



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: 353-1038/2021-06 •
Ниш, 22.10.2021.година

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 26.10.2021.

Сектор	Број	Прилог
	2797	

ЈП Завод за урбанизам Ниш
Ул.7.јули бр.6, Ниш

Предмет: Достава Извештаја Комисије за планове Града Ниша

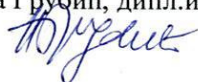
У прилогу дописа прослеђујемо вам фотокопију Извештаја број 353-1038/2021-06 од 13.10.2021.године Комисије за планове Града Ниша поднетог након обављеног јавног увида у нацрт Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана, на седницама одржаним дана 01.09.2021.године, 24.09.2021.године, 28.09.2021.године и 07.10.2021.године.

Прилог:

- Извештај број 353-1038/2021-06 од 13.10.2021.године Комисије за планове Града Ниша.

Обрадила: 
Јелена Матић, дипл.инж.арх.

Шеф одсека:
Невена Грубић, дипл.инж.арх.





В. Д. ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА

Горан Ристић, дипл.инж.грађ.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
СКУПШТИНА ГРАДА НИША
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НИША
Број 353-1038/2021-06
Дана 13.10.2021.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 01.09.2021.године, 24.09.2021.године, 28.09.2021.године и 07.10.2021.године, након обављеног јавног увида у нацрт Трећих измена и допуна плана Генералне регулације подручја 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 великој сали Скупштине града Ниша, Улица Николе Пашића 24, дана 01.09.2021. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Мара Рашковић и Славиша Кондић, а нису присуствовали Игор Игић, Игор Трајковић, Мирослав Поповић и Зоран Прокић. Гордан Миленковић присуствује седници путем видео позива.

Седници су присуствовали и 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 ЈП Завод за урбанизам Ниш дана 24.09.2021. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Игор Трајковић, Мара Рашковић, Гордан Миленковић и Славиша Кондић, а није присуствовао Зоран Прокић. Мирослав Поповић присуствује седници путем видео позива.

Седници је присуствовао Првослав Петровић представник Градске управе за грађевинарство.

Седница Комисије- затворена седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш дана 28.09.2021. године са почетком у 9,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Игор Трајковић, Мара Рашковић и Славиша Кондић, а нису присуствовали Гордан Миленковић, Зоран Прокић и Мирослав Поповић.

Седници је присуствовао Првослав Петровић представник Градске управе за грађевинарство.

Седница Комисије- затворена седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш дана 07.10.2021. године са почетком у 9,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Игор Трајковић, Мара Рашковић на делу седнице, Славиша Кондић, Зоран Прокић на делу седнице и Мирослав Поповић путем видео позива. Гордан Миленковић није присуствовао седници.

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. 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,
- Јавна седница о сумирању јавног увида одржана 01.09.2021.године.

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

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.

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.

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

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-Ћеле Кула за које се захтева промена намене „ становање великих густина у градском подручју “ у намену „ парковско зеленило“.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:Примедба се не прихвата.

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. Иначе је у оквиру дефинисане намене за предметну локацију обавезно постојање зеленила, паркова, паркирања и прописано одстојање зграда.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија делимично прихвата примедбу. Потребно је у карти *Саобраћајно решење и површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима*, на предметним к.п.1047/11 и 1047/12 КО Ниш-Ћеле Кула увести површину јавне намене за потребе функционисања објеката и парцела унутар блока. Налаже се обрађивачу да исто поступи и за слободну површину на к.п. 806/9 и 806/11 КО Ниш-Ћеле Кула.

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

Примедба се односи на к.п. број 3189/2 КО Ниш-Ћеле Кула. Предметна парцела се налази у централном делу блока између Трга Патријарха Павла, Булевара др. Зорана Ћинђића 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 Ћинђића бр. 15,17.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се не прихвата.

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.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу. Потребно је у карти *Саобраћајно решење и површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима*, увести на предметној к.п. број 3189/2 КО Ниш-Ћеле Кула површину јавне намене за потребе функционисања објеката и парцела унутар блока. Налаже се обрађивачу да исто поступи и за к.п. број 3189/1 КО Ниш-Ћеле Кула, као и да планирану саобраћајницу на катастарској парцели избаци из свих графичких прилога.

Став Комисије изгласан једногласно.

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.

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.

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

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 објекат средњег образовања, а која је прописана Првим изменама и допунама ПГР-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.

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

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија делимично прихвата примедбу и није сагласна са ставом обрађивача. Обавезна је израда урбанистичког пројекта. Потребно је да обрађивач планског документа у појединачним правилима грађења за А/1.2. Образовање, дода правило грађења за положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле и то тако да ће положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле бити дефинисан израдом урбанистичког пројекта.

Такође, комисија налаже обрађивачу планског документа да у појединачним правилима грађења за А/1.2. Образовање, у правилу грађења број 2.2. паркирање и гаражирање, уместо текста: „Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле: 1 паркинг место на 70 m² корисне површине простора“, написати: Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, у складу са одговарајућим прописима, стандардима и нормативима за конкретни ниво образовања“

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 објеката које је Другим изменама и допунама Плана дефинисано као површина јавне намене за потребе функционисања објеката 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 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 се не прихвата.

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.

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

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.

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.

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

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.

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.

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

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 објеката енергетске инфраструктуре.

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

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:Примедба се делимично прихвата.

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.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу.

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.

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.

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

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-Ћеле 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.

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.

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

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.

Тражене промене текста (правила грађења, одредбе...) нису предмет ових измена које се односе на дефинисане 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.

СТАВ КОМИСИЈЕ:Примедба се делимично прихвата.

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

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

Подтачка 2.1. положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле, мења се и гласи:

- за слободностojeће објекте на делу дворишта северне оријентације 1,50m
- за слободностojeће објекте на делу дворишта јужне оријентације 2,50m
- за слободностojeће објекте на делу дворишта источне и западне оријентације 2,0m
- за објекте у прекинутом низу 4,0m

За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од претходно прописаних не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије- кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.).

Подтачка 2.2. 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 објекти 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.“

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

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 објекти 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.“

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

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 објекти 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.“

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

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 објекти 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.“

У поглављу 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, у Тачки 2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, све одреднице које се односе на зелене површине замењују се следећим:

„Минимални проценат зелених површина износи 25% површине парцеле, од чега 10% површине парцеле под зеленим површинама у директном контакту са тлом.

Под зеленим површинама подразумевају се све зелене површине, укључујући и високо зеленило, зелене кровове, зеленило изнад подземних етажа, и то у следећем односу:

- Високо зеленило – једна садница вреднује се као 5m² зеленила;
- Зелени кров – обрачунава се 50% површине крова под зеленилом;
- Зелена фасада – обрачунава се 50% површине фасаде под зеленилом;
- Зеленило изнад подземних етажа - 50% површине зеленила;
- Зеленило у директном контакту са тлом – 100% површине зеленила.

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

- Кровне терасе (проходне и непроходне) се не урачунавају у БРГП.
- Уколико објекат на суседној парцели није постављен у складу са удаљењем од суседне парцеле у складу са планским документом 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% мању у односу на параметре дате овим Планом генералне регулације), а има отворе за дневно

осветљење стамбених просторија потребно је остварити минимално удаљење од половине висине вишег објекта.

- Уколико на парцели постоји објекат који заузима преко 90% површине парцеле и не постоји економска оправданост за уклањање објекта, могућа је доградња до једне етаже при чему минимални проценат зеленила у директном контакту са тлом није обавезујући, али је неопходно испунити укупан проценат зеленила. При томе је неопходно испунити све остале урбанистичке параметре.

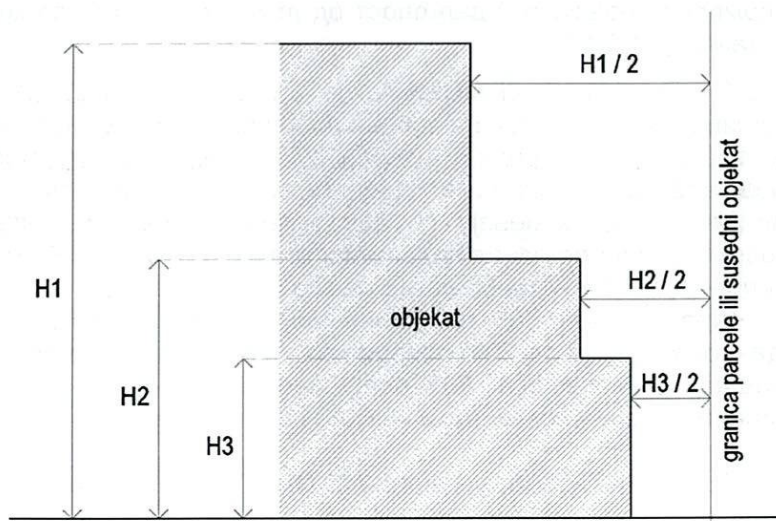
Тачка 2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА став 9 мења се и гласи:

-Могуће је формирати грађевинску парцелу и у случајевима када су планом предвиђене две компатибилне намене. Код парцела које су обухваћене двома компатибилним наменама дозвољава се парцелација/препарцелација и изградња објекта уз претходну разраду урбанистичким пројектом са предлогом парцелације/препарцелације. У таквим случајевима се примењује правило да није дозвољено повећање укупне БРГП која је предвиђена планом и да максимална вредност БРГП представља збир БРГП које су предвиђене за појединачне намене.

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

Тачка 2.1.8. МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА НАГИБ ТЕРЕНА додаје се текст:

„За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Уколико се објекат каскадно смиче референтна висина за одређивање растојања од суседног објекта или бочне границе парцеле сваког од делова објекта је висина тог дела објекта.“



У Тачки 2.1.2 Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела, брише се :

“Уколико на суседним парцелама код изградње објекта у низу постоје објекти веће спратности од Планом дозвољених могуће је равнати висину венца новог објекта са постојећим до максималног искоришћења параметара предвиђених планом. “

Додаје се

„У циљу усклађивања висина објекта у оквиру појединачних намена у блоку, у случају када грађевинска парцела има облик, величину и позицију на којој се функционално може организовати објекат веће висине и изгађености од планом дефинисаних за ту величину

парцеле, могу се користити максимална висина и изграђеност дефинисане планом за парцеле веће површине за ту појединачну намену, што се доказује кроз урбанистичку анализу и израду урбанистичког пројекта.“

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.

Тражене промене текста (правила грађења, одредбе...) нису предмет ових измена које се односе на дефинисане 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.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу.

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-Ћеле 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.

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.

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

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 објекат је постављен у непрекинутом низу, и не постоји могућност проширења парцеле због изграђености суседних парцеле. Подносилац примедбе захтева промену у текстуалном делу плана које би му дале могућност реконструкције или доградње објекта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се не прихвата.

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

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија сматра да примедба није основана. Дефинисана су правила грађења за централну градску зону.

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-Ћеле 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.

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.

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

Пресумирања јавног увида достављене су још 3 (три) примедбе.

Приказ тих примедби са ставом обрађивача и ставом Комисије:

17. Број предмета: 353-1246/2021-06 од 18.08.2021. године, подносилац примедбе је Стамбена задруга "Нишпроект" Ниш

Захтев за измену за к.п.бр. 428/64, 428/65, 428/66, 428/67 и 428/138 КО Ниш - Ћеле Кула

Планом генералне регулације подручја Г.О. Медијана на овим парцелама планирана намена је пословање, а забрањена намена становање. Минимална површина грађевинске парцеле је опредељена на 600 м². Како је на кп 428/64 већ изграђен објект за који постоји грађевинска и употребна дозвола и како није могуће формирати грађевинску парцелу од 600 м², а од кп 428/66, 428/67 и део кп 428/138 није могуће формирање грађевинске парцеле због тога што је између регулационих линија остала површина од 555 м², неопходно је извршити парцијалну измену у Плану генералне регулације и то у делу који се односи на намену тако што би поред пословања било дозвољено и становање као и део који се односи на минималну површину грађевинске парцеле имајући у виду да су у овом комплексу већ изграђени лепљиви објекти тако да би минимална површина парцела требала бити 130 м².

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се не прихвата.

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.

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

4. Допуна примедбе 26.08.2021. године: 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 објект. 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.

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.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу.

18. Број предмета: 353-1038/2021-06 од 30.08.2021. године, подносилац примедбе "Smile is only 4 you d.o.o.", ул. Обреновићева бр. 31, Ниш

Није у питању примедба, већ исправка техничке грешке у погледу неусаглашених осовина саобраћајница у контактним зонама са Планом генералне регулације ГО Палилула 1. фаза.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба - исправка техничке грешке се прихвата.

Кроз усвајање Петих измена и допуна Плана генералне регулације ГО Палилула 1. фаза (усвојен на седници Скупштине Града Ниша 16.12.2019. године, "СЛГН" 106/19) дефинисане су дигитално прецизне координате у контактним зонама, па их треба поновити у Трећим изменама и допунама Плана генералне регулације ГО Медијана.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија сагласна са ставом обрађивача.

Комисија налаже обрађивачу да поступи по следећим смерницама и унесе у нацрт следеће измене:

Ђ.1.5 избрисати реч „Зона“ и ознаку „А“,

Табела ПГ-19 : брисати обавезан садржај СПА центар,

У тачки 1.6. остаје само „50m“, максимална висина базе је 18m,

У тачки 2.1. брисати да испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 2,4m,

У тачки 2.1. најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке....брисати реч „главног“ објекта,

У тачки 2.10. ОСТАЛО брисати све, додати: „Саставни део урбанистичког пројекта је и анализа која потврђује испуњеност критеријума за израду високог објекта.“

У ПРЕЛАЗНИМ ОДРЕДБАМА додати став „Урбанистички пројекат за изградњу вишенаменског објекта културе у Нишу престаје да важи.“

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да је потребно, након поступања обрађивача плана у складу са закључцима Комисије, доставити нови нацрт планског документа на поновну стручну контролу.

Обрадила

Анђелка

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. ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
УПРАВЕ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

Горан РИСТИЋ