



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.zurbnis.rs e-mail: info@zurbnis.rs матични број: 07261063 шифра делатности: 7111 ПИБ: 100334647

Текући рачун: 105480335 АИК Банка А.Д. Ниш

Република Српска

Град Ниш

Градска управа за грађевинарство

Број _____

Датум _____

18 000 НИШ, Ул. Генерала Траријеа 10

Обвезник ПДВ: Потврда бр. 127588172

ПРИМЉЕНО: 24 NOV 2021			
Врста	Број	Град	Вредност
06'		1	—

[Signature]

ПРЕДМЕТ: СТАВ ОБРАЂИВАЧА - ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ, ПО ПРИМЕДБАМА НА МАТЕРИЈАЛ ЗА ЈАВНИ УВИД ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ - ПРВА ФАЗА (ПАРЦИЈАЛНЕ ИЗМЕНЕ)

Изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - прва фаза - парцијалне измене, у даљем тексту: Треће измене и допуне Плана, приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте града Ниша бр. 1-50/2019-02 од 18.11.2019. године и Одлуке о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - прва фаза - парцијалне измене ("Сл.лист града Ниша", 3/2020).

Правни основ за израду и доношење Трећих измена и допуна Плана садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19).

Плански основ за израду Трећих измена и допуна Плана чини Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 ("Сл.лист града Ниша", бр.43/11, 136/16 и 26/18).

Треће измене и допуне Плана обухватају три целине укупне површине од 12.03ha.

Наручилац Трећих измена и допуна Плана је Град Ниш.

Циљ израде Трећих измена и допуна Плана је преиспитивање планских решења у складу са новонасталим потребама и актуелном проблематиком уређења и изградње простора у његовом обухвату.

На основу Одлуке о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 3/2020) и претходно утврђених критеријума, није се приступило изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину.

План представља основ за директно спровођење, односно за решавање имовинско - правних односа, издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

Приказ активности који се односе на процедуру разматрања и доношења плана:

- Иницијатива Гланог урбанисте Града Ниша бр.1-50/2019-02 од 18.11.2019. године
- Одлука о изради, донета од стране Скупштине Града Ниша, на седници од 21.01.2020.године („Службени лист Града Ниша“ бр.3/2020.) и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Трећих измена и допуна Плана генералне регулације Градске општине Црвени крст – Прва фаза – парцијалне измене на животну средину („Службени лист Града Ниша“ бр.3/2020.).
- Оглашавање материјала на рани јавни увид („Ало“ од 14.07.2020.године)
- Излагање материјала на рани јавни увид од 14.07.2020. године до 28.07.2020.
- Извештај о обављеном раном јавном увиду (бр. 353-668/2020-06 од 11.08.2020. године)
- Прикупљање услова и података потребних за израду Плана
- Израда Нацрта Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза – парцијалне измене
- Стручна контрола Нацрта плана на седници Комисије за планове Града Ниша, одржаној 19.03.2021.године
- Извештај Комисије за планове Града Ниша, након стручне контроле нацрта Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза – парцијалне измене (бр. 353-261/2021-06 од 29.03.2021.). Закључком Комисије План је враћен на поновну стручну контролу, уз услов да претходно буде коригован од стране обрађивача, а у складу са извештајем Комисије.
- Поновљена стручна контрола Нацрта плана на седници Комисије за планове Града Ниша, одржаној 02.07.2021.године
- Извештај Комисије за планове Града Ниша, након поновљене стручне контроле нацрта Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза – парцијалне измене (бр.353-839/2021-06 од 08.07.2021. године). Закључком Комисија даје позитивно мишљење на нацрт Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза – парцијалне измене, али и утврђује да је „потребно кориговати саобраћајницу на тај начин да се транслаторно помери ка северу како би се омогућио приступ и парцелама на западном делу обухвата планског документа“, а након тога се плански документ може упутити у процедуру јавног увида.
- Коригован нацрт Плана послат на ЈАВНИ УВИД
- Јавни увид у Нацрт Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза – парцијалне измене спроведен у просторијама Градске управе за грађевинарство, Града Ниша, у периоду од 30.09.2021. до 29.10.2021. као и на званичној интернет страници Града Ниша.

Током трајања јавног увида, закључно са 29.10.2021. на адресу Градске управе за грађевинарство Града Ниша, пристигле су 3 (три) примедбе на предложен плански материјал, које ће у овом документу, кроз СТАВ ОБРАЂИВАЧА, бити обрађене и обрађивач ће на Јавну седницу Комисије за планове Града Ниша изаћи са својим Ставом. Јавна седница се одржава 24.11.2021. са почетком у 11 часова у сали Официрског дома, у Нишу.

Приказ свих примедби које су писаним путем упућене на изложени материјал за ЈАВНИ УВИД Трећих измена и допуна Плана генералне регулације Градске општине Црвени Крст – Прва фаза (парцијалне измене) са СТАВОМ обрађивача:

ПРИМЕДБА 1

ПОДНОСИЛАЦ ПРИМЕДБЕ

Далибор Младеновић,
Хан-пут, Цара Душана 28,
17510 Владичин Хан

Бр.предмета: 353-1558/2021-06 од 29.10.2021. године

Далибор Младеновић као заинтересована страна и будући инвеститор на парцели 3402 КО Ниш Црвени Крст, има приговор на планско решење у следећем:

1. Положај грађевинске линије (за подносиоца примедбе неодговарајући)

У тексту примедбе наводе се урбанистички параметри који важе за дату локацију. Намена земљишта за дату парцелу је „становане великих густина у градском подручју“. Параметри су: спратност П+6, висина 27м, изграђеност 4,2 и заузетост 70%, па се наводи да положајем дате грађевинске линије није могуће постићи поменуте коефицијенте.

2. Изградња на међи (подносилац примедбе предлаже изградњу на међи)

У тексту примедбе се наводи да парцеле 3402 и још четири парцеле ка северу, које су планиране за вишепородично становање, како Далибор наводи, морају имати дозволу за градњу на међи, како касније не би имали власници проблем са сагласностима од комисија приликом градње.

3. Зеленило (Далибор Младеновић као подносилац примедбе има примедбу на већи проценат предвиђеног зеленила од уобичајеног)

У тексту примедбе се тражи преиспитивање овог параметра за зелене површине од 20% од грађевинске парцеле, и плус 5м предвиђеног зеленог појаса, уз образложење да је у свакој другој општини за овакве зоне предвиђено 10% и да је плус јужно од предметне парцеле планирана, како Далибор наводи, зелена рекреативна површина. Из текста се изводи закључак да се улаже примедба на вишак зелених површина.

4. Параметри

„Планом су прописани и спратност и висина, и заузетост и изграђеност, а Закон је омогућио да може да се одреди један од та два. Молим да се то узме у обзир и да се не ограничава непотребно, ако то није обавезно“, наводи се у тексту примедбе.

5. Трафостаница

У тексту примедбе се наводи потреба за трафостаницом и наводи се да будући инвеститори имају сагласан став да на њиховом земљишту ЕПС изгради поменут објекат.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Обрађивач делимично прихвата примедбу.

Примедба под редним бројем 1 и 5 се прихватају у потпуности. Примедба под редним бројем 2 је неоснована. У појединачним правилима грађења важећег планског документа већ је предвиђена изградња на међи. Важећи став биће допуњен графичким делом типологије изградње у предметном блоку. Примедба под редним бројем 3 се не прихвата. Обрађивач је става да је због близине других околних намена потребан већи проценат зеленила од раније дефинисаног. Примедба под редним бројем 4 се делимично прихвата. Брише се спратност.

ПРИМЕДБА 2

ПОДНОСИЛАЦ ПРИМЕДБЕ

Далибор Младеновић,
Хан-пут, Цара Душана 28,
17510 Владичин Хан

Бр.предмета: 353-1557/2021-06 од 29.10.2021. године

Далибор Младеновић као власник парцела 1307/4 и 1307/10 КО Ниш Црвени Крст улаже приговор из следећих разлога:

Са северне стране парцела је пројектована улица чија регулација намеће да ће власник ове две парцеле морати да ради препарцелацију и да ће морати да докупи део земљишта од приватног власника, који можда неће хтети да прода тај део. У том случају власник парцела би био онемогућен да дограђује или реконструише објекте, наведено је у тексту примедбе.

Подносилац примедбе има приговор и на урбанистичке параметре, а детаљи су у оригиналном тексту.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се не прихвата

Предметне парцеле се не налазе у обухвату измена лана јер предметни план се ради као парцијална измена. Обрађивач је става да уколико Комисија за планове Града Ниша сматра да треба размотрити поменуто локацију, то и урадимо.

ПРИМЕДБА 3

ПОДНОСИЛАЦ ПРИМЕДБЕ

Јанковић Надежда

Бр.предмета: 353-1574/2021-06 од 29.10.2021. године

Власник парцеле 996 КО Ниш Црвени Крст је у ранијој фази поднео примедбу на тему промене намене земљишта. Обрађивач је уважио захтев и променио намену. Подносилац „примедбе“ се захваљује на томе и пита да ли постоји још неки проблем на предметној парцели који би онемогућио легализацију објекта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата

одговорни урбаниста

Лидија Стефановић Николић, дипл.инж.арх.



в.д. директора,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.