбе Савка Благојевић из Ниша

Примедба је идентична као примедба бр. 11.

Примедба се односи на к.п. број 4247 КО Ниш-Теле Кула, која се налази у зони Клиничког центра, на простор који је Другим изменама и допунама ППР-а подручја ГО Медијана предвиђен за даљу разраду ПДР-ом. Подносилац примедбе захтева да се предметни простор препозна као пословно-стамбена зона, или као зона пословања у функцији здравства, и да се за њега у што краћем року донесе ПДР.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Кроз садашње измене које се верификују кроз „скраћену процедуру“ није могуће третирати нове зоне/блокове. Графичке измене на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног нацрта.

15. Број предмета: 353-1216/2021-06 од 19.08.2021. године, подносилац примедбе Биљана Петковић из Ниша

Подносилац примедбе је власник к.п. 38151 КО Ниш-Бубањ, у ул. Стојана Новаковића, која се налази у зони становања великих густина у градском подручју. Предметна парцела не задовољава планске критеријуме за дефинисану намену, ни по питању минималне величине парцеле, ни по питању минималне ширине. Постојећи објект је постављен у непрекинутом низу, и не постоји могућност проширења парцеле због изгђености суседних парцеле. Подносилац примедбе захтева промене у текстуалном делу плана које би му дале могућност реконструкције или доградње објкта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Простор за који се тражи конкретна текстуална промена није обухваћен овим изменама, и текстуалне одредбе није могуће парцијално мењати.

16. Број предмета: 353-1217/2021-06 од 19.08.2021. године, подносилац примедбе Иван Благојевић из Ниша

Примедба је идентична као примедба бр. 11 и примедба бр. 14.

Примедба се односи на к.п. број 4247 КО Ниш-Ђеле Кула, која се налази у зони Клиничког центра, на простор који је Другим изменама и допунама ПГР-а подручја ГО Медијана предвиђен за даљу разраду ПДР-ом. Подносилац примедбе захтева да се предметни простор препозна као пословно-стамбена зона, или као зона пословања у функцији здравства, и да се за њега у што краћем року донесе ПДР.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не прихвата.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Кроз садашње измене које се верификују кроз „скраћену процедуру“ није могуће третирати нове зоне/блокове. Графичке измене на основу поднетих примедби могуће је вршити само унутар зона/блокова обрађених у оквиру утврђеног нацрта.

Обрадила,

Јелена Палић, дипл.инж.арх

Одговорни урбаниста,

мр Миролуб Станковић, дипл.инж.арх.
лиценца ИКС 200 0008 03



мр Миролуб Станковић, дипл.инж.арх.