



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
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 ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ - ТРЕЋА ФАЗА ЗАПАД (скраћени поступак)

Приказ активности које се односе на процедуру доношења Плана:

- Одлука о изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - трећа фаза ЗАПАД ("Сл. лист Града Ниша", бр. 108/20);
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – трећа фаза ЗАПАД ("Сл. лист Града Ниша", бр. 108/20);
- Критеријуми за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – трећа фаза ЗАПАД ("Сл. лист Града Ниша", бр. _/20);
- Прибављање услова надлежних министарстава, јавних предузећа и институција;
- Израда нацрта Плана;
- Стручна контрола нацрта Плана - седница Комисије за планове одржана 08.07.2022. год. (Извештај бр. 353-1036/2022-06 од 05.07.2022. год.);
- Новински оглас о излагању материјала на јавни увид објављен у дневном листу "Српски телеграф" 23.07.2022. год.;
- Излагање материјала на увид јавности, у периоду од 25.07.2022. до 08.08.2022. године, у просторијама Управе за грађевинарство и Центру за издавање дозвола.

У току јавног увида, достављено је укупно 12 (дванаест) примедби на Нацрт планског решења.

Пристигле примедбе на Нацрт плана:

1. Број предмета 353-1304/2022-06 од 29.07.2022.год. подносилац примедбе Павловић Биљана из Ниша

Примедба се односи на к.п.бр.7580/3, 7581/1 и 7581/2 КО Каменица које се према важећем планском документу претежно налазе у појасу Заштитног зеленила. Како се предметне парцеле налањају на планирану саобраћајницу, односно планирана јавна саобраћајна површина пресеца к.п.бр.7580/3 КО Каменица, насупрот које је потес планиран за Становање умерених густина, подносилац примедбе предлаже пренамену земљишта на наведеним парцелама у стамбену намену.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се делимично прихвата. Могућа је пренамена земљишта северно од планиране саобраћајнице из Заштитног зеленила у Становање умерених густина у градском подручју, уз услов проширења обухвата Првих измена и допуна Плана.

2. Број предмета 353-1347/2022-06 од 05.08.2022.год. подносилац примедбе Милановић Јелена из Ниша

Примедба се односи на положај грађевинске линије на предметној парцели к.п.бр.7804/21 КО Каменица и предлог постављања објеката на удаљењу од аутопута у интервалу од 2.0m до 8.0m, што одговара фактичком стању изграђености околних објеката.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата. Како се ради о Државном путу IА реда који пролази кроз насељено место, односно кроз претежно изграђено подручје а предметну саобраћајницу високог ранга прати сервисна саобраћајница, могуће је плански не дефинисати појас заштите аутопута као континуални појас мерен 40m у односу на границу путног земљишта и основним планским документом дефинисану грађевинску линију, те градњу дозволити на 5.0m у односу на северну регулациону линију сервисне саобраћајнице. Услов разматрања примедбе је проширење обухвата Првих измена и допуна Плана.

3. Број предмета 353-1348/2022-06 од 05.08.2022.год. подносилац примедбе Стојадиновић Веља из Ниша

Примедба се односи на положај грађевинске линије на предметној парцели к.п.бр.7805/31 КО Каменица и предлог постављања објеката на удаљењу од аутопута у интервалу од 2.0m до 8.0m, што одговара фактичком стању изграђености околних објеката.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата. Како се ради о Државном путу IА реда који пролази кроз насељено место, односно кроз претежно изграђено подручје а предметну саобраћајницу високог ранга прати сервисна саобраћајница, могуће је плански не дефинисати појас заштите аутопута као континуални појас мерен 40m у односу на границу путног земљишта и основним планским документом дефинисану грађевинску линију, те градњу дозволити на 5.0m у односу на северну регулациону линију сервисне саобраћајнице. Услов разматрања примедбе је проширење обухвата Првих измена и допуна Плана.

4. Број предмета 353-1349/2022-06 од 05.08.2022.год. подносилац примедбе Петковић Ивица Ниша

Примедба се односи на положај грађевинске линије на предметној парцели к.п.бр.7801/5 КО Каменица и предлог постављања објеката на удаљењу од аутопута у интервалу од 2.0m до 8.0m, што одговара фактичком стању изграђености околних објеката.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата. Како се ради о Државном путу IА реда који пролази кроз насељено место, односно кроз претежно изграђено подручје а предметну саобраћајницу високог ранга прати сервисна саобраћајница, могуће је плански не дефинисати појас заштите аутопута као континуални појас мерен 40m у односу на границу путног земљишта и основним планским документом дефинисану грађевинску линију, те градњу дозволити на 5.0m у односу на северну регулациону линију сервисне саобраћајнице. Услов разматрања примедбе је проширење обухвата Првих измена и допуна Плана.

5. Број предмета 353-1350/2022-06 од 05.08.2022.год. подносилац примедбе Станковић Гордана из Ниша

Примедба се односи на положај грађевинске линије на предметној парцели к.п.бр.7801 КО Каменица и предлог постављања објеката на удаљењу од аутопута у интервалу од 2.0m до 8.0m, што одговара фактичком стању изграђености околних објеката.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата. Како се ради о Државном путу IА реда који пролази кроз насељено место, односно кроз претежно изграђено подручје а предметну саобраћајницу високог ранга прати сервисна саобраћајница, могуће је плански не дефинисати појас заштите аутопута као континуални појас мерен 40m у односу на границу путног земљишта и основним планским документом дефинисану грађевинску линију, те градњу дозволити на 5.0m у односу на северну регулациону линију сервисне саобраћајнице. Услов разматрања примедбе је проширење обухвата Првих измена и допуна Плана.

6. Број предмета 353-1351/2022-06 од 05.08.2022.год. подносилац примедбе Ј.Миленовић из Ниша

Примедба се односи на положај грађевинске линије на предметној парцели к.п.бр.7805/29 КО Каменица и предлог постављања објеката на удаљењу од аутопута у интервалу од 2.0m до 8.0m, што одговара фактичком стању изграђености околних објеката.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата. Како се ради о Државном путу IА реда који пролази кроз насељено место, односно кроз претежно изграђено подручје а предметну саобраћајницу високог ранга прати сервисна саобраћајница, могуће је плански не дефинисати појас заштите аутопута као континуални појас мерен 40m у односу на границу путног земљишта и основним планским документом дефинисану грађевинску линију, те градњу дозволити на 5.0m у односу на северну регулациону линију сервисне саобраћајнице. Услов разматрања примедбе је проширење обухвата Првих измена и допуна Плана.

7. Број предмета 353-1352/2022-06 од 05.08.2022.год. подносилац примедбе Стојадиновић Зоран из Ниша

Примедба се односи на положај грађевинске линије на предметној парцели к.п.бр.7808/44 КО Каменица и предлог постављања објеката на удаљењу од аутопута у интервалу од 2.0m до 8.0m, што одговара фактичком стању изграђености околних објеката.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата. Како се ради о Државном путу IА реда који пролази кроз насељено место, односно кроз претежно изграђено подручје а предметну саобраћајницу високог ранга прати сервисна саобраћајница, могуће је плански не дефинисати појас заштите аутопута као континуални појас мерен 40m у односу на границу путног земљишта и основним планским документом дефинисану грађевинску линију, те градњу дозволити на 5.0m у односу на северну регулациону линију сервисне саобраћајнице. Услов разматрања примедбе је проширење обухвата Првих измена и допуна Плана.

8. Број предмета 353-1357/2022-06 од 08.08.2022.год. подносилац примедбе ЈКП Градска топлана

Примедба се односи на планско дефинисање нове зоне топлификације за Целину 1 Првих измена и допуна Плана и начин решавања снабдевања топлотном енергијом за различите кориснике у Зони мешовите намене, чиме се штити јавни интерес, штити енергетски систем Града и доприноси очувању животне средине.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата. Планским решењем увешће се нова Зона топлификације и дефинисати начин прикључења различитих корисника Целине 1.

9. Број предмета 353-1364/2022-06 од 08.08.2022.год. подносилац примедбе проф.Александар Кековић испред Друштва архитеката Ниша

Примедба се односи на Текстуални део Првих измена и допуна Плана, односно одреднице Општих и Појединачних правила грађења (поткровну етажу, зелене површине, слободне површине у заједничком коришћењу, изградња других објеката на парцели, међусобна удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, растојања од границе парцеле, висину објекта, сагласност суседа, постојеће објекте, дефинисање регулације за Зону мешовите намене и др.).

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата. Наведене сугестије и примедбе биће преиспитане и сагледане у Текстуалном делу Првих измена и допуна Плана.

10. Број предмета 353-1369/2022-06 од 08.08.2022.год. подносилац примедбе народна посланица Милошевић Јелена из Ниша

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Први део примедбе који се односи на нетранспарентност огласа о јавном увиду објављеном у дневном листу Српски телеграф, **Обрађивач није у могућности да размотри**, с обзиром да не утиче на избор начина/средства јавног оглашавања.

Други део примедбе који се односи на процедуру доношења Плана кроз скраћени поступак који подразумева излагање Плана на јавни увид у трајању од 15 дана **Обрађивач није у могућности да размотри**, с обзиром да је скраћена процедура доношења Плана дефинисана Одлуком о изради.

Трећи део примедбе **Обрађивач прихвата као сугестију**, у смислу да се у поглављу 3. Документација, Образложење, додатно појасни процес израде Плана и усаглашавање Измена и допуна Плана са ГУП-ом Ниша, као у следећем:

Обухват нацрта Првих измена и допуна Плана усклађен је са обухватом Трећих измена и допуна ГУП-а Ниша, који је имао трансформацију обухвата од доношења Одлуке о изради до доношења Плана на Скупштини града децембра 2021. године.

Од доношења Одлуке о изради планског документа, дешава се процес планирања који резултира коначним планским решењима (без додатних образложења у самом документу). У процедури доношења Трећих измена и допуна ГУП-а Ниша, са којима су ове Измене и допуне усаглашене, од одлуке о изради до доношења на скупштини града децембра 2021. године, дешавале су се корекције решења, која се могу јасно пратити кроз поглавље 3. Документација. Тако се, између осталог, може видети да је у почетку било обухваћено 23 зона мешовите намене, а да се кроз планерски процес дошло до укупно 7, на подручју ГУП-а Ниша. Једна од ових 7 зона је управо она која је обухваћена 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.

11. Подносилац примедбе Станковић Гордана из Ниша (допуна примедбе бр. 353-1350/2022-06 од 05.08.2022.год)

Примедба се односи на пренамену к.п.бр. 7801 КО Каменица из намене Становања умерених густина у намену пословања или вишепородичног становања.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедбу нисмо у могућности да прихватимо. На предметној парцели задржава се намена Становање умерених густина у градском подручју као претежна доминантна намена уз указивање власнику парцеле на могуће допунске намене које плански документ дефинише за предметну парцелу.

Примедба поднета електронским путем:

12. Подносилац примедбе Иван Ристић, дипл.инж.маш. из Ниша

Примедба се односи на стратегију планираног повећавања градског зеленила путем зелених кровова, коју подносилац примедбе сматра потпуно погрешном, уз следећу аргументацију:

1. Хидроизолација: Вековима је основно правило сваког крова било да се сва атмосферска вода најбрже и најлакше одведе са објекта. Ово правило важи и данас. Не постоје довољно ефикасни а у исто време и јефтини материјали који могу да обезбеде задржавање воде за потребе биљака на крову, а да у исто време не пропусте ту воду даље ка објекту. Све постојеће комерцијалне мембране, лепкови, пластични изолациони материјали, од којих је доста њих тек мање од десет година на тржишту, нису довољно поуздани да обезбеде потпуну водонепропусност. Од посебне је важности и начин на који се ови материјали уграђују. Сви произвођачи захтевају због давања гаранције да се извођачи придржавају техничког протокола, у супротном гаранција за уграђене материјале не важи. Наша земља нема довољно способне и обучене радне снаге која је у стању да изведе такве радове. Технички протоколи се не поштују ни код једноставнијих радова (нпр. РЕХАУ протокол о уградњи и испитивању) а камоли код овако сложене конструкције која мора да обезбеди вишедценијску сигурност. Многе фирме које се баве изолацијом су због давања гаранције, успоставиле бесконачне низове предуслова које сваки инвеститор мора да испоштује како би гаранција важила. О овој теми се не говори много приликом презентације и нуђењу производа, али уколико касније буде проблема, произвођачи су заштићени код домаћих судова јер увек фали документација о квалитетној уградњи.

2. Уградња активних зелених кровова са иригационим системима додатно поскупљује инвестицију на објекту. Овакви кровови би повећали потрошњу воде а уколико би се додавали системи за сакупљање кишнице, са свим резервоарима, простором за њихово постављање, пумпама, системом цеви и арматуре и аутоматиком, то би још више поскупело изградњу, како у почетној инвестицији тако и у каснијем одражавању. У Србији не постоји вишегодишња студија која би оправдала једну овакву инвестицију. За давање коначног мишљења, потребно је урадити најмање десетогодишњу анализу на једном опитном објекту где би се сагледали сви трошкови и сва добит, како економска тако и еколошка. Није довољно преслика тренд који је присутан и који се заговара па на основу тога донети одлуке које се тичу свих грађана.

3. Зеленило у градовима треба повећавати на начин да се оно процентуално повећава по глави становника а никако у односу на површину која чини само градско језгро. Ово је пракса у великим, модерним градовима. Просто претварање кровова у зелене кровове неће Нишлијама

решити проблем, уколико се не повећа међублоковско зеленило. Оно се годинама смањује и систематски попуњава новим зградама иако је то супротно квалитету живљења. Главни креатори оваквог начина урушавања међублоковског зеленила и самог квалитета живљења су политичари на власти и неодговорни стручњаци на положајима на којима се одлучује о овим темама.

4. Пошто је за раст и развој биљака вода неопходна, следи да је код пасивних зелених кровова једино могуће узгајати само неколико ксерофитних врста, као што су чуваркућа или сличне пустињске форме. За ово није потребна никаква посебна стратегија, јер ове врсте би се и тако појавиле на класичним крововима, само када би им се обезбедили минимални услови у виду ослонаца (специјални црепови). Ово је и једина врста зелених кровова за које се залажем.

5. Искуства са запада су таква да се активни зелени кровови примењују на комерцијалним објектима великих компанија, које на тај начин врше рекламу и медијски себе приказују у добром светлу. Код уобичајних стамбених зграда и породичним кућама, није уочена масовна градња зелених кровова, због свих проблема које такви системи носе.

6. Домаћа стручна јавност која се бави овом тематиком, није довољно проучила све аспекте уградње оваквих кровова и није довољно стручна. Потребно је вишегодишње истраживање.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се делимично прихвата. Кроз даљи процес израде предметног планског документа размотриће се детаљно образложена и аргументована проблематика зелених кровова, и у одговарајућој мери, закључци применити на планско решење.

Одговорни урбаниста,



Маријана Митић, дипл.инж.арх.



Б.Д.Директор,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.