



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД НИШ  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО  
Број: 353-1275/2021-06  
Ниш, 25.02.2022.година

Tamara Josovoski  
01.03.2022  
[Signature]

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД  
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено 01.03.2022		
Сектор	Број	Прилог
	709	

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 353-1275/2021-06 од 28.01.2022.године Комисије за планове Града Ниша поднетог након обављеног јавног увида у нацрт Плана детаљне регулације за подручје Бање Топило на подручју Градске општине Црвени Крст, на седницама одржаним дана 24.11.2021.године и 21.01.2022.године.

**Прилог:**

- Извештај број 353-1275/2021-06 од 28.01.2022.године Комисије за планове Града Ниша.

Обрадила:

Сузана Миљуш, дипл.инж.арх.

[Signature]

Шеф одсека:

Невена Грубић, дипл.инж.арх.

[Signature]



в. д. НАЧЕЛНИК

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
СКУПШТИНА ГРАДА НИША  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НИША  
Број 353-1275/2021-06  
Дана 28.01.2022.године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД  
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 01.03.2022		
Сектор	Број	Пр илог
	704	

На основу члана 50. 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 24.11.2021.године и 21.01.2022.године, након обављеног јавног увида у нацрт Плана детаљне регулације за подручје Бање Топило на подручју градске општине Црвени Крст, подноси следећи

## ИЗВЕШТАЈ

Комисију је образовала Скупштина Града Ниша Решењем бр. 06-745/2020-7-02 од 09.09.2020.године у следећем саставу: Тања Обрадовић-председник, проф. др Александар Кековић-заменик председника, Игор Игић-секретар, Игор Трајковић, Мара Рашковић, Зоран Прокић, Славиша Кондић, Мирослав Поповић и Гордан Миленковић.

Седница Комисије- јавна седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, Улица младих број 28а, дана 24.11.2021. године са почетком у 12,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Тања Обрадовић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Мара Рашковић и Славиша Кондић, а нису присуствовали Игор Трајковић, Мирослав Поповић, Зоран Прокић и Гордан Миленковић.

Седници су присуствовали и представници 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 21.01.2022. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Игор Игић, Александар Кековић, Славиша Кондић, Мара Рашковић, као и Тања Обрадовић и Игор Трајковић путем видео позива а нису присуствовали Зоран Прокић, Мирослав Поповић и Гордан Миленковић.

Седници је присуствовао представник Градске управе за грађевинарство Првослав Петровић.

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. 1-32/2019-02 од 16.10.2019. године,
- Одлука о изради Плана ("Сл.лист града Ниша", бр. 3/20),
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 3/20),

- Рани јавни увид, обављен у периоду од 14.07. – 28.07.2020. године, о чему је сачињен Извештај Комисије за планове града Ниша број 353-672/2020–06 од 11.08.2020. године,
- Прибављање услова надлежних институција,
- Израда нацрта Плана,
- Извештај Комисије за планове града Ниша о обављеној стручној контроли нацрта Плана, број 353-939/2021-06 од 10.08.2021. године,
- Јавни увид у нацрт Плана, спроведен у периоду од 30.09.2021. до 29.10.2021. године;
- Јавна седница одржана је 24.11.2021.године.

Примедбе достављене у току јавног увида у План детаљне регулације за подручје Бање Топило на подручју градске општине Црвени Крст, са ставом обрађивача и ставом Комисије:

1. Број предмета: 353-1429/2021-06 од 07.10.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 2650 од 12.10.2021. године), подносилац Јанковић Мирољуб из Ниша. Примедба се односи на к.п. број 420/2, 427/2, 427/3, 428/11, 429/1 и 429/16 КО Веле Поље и објекат који се налази на две од поменутих парцела.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:** Обрађивач није у могућности да одговори на примедбу јер примедба није јасно дефинисана.

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

2. Број предмета: 353-1435/2021-06 од 08.10.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 2651 од 12.10.2021. године), подносилац Бошковић Мирослав из Медошевца. Примедба се односи на к.п. број 429/13 КО Веле Поље и објекте који се налазе на поменутој парцели.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:** Обрађивач није у могућности да одговори на примедбу јер примедба није јасно дефинисана.

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

3. Број предмета: 353-1466/2021-06 од 11.10.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 2719 од 20.10.2021. године), подносилац Саша Стојковић, удружење Creative Cluster Niš. Примедба се састоји из 4 дела:

- 1) Примедба се односи на изглед пумпних станица: на изворишту "Пештер", "Моравског" водоводног система и друге локалног водовода у алувиону Топоничке реке преко пута бањског купатила и предлаже се да се оне ураде као подземни објекти.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се делимично прихвата. Извориште "Пештер" је ван планског обухвата тако да је тај део примедбе беспредметан. За пумпну станицу на локалном изворишту, по питању условљавања изгледа објекта тако да буде уклопљен у околни амбијент, примењују се правила из поглавља 2.9.1. Визуелно загађење. Може се у овом поглављу додатно нагласити да обавеза примене ових правила важе и за постојеће објекте. Додатна могућност да се водопривредни објекти поред бањског купатила изграде као подземни, може бити назначена у оквиру правила грађења, поглавље 3.2.8. Водопривредне делатности, али уколико се та могућност утврди кроз увид у ПЗИ објекта и резервоара.

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

- 2) Примедбом се тражи дефинисање довода термо-минералних вода до свих потрошача

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се прихвата. У текстуалом делу Плана, на страни 22 додаће се став:

"Након наведених истражних хидрогеолошких радова и добијања сагласности за коришћење термоминералних вода, дефинисаће се систем за прикупљање и дистрибуцију ових вода до свих потенцијалних потрошача, израдом урбанистичко-техничке документације. Систем се састоји од каптажне грађевине, пумпне станице, дистрибутивних цевовода и прикључака са свим потребним арматурама и фазонским комадима."

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

- 3) Примедба се односи на виши режим заштите природног лековитог и јестивог биља, њихово очување и помоћ око одржавања и расађивања. Предлаже се да 20% уличног зеленила буде дрвеће са јестивим плодовима, по примерима из турског доба.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се прихвата у начелу. У текстуалном делу, поглавље 2.10. Уређење зелених и слободних површина, Ошти услови уређења зелених површина, додаће се став:

"Приликом пројектовања јавних зелених површина и улица, размотрити могућност садње дрвећа са јестивим плодовима, уз прописивање услова одржавања тих површина, као и безбедности у плодносном периоду."

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

- 4) Примедба се односи на то да се Планом предвиди прикључак локалне пумпне станице на независну електро мрежу, с обзиром да се тренутно она напаја струјом из бањског купатила.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба је неоснована, јер се 0,4kV прикључци објеката обрађују техничком документацијом, а Планом је то предвиђено у текстуалном делу: Како мрежа 0,4kV од трафо станица до места прикључка на објекту купца спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за градњу каблова 0,4 kV и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. закона.

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

4. Број предмета: 353-1490/2021-06 од 15.10.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 2722 од 20.10.2021. године), подносилац удружење грађана Бања Топило, Бранислав Пантић из Ниша. Примедба указује на проблем постојећег резервоара и пумпне станице локалног водовода, за које се сугерише да се предвиди засебан прикључак електричне енергије.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба је неоснована, јер се 0,4kV прикључци објеката обрађују техничком документацијом, а Планом је то предвиђено у текстуалном делу: Како мрежа 0,4kV од трафо станица до места прикључка на објекту купца спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за градњу каблова 0,4 kV и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. закона.

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

5. Број предмета: 353-1499/2021-06 од 19.10.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 2676 од 22.10.2021. године), подносилац Драган Мићуновић из Ниша. Примедба се односи на к.п. број 3197 КО Кравље, на којој је планирана намена *спорт и рекреација*.

Подносилац примедбе, који је и власник ове парцеле, тражи да се размотри могућност намене хотелског комплекса у парку.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се прихвата у начелу. Западно од ове парцеле планирана је намена *здравствено-туристички комплекс*, у оквиру које могу да се граде хотелски и здравствени садржаји. С обзиром да је подносилац примедбе и власник предметне парцеле изразио конкретну намеру за изградњом поменутих садржаја, у циљу поспешивања развоја туризма Бање Топило, сматрамо да се иста намена може предвидети и за ову парцелу. Додатно, с обзиром на величину парцеле, предлаже се да се у условима за формирање грађевинске парцеле у оквиру правила грађења омогући да се грађевинска парцела може формирати самостално на делу предметне к.п. број 3197 КО Кравље (без условљавања да се комплекс формира са суседним катастарским парцелама).

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

6. Број предмета: 353-1522/2021-06 од 20.10.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 2827 од 29.10.2021. године), подносилац Живковић Братислав из Ниша. Примедба се односи могућност померања границе на парцели број 427/4 КО Веле Поље, с обзиром да је на истој парцели изграђен објект који је „ушао“ у суседну к.п. број 389/5 КО Веле Поље са 3-4 м<sup>2</sup>. Примедба се подноси због остваривања права на легализацију дела куће на суседној парцели, јер за други део који је на сопственој парцели постоји дозвола за изградњу.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се прихвата условно, уколико подносилац примедбе достави прецизније податке о месту преласка објекта на суседну к.п. број 389/5 КО Веле Поље (геодетски снимак), с обзиром да се то не може видети са расположивих подлога.

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

7. Број предмета: 353-1544/2021-06 од 26.10.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 2837 од 29.10.2021. године), подносилац Creative Cluster Niš из Ниша

Примедба се састоји из 4 дела:

1) Примедба се односи на пешачки пролаз који мештани користе, а налази се на међи између катастарских парцела 420/2 и 427/2 КО Веле Поље, и тражи се да се он учрта у план.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се не прихвата. На међи катастарских парцела 420/2 и 427/2, није планирано издвајање јавне пешачке стазе, с обзиром да су те парцеле предвиђене као део будућег јединственог здравствено-туристичког комплекса (у складу са одговором на примедбу бр. 11).

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

2) Други део примедбе се односи на пут који иде до катастарске парцеле 431/5, а ранијим планом је ишао неколико парцела даље, па је захтев да се пут продужи.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се не прихвата. На међи катастарских парцела 420/2 и 427/2, није планирано издвајање јавне пешачке стазе, с обзиром да су те парцеле предвиђене као део будућег јединственог здравствено-туристичког комплекса (у складу са одговором на примедбу бр. 11).

**СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача, с тим да се исправи техничка грешка под тачком 7, став 2 и став 3.

- 3) Примедба се односи на улицу која је била уцртана у претходном плану, и која спаја две улице у правцу који нису повезане дужином од педесетак метара (уцртано на графичком прилогу који је саставни део примедбе кроз парцелу 427/2).

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се прихвата. Планирани пешачко – колски приступ биће формиран од к.п. број 531/5 до краја к.п. број 431/13 КО Веле Поље.

**СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача, с тим да се исправи техничка грешка под тачком 7, став 2 и став 3.

- 4) Сугестија се односи на изградњу продавнице која би била приступачна свим гостима бање, па се за ту намену предлажу катастарске парцеле 389/5 КО Веле Поље и 3094/38 КО Кравље.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Сугестија се делимично прихвата. За предметне катастарске парцеле предвиђена је намена *бањски парк и уређене зелене површине*. Намена *комерцијални и централни садржаји*, коју сугерише подносилац примедбе, није концепцијски прихатљива. Наиме, тежња је да се зелене и слободне површине сачувају у највећој могућој мери, те да се изградња сконцентрише у за то предвиђеним зонама, којих сматрамо да има довољно на подручју Плана. У том смислу, у оквиру намене *бањски парк и уређене зелене површине*, како стоји у табели 3.2.7. Уређене зелене површине, изградња је дозвољена једино на делу к.п. број 3094/33 КО Кравље. С друге стране, треба имати на уму да се пројектом уређења, на зеленим површинама могу предвидети адекватно уклопљени мали монтажни објекти, који би обављали различите врсте услужних и комерцијалних делатности. Могућност постављања овог типа објекта може се додатно прецизирати у оквиру поглавља 2.10. *Уређење зелених и слободних површина*, поднаслов *Општи услови уређења зелених површина*.

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

8. Број предмета: 353-1543/2021-06 од 26.10.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 2836 од 29.10.2021. године), подносилац Новица Здравковић из Шапца. Примедба се односи на катастарску парцелу 389/1 КО Веле поље која је у планираној намени парковско зеленило а фактичко стање је атарски пут. Подносилац примедбе предлаже да се катастарска парцела 425/1 КО Веле Поље, чији је власник, преко парцеле 389/1 повеже на новопланирану саобраћајницу а да се део парцеле који је одвојен приликом трасирања пута, упише у склупу доњег дела парцеле.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се не прихвата. Парцела 425/1 чији је власник подносилац примедбе, излази на јавну саобраћајну површину са јужне стране. Уређена парковска површина са северне стране поменуте парцеле 425/1, на парцели 389/1 која је у власништву града, планирана је из разлога што услови на терену не дозвољавају планирање саобраћајнице која би била рентабилна, и била би технички захтевна за извођење (постојећи јарак). Израдом пројекта уређења, могуће је у оквиру ове јавне зелене површине предвидети пешачку стазу.

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

9. Број предмета: 353-1559/2021-06 од 28.10.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 2856 од 01.11.2021. године), подносилац Новица Здравковић из Г. Топонице. Примедба се односи на јавну чесму која није уцртана, односно извор хладне воде који је „неко намерно укинуо“, и тражи се да се ова чесма оспособи и огласи јавном.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:** Примедба се прихвата условно, уколико подносилац примедбе достави податке о локацији предметне чесме.

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

**10. Број предмета: 353-1552/2021-06 од 27.10.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 2855 од 01.11.2021. године), подносилац Драгослав Ђорђевић из Ниша.** Примедба се односи на к.п. број 424/1,2,11 и 17 КО Веле Поље, на којима се налази објекат у фази легализације, а за који подносилац примедбе, који је и власник ових парцела, захтева намена *бањско становање и туризам* (уместо тренутне намене *комерцијални и централни садржаји*).

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се делимично прихвата, у смислу промене намене *комерцијални и централни садржаји* у намену *бањско становање и туризам*, на целим к.п. бр. 424/1 и 2, као и на делу к.п. бр. 424/11 до регулационе линије. Катастарска парцела 424/17 КО Веле Поље, као и део к.п. бр. 424/11 предвиђени су као саобраћајна површина. Истовремено, Обрађивач предлаже промену намене и на суседним к.п. број 424/22 и 23 КО Веле Поље, из намене *комерцијални и централни садржаји* у намену *бањски парк и уређене зелене површине*, с обзиром да евидентно оне неће чинити целину са претходно поменутих парцелама.

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

**11. Број предмета: 353-1579/2021-06 од 29.10.2021. године (ЈП Завод за урбанизам, број 2953 од 08.11.2021. године), подносилац адвокат Соња Вукотић из Ниша, пуномоћни заступник Антић Мирјане из Ниша.** Примедба се односи на к.п. број 428/11, 429/1, 427/3, 427/2 КО Веле Поље, чији је власник Антић Мирјана, и на којима је планирана намена *здравствено-туристички комплекс*, док су к.п. бр. 420/2 и 429/16 изузете из ове намене, а на којима подносилац примедбе истиче да има интерес. Подносилац примедбе тражи да се размотри могућност да се и ове две парцеле обухвате овом наменом, како би се у будућности могао формирати већи јединствени здравствено-туристички комплекс, с тим да се истакне да се на делу комплекса, на к.п. број 420/2, пошто се ради о шумском земљишту, остави обавеза зелене површине у функцији здравствено-туристичког комплекса.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА:**

Примедба се прихвата, с обзиром да је у складу са основном концепцијом планског решења да се на две планом одређене локације формирају већи здравствено-туристички комплекси, који би били носиоци развоја бањског туризма. Катастарске парцеле 420/2 и 429/16 КО Веле Поље биће придружене намени *здравствено-туристички комплекс*. Катастарска парцела број 420/2 додатно ће бити обухваћена планираним грађевинским подручјем, а у поглављу правила грађења, 3.2.3. *Здравствено – туристички комплекс*, у тачки б. *зелене површине*, биће прецизирано да се на делу комплекса који обухвата к.п. бр. 420/2 планира уређена зелена површина у функцији комплекса.

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

У току јавне седнице установљено је да се на предвиђеној површини јавне намене – саобраћајници налази објекат, те Комисија налаже обрађивачу да размотри ново решење приступа комплексу.

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 налаже обрађивачу планског документа да поступи у складу са извештајем Комисије и достави кориговани нацрт носиоцу израде планског документа ради упућивања у процедуру поновног јавног увида у трајању од 15(петнаест) дана.

Обрадила

Анђелка Радшевић  
Анђелка Радшевић

Чланови Комисије:

Александар Кековић

Мара Рашковић

Игор Трајковић

Славиша Кондић

Мирослав Поповић

Гордан Миленковић

Зоран Прокић

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

Игор ИГИЋ  
Игор ИГИЋ

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Тања ОБРАДОВИЋ  
Тања ОБРАДОВИЋ

в.д. НАЧЕЛНИК

УПРАВЕ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

Миролуб СТАНКОВИЋ  
Мр Миролуб СТАНКОВИЋ