



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 **Шесте измене и допуне Плана генералне регулације ГО Палилула – прва фаза**

Приказ активности које се односе на процедуру доношења Шестих измена и допуна Плана генералне регулације ГО Палилула – прва фаза:

- Иницијатива Главног урбанисте града Ниша, бр. 621/2020-06 од 16.11.2020. 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 353-1037/2022-06 од 5.7.2022. године,
- Јавни увид у нацрт Плана обављен у периоду од 25. 7.2022. до 8.8.2022. године. У току јавног увида одржана је јавна презентација 27.7.2022. године са почетком у 11 часова у Нишком културном центру.

У току јавног увида достављено је 13 примедби:

1. Број предмета: 353-1303/2022-06 од 29.7.2022. године, подносилац примедбе Мемедовић Небојша из Ниша

Примедба се односи на укидање саобраћајнице која дели кп 5009 и 5010 КО Ниш-Бубањ, у власништву истог власника, и налажење другог решења за приступање кп 5008 и 5012.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Обрађивач је сагласан да је увођење јавног приступа који дели парцеле истог власника онемогућило њихово обједињавање. Међутим, остале исказе и предлоге из примедбе, које се тичу техничких и других могућности саобраћајног приступа, потребно је проверити изласком на терен, након чега ће Обрађивач заузети коначан став.

2. Број предмета: 353-1313/2022-06 од 2.8.2022. године, подносилац примедбе Станковић Срђан из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 7928/13 КО Ниш-Бубањ, и планирану намену површина. Тражена је намена становање умерених густина у градском подручју (Б.1.3), уместо Планом предвиђене намене социјалне заштите (А.1.2.1).

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Обрађивач је сагласан да је планирана јавна намена социјалне заштите (А.1.2.1) онемогућила остваривање приватног интереса, како се у примедби наводи, јер Град није започео са реализацијом објеката јавне намене, нити је извршио прибављање земљишта у јавну својину. Како би Обрађивач заузео коначан став у циљу пренамене простора и изналажења других решења, потребно је прибавити мишљење надлежне градске институције која је задужена за развој социјалне заштите. Могуће је размишљати и о задржавању намене социјалне заштите, у јавној или приватној својини, чиме би се и Граду, али и тренутном власнику земљишта, омогућила изградња садржаја социјалне заштите на парцели.

3. Број предмета: 353-1330/2022-06 од 2.8.2022. године, подносилац примедбе Холдинг Југопромет доо из Ниша

Примедба се односи на део саобраћајног решења који третира продужетак улице Косте Абрашевић, преко кп 1954/4 КО Ниш Бубањ и постојећих објеката на парцели, за које је издата грађевинска и употребна дозвола.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Обрађивач прихвата примедбу, у смислу укидања планираног продужетка улице Косте Абрашевић преко постојећих објеката, у дужини коју ће Обрађивач предложити, а разматрано све до раскрснице са прилазом из Улице Ивана Милутиновића.

4. Број предмета: 353-1368/2022-06 од 8.8.2022. године, подносилац примедбе Николић Градимир из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 7298, 7299 и 7290 КО Ниш-Бубањ, и повећање коефицијента заузетости, изграђености и спратности, за које подносилац примедбе тврди да су обухваћене Шестим изменама и допунама Плана.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедбу је могуће прихватити условно. Повећање тражених параметара захтевало би промену намене из становања умерених густина у градском подручју (Б.1.3) у неку другу намену са већим параметрима изградње (становање средњих густина или великих густина у градском подручју, или пословно-стамбена зона). С обзиром да се ради о парцелама на крају блока, које излазе на главну саобраћајницу, те да је у суседном блоку заступљена намена пословно-стамбена зона, могуће је и на овим парцелама планирати намену пословно-стамбена зона, уз обавезу израде урбанистичког пројекта.

5. Број предмета: 353-1377/2022-06 од 8.8.2022. године, подносилац примедбе Младен Јовановић и Младен Бабић из Ниша

Примедба се односи на део Требињске улице, к.п. број 9813/1 КО Ниш-Бубањ, и неопходну реконструкцију тог дела улице, укључујући степениште које није безбедно и адекватно за све кориснике. Указује се да то мора бити урађено невезано за израду плана детаљне регулације који је на овом потезу прописан.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Обрађивач прихвата примедбу, у смислу да се у смернице за спровођење Плана унесе могућност реконструкције овог дела Требињске улице и пре доношења плана детаљне регулације, уз поштовање осталих смерница које су Планом већ дате.

6. Број предмета: 353-1368/2022-06 од 8.8.2022. године, подносилац примедбе Јелена Милошевић, н. посланица из Ниша

Примедба се састоји из 4 тачке о којима је Обрађивач заузео став.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

1. Први део примедбе односи се на нетранспарентност огласа о јавном увиду објављеном у дневном листу Српски телеграф.
Обрађивач није у могућности да заузме став, с обзиром да није надлежан и не утиче на избор начина/средства јавног оглашавања.
2. Други део примедбе се односи на целокупну процедуру доношења Плана.
Обрађивач није у могућности да да заузме став, с обзиром да није надлежан за процедуру израде планског документа.
3. Трећи део примедбе односи се на обухват нацрта Шестих измена и допуна Плана, и процедурална питања у смислу повећаног трајања јавног увида с обзиром на дати обухват, као и разматрање доношења нове одлуке о изradi, с обзиром на корекције обухвата.
Обрађивач није у могућности да да заузме став, с обзиром да није надлежан за процедуру израде планског документа. Међутим, предлажемо да се у поглављу 3. Документација, Образложење, додатно појасни процес израде Плана и усаглашавање Шестих измена и допуна Плана са ГУП-ом Ниша, као у следећем:
Обухват нацрта Шестих измена и допуна Плана усклађен је са обухватом Трећих измена и допуна ГУП-а Ниша, који је имао трансформацију обухвата од доношења Одлуке о изradi до доношења Плана на Скупштини града децембра 2021. године.
Од доношења одлуке о изradi планског документа, дешава се процес планирања који резултира коначним планским решењима (без додатних образложења у самом документу). Тако су се у процедури израде и доношења Трећих измена и допуна ГУП-а Ниша, са којима су Шесте измене и допуне Плана усаглашене, од одлуке о изradi до доношења на скупштини града децембра 2021. године, дешавале корекције решења које се могу пратити кроз документацију овог планског документа. Између осталог, може се уочити да је у почетку било обухваћено 23 зона мешовите намене, а да се кроз процес израде дошло до укупно 7 на целокупном подручју ГУП-а Ниша. Три од ових 7 зона су управо оне које су обухваћене Шестим изменама и допунама Плана.
Ове зоне претпостављене су према критеријуму планираних претежних намена становања средњих густина, високих густина, као и пословно-стамбене зоне. У процесу израде планског документа, у складу са пристиглим условима надлежних институција, у првом реду Директората цивилног ваздухопловства, као и прелиминарним анализама појединачних локација, њихове величине и положаја, постојеће изграђености, саобраћајне доступности и инфраструктурне опремљености, дошло се до 7 зона које су у коначном дефинисане као "зоне мешовите намене" у којима ће се потенцијално градити високи објекти, објекти јавне намене и друге компатибилне намене.
4. Четврти део примедбе се односи на измену број 3 у тексту, који мора да добије правни облик, односно да буде означено свако место које се мења.
Обрађивач сматра да примедба није релевантна, јер је јасно да се измена односи на редакцију целокупног текста, односно, да се ради о промени термина „социјално становање“ у термин „становање уз подршку“. Навођење свих места у тексту где се овај термин јавља било би непотребно губљење времена.

7. Број предмета: 353-1361/2022-06 од 8.8.2022. године, подносилац примедбе Мирољуб Станковић из Ниша

Примедба се састоји из 4 тачке о којима је Обрађивач заузео став.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

1. Први део примедбе односи се на обухват нацрта Шестих измена и допуна Плана, и процедурална питања, с обзиром на корекције обухвата.

Обрађивач није у могућности да да заузме став, с обзиром да није надлежан за процедуру израде планског документа. Предлог Обрађивача идентичан је као и за трећи део примедбе број 6.

2. Други део примедбе формулисан је као „изостанак планског дефинисања јавне намене – основне школе Краљ Петар Први“. Обрађивач сматра да је примедба неоснована, с обзиром да је поменута школа на адекватан начин плански дефинисана у основном плану, те да није било потребе да ова локација буде предмет Шестих измена и допуна Плана.
3. Трећи део примедбе односи се на извод правног лица и заступника ЈП Завод за урбанизам у АПР обрасцу. Обрађивач прихвата примедбу. Образац из АПР-а биће ажуриран.
4. Четврти део примедбе се односи на локацију социјалног становања, односно „становања уз подршку“ у Улици Петра Аранђеловића, где је потребно да се паркинг простор у ободној саобраћајници планира као саставни део комплекса. Обрађивач сматра да је примедба неоснована, јер у просторном и графичком смислу није потребно вршити никакве корекције на датом паркингу. Довољна је одредница која је у ову сврху написана у текстуалном делу – Измена и допуна бр. 2.

8. Број предмета: 353-1365/2022-06 од 8.8.2022. године, подносилац примедбе Друштво архитеката Ниша, проф.др. Александар Кековић

Примедба се састоји из 8 тачака и односи на Текстуални део Шестих измена и допуна Плана, односно одреднице Општих и Појединачних правила грађења (поткровну етажу, слободне површине у заједничком коришћењу, изградњу других објеката на парцели, међусобна удаљења од суседних објеката или бочне границе парцеле, растојање од границе парцеле, висину објекта, сагласност суседа, постојеће објекте, дефинисање регулације за зону мешовите намене и др).

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

1. Примедба се не прихвата. Део примедбе који се односи на спратност је неоснован јер је то већ у измени бр. 7 дато. Део примедбе који се односи на истовремену примену индекса заузетости и индекса изграђености се не прихвата, јер је то у супротности са Трећим изменама и допунама ГУП-а Ниша, и у супротности са Законом о планирању и изградњи, тачка 4, став 1 члан 31.
2. Примедба се прихвата.
3. Примедба се прихвата.
4. Примедба се не прихвата. Еквивалентна вредност дата је само за дрвенасте саднице. Давање еквивалентне вредности за средње и ниско растиње је беспредметно. Растојање између садница одређује пројектант у складу са правилима струке.
5. Примедба је комплексна. Потребне су додатне консултације и образложења од стране подносиоца примедбе, како би Обрађивач заузео став.
6. Примедба се прихвата.
7. Примедба се не прихвата. Зоне мешовите намене биће разрађене планом детаљне регулације, којим ће бити утврђена регулација унутар зоне.
8. Примедба није довољно јасна. Потребна су додатна образложења од стране подносиоца примедбе како би Обрађивач заузео став.

9. Број предмета: 353-1376/2022-06 од 9.8.2022. године, подносилац примедбе Trend Vision Group doo из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 5405/2 и 29597 КО Ниш-Бубањ, и намеру власника да гради пословно-стамбене и пословно-трговинске садржаје, за које сматра да су примерени у датом окружењу.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедбу је могуће прихватити условно. С обзиром да су правила грађења дата ГУП-ом Ниша усмеравајућег карактера, предлаже се брисање „тачке бр. 3. намена – забрањена: становање, јавне функције, сем у случају да ове намене већ постоје на конкретној парцели“ у поглављу 7.2.2.24. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ: Б.3.3. ПОСЛОВНО - ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС, Б.3.4. ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР УЗ СПОРТСКИ ОБЈЕКАТ, а за дате парцеле, укључујући и кп. бр. 9799/7 и 9799/8 КО Ниш Бубањ, обавеза израде урбанистичког пројекта или плана детаљне регулације, ради утврђивања компатибилних намена и планиране изградње.

10. Број предмета: 353-1355/2022-06 од 8.8.2022. године, подносилац примедбе ЈП Градска топлана Ниш

Примедба се односи на дефинисање могућности прикључења на топлификациони систем, као и на проширивање зона топлификације.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се односи на шири обухват Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват.

Примедба се прихвата.

11. Број предмета: 353-1358/2022-06 од 8.8.2022. године, подносилац примедбе „Нови пак премијум“ доо Ниш

Подносилац примедбе је власник кп 1812/8 КО Ниш Бубањ, а примедба се односи на фактички јавну саобраћајницу на к.п. број 1812/2, која служи за приступ овој али и суседним парцелама, а која није дефинисана као јавна саобраћајна површина, те је потребно дефинисати је као такву.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се односи на шири обухват Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват.

Примедба се прихвата. Предметна парцела може бити планом дефинисана као јавна саобраћајница.

12. Број предмета: 353-1383/2022-06 од 8.8.2022. године, подносилац примедбе Милош Станојевић из Ниша

Примедба се односи на корекцију трасе улице на кп. 9813/7 КО Ниш Бубањ, која на терену још није изграђена, тако да се она помери на к.п. 7616 и 7618/2 и избегне рушење објекта на кп. 7617 КО Ниш Бубањ.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се односи на шири обухват Шестих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват.

Део примедбе који се односи на рушење објекта на к.п. 7617 није основан, с обзиром да регулациона линија заобилази тај објекат. Даља корекција трасе улице ка парцелама 7617 и 7618/2 може се размотрити након достављања елабората геодетских радова који се у примедби помиње.

Обрађивач је сагласан са изузимањем целих кп 7617 и 7618/2 за површину јавне намене (за саобраћајне површине и уређено зеленило).

13. Примедба поднета електронским путем 13.8.2022. године, подносилац примедбе Иван Ристић из Ниша

Примедба се односи на стратегију планираног повећавања градског зеленила путем зелених кровова, коју подносилац примедбе сматра погрешном, уз дату аргументацију у 6 тачакама која се односи на проблематику хидроизолације и техничких протокола, начин уградње и исплативост, недовољно стручно познавање ове области, избор врста, типове објеката на којима се овакви кровови најчешће примењују, као и начелни став да се проценат зеленила треба одредити по глави становника а не по квадратури парцеле.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се у начелу прихвата. Кроз даљи процес израде овог планског документа, а нарочито код наредног циклуса израде планских докумената, размотриће се детаљно образложена и аргументована проблематика зелених кровова, и закључци применити на планско решење.

Одговорни урбаниста,

Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.



в.д. Директора,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

