

На основу члана 50. став 1.и 3. 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 15.06.2023.године и 16.06.2023.године, након обављеног поновљеног јавног увида у нацрт Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула- друга фаза, подноси следећи

ИЗВЕШТАЈ

Комисију је образовала Скупштина Града Ниша Решењем бр. 06-745/2020-7-02 од 09.09.2020.године, Решењем бр. 06-694/2022-27-02 од 09.09.2022.године, Решењем бр.06-237/2023-16-02 од 23.03.2023.године и Решењем бр.06-432/2023-54-02 од 30.05.2023.године, тако да су сада у следећем саставу: Лидија Стефановић- Николић-председник, проф. др Александар Кековић-заменик председника, Игор Игић-секретар, Игор Трајковић, Мара Рашковић, Зоран Прокић, Ана Костић, Тања Обрадовић и Бранислав Стоиловић.

Седница Комисије- јавна седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, Улица Орловића Павла 28а, дана 15.06.2023. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Лидија Стефановић- Николић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Мара Рашковић, Зоран Прокић и Ана Костић, а нису присуствовали Тања Обрадовић, Игор Трајковић и Бранислав Стоиловић.

Седници су присуствовали в.д.директор и представници ЈП Завод за урбанизам Ниш, представници Градске управе за грађевинарство, као и заинтересовани грађани.

Седница Комисије- затворена седница одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, Улица 7.јули број 6, дана 16.06.2023. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Лидија Стефановић-Николић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Игор Трајковић, Мара Рашковић и Ана Костић, а нису присуствовали Тања Обрадовић, Бранислав Стоиловић и Зоран Прокић.

Седници присуствују Првослав Петровић и Невена Грубић, представници Градске управе за грађевинарство.

Седницама председава председница Комисије Лидија Стефановић-Николић.

После извршеног поновљеног 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. 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 353-2166/2022-06 од 6.1.2023. године,
- Јавни увид у нацрт Плана обављен у периоду од 31.1.2023. до 14.2.2023. године. У току јавног увида одржана је јавна презентација 3.2.2023. године са почетком у 11 часова у Нишком културном центру,

- Јавна седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, Улица Младих 28а, дана 22.02.2023. године са почетком у 11,00 часова,
- Извештај Комисије за планове града Ниша о обављеном јавном увиду у нацрт Плана, број 353-48/2023-06 од 18.4.2023. године,
- Извештај Комисије за планове града Ниша о обављеној стручној контроли нацрта Плана након јавног увида, број 353-853/2023-06 од 25.5.2023. године,
- Прибављање нових услова надлежних институција и израда коригованог нацрта Плана,
- Поновљени јавни увид у нацрт Плана обављен у периоду од 29.5.2023. до 12.6.2023. године. У току поновљеног јавног увида одржана јавна презентација коригованог нацрта Плана у Нишком културном центру, 1.6.2023. године са почетком у 11 часова,
- Јавна седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, Улица Младих 28а, дана 15.06.2023. године са почетком у 11,00 часова.

Приказ примедби које су писаним путем упућене у току трајања поновљеног јавног увида на Нацрт Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула- друга фаза са ставом Обрађивача и ставом Комисије:

У току поновљеног јавног увида, пристигло је 9 примедби:

1. Број предмета: 353-910/2023-06 од 31.5.2023. године, подносиоци примедбе Павловић Марко, Стојић Братислав и Митић Бојан из Ниша

Примедба се односи на низ парцела: к.п. број 19793, 19794, 16630/53-58 и 19797 КО Ниш Ћеле Кула у улици Игманској, и промену њихове намене из Б 1.3. становање умерених густина у градском подручју, у намену Б 1.1. становање великих густина у градском подручју, које је планирано у суседном јужном делу блока.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедбу је могуће прихватити, с обзиром да се ради о обједињеној примедби читавог низа парцела које су тренутно намењене становању умерених густина. Заједно са парцелама у јужном делу блока, предметне парцеле имале би обједињену урбанистичку концепцију, тако да цео блок коме ове парцеле припадају буде планиран за намену Б 1.1. становање великих густина у градском подручју.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и није сагласна са ставом обрађивача. Предметна намена је у складу са вишим планским документом.

2. Број предмета: 353-911/2023-06 од 31.5.2023. године, подносилац примедбе Дарко Станковић из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 17167/2 КО Ниш Ћеле Кула у улици Бабичког одреда, и корекцију регулационе линије у делу породичног стамбеног објекта који је на парцели саграђен и преко кога регулациона линија прелази.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедбу је могуће прихватити. Корекција регулационе линије биће извршена тако да не прелази преко предметног стамбеног објекта.

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

3. Број предмета: 353-900/2023-06 од 30.5.2023. године, подносилац примедбе Филип Петровић из Ниша

Примедба се односи на корекцију регулационе линије на делу к.п. број 17175/5 КО Ниш Ћеле Кула, тако да се у обухват планиране саобраћајнице укључи и ова парцела, која је у својини Града. На овај начин би к.п. број 17157/1 и 17156/6 КО Ниш Ћеле Кула, које подносилац примедбе планира да обједини, имале директан приступ на јавну саобраћајну површину.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват.

Примедбу је могуће прихватити. Корекција регулационе линије биће извршена тако да се к.п. 17175/5 КО Ниш Ћеле Кула нађе у обухвату планиране саобраћајнице, уз напомену да је корекцију регулационе линије потребно извршити и на северном делу, тако да се регулационом линијом обухвати и део к.п. број 17175/4 КО Ниш Ћеле Кула, који је тренутно изузет из планиране саобраћајнице. Овим се остварује континуитет регулације, а истовремено обезбеђује директан приступ јавној саобраћајној површини за суседну к.п. број 17155 КО Ниш Ћеле Кула.

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

4. Број предмета: 353-943/2023-06 од 6.6.2023. године, подносилац примедбе Duomedia doo Земун

Примедба се односи на к.п. број 17963/1, 17963/2 и 17962/7 КО Ниш Ћеле Кула, и промену регулационе и грађевинске линије на кп бр. 17963/2 тако да се избегне објекат Дуомедиа доо, који је саграђен још 50-тих година прошлог века, као и објекат трафостанице на суседној парцели. Предлаже се корекција на рачун супротне стране улице где се налазе парцеле које су такође у власништву Дуомедије.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедбу није могуће прихватити због недостатка простора. Евентуално померање регулације у зони планиране раскрснице изазвало би померање регулације и нову парцелацију и на низу суседних парцела.

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

5. Број предмета: 353-945/2023-06 од 6.6.2023. године, подносилац примедбе Владан Марковић из Ниша

Примедба се односи на корекцију регулационе линије на делу к.п. број 16688/16 КО Ниш Ћеле Кула, тако да се поклопи са катастарском границом.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедбу је могуће прихватити. Корекција регулационе линије може бити извршена тако да се регулациона линија на к.п. број 16688/16 КО Ниш Ћеле Кула поклопи са катастарском границом, уз напомену да ће бити неопходна и мања корекција регулације на суседној к.п. број 16688/17.

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

6. Број предмета: 353-941/2023-06 од 7.6.2023. године, подносилац примедбе Душан Марковић из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 17699/5 КО Ниш Ћеле Кула, на којој се тражи корекција намене заштитног зеленила до границе постојећег објекта у циљу његове легализације. У прилогу примедбе достављена је сагласност Електромреже Србије, с обзиром да се објекат налази у заштитном појасу далековода 110kV.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедбу је могуће делимично прихватити. Предлаже се начелна корекција у текстуалном делу плана, којом би се дозволила легализација објекта у заштитном појасу далековода, уз сагласност управљача електроенергетске инфраструктуре.

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

7. Број предмета: 353-961/2023-06 од 12.6.2023. године, подносилац примедбе Јелена Милошевић из Ниша

Први део примедбе је у форми питања, да ли је прихватљиво да се зона мешовите намене са изузетно високим објектима нађе у истом блоку са ниским објектима породичног становања, односно да их дели уска улица.

Други део примедбе односи се на саобраћајно решење, за које се траже корекције с обзиром на велики број очекиваних возила.

СТАВ ОБРАЋИВАЧА:

Примедба је неоснована. Другим изменама и допунама Плана, предвиђа се даља разрада зоне мешовите намене кроз план детаљне регулације, а планом детаљне регулације, како стоји у Измени и допуни бр. 7, биће, између осталог, анализирано следеће:

- прецизнији обухват зоне,
- однос основних и компатибилних намена у оквиру зоне,
- утицај високих објеката на животну средину и социјална питања,
- просторно- програмска концепција (идејни архитектонски концепт, мастер план), при чему је потребно водити рачуна о поштовању битних визура, формирању силуете града и сл,
- анализе урбане мобилности и доступности свих видова саобраћаја.

Такође, у ставу 7 предметне Измене и допуне бр. 7 стоји:

„Уколико се израдом плана детаљне регулације, у оквиру зоне мешовите намене утврди да простор не задовољава критеријуме за изградњу високих објеката, у тим случајевима, у оквиру зона мешовите намене биће прописана правила уређења и грађења за планска решења и намене за које се утврди да су могуће и адекватне у датом простору.“

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача.

8. Број предмета: 353-966/2023-06 од 12.6.2023. године, подносилац примедбе проф. др Тамара Миленковић Керковић, народни посланик из Ниша

Примедба се састоји из 16 тачака.

1. Намера да се шума од 3,5 хектара претвори у 200 хиљада м2 бетона и стамбеног простора високе спратности за 10 хиљада становника, без одговарајуће инфраструктуре, чиме се нарушава јавни интерес.

СТАВ ОБРАЋИВАЧА: Примедба је неоснована. Другим изменама и допунама Плана наведено није планирано, већ ће се овај простор разрађивати планом детаљне регулације. Трећим изменама и допунама ГУП-а из 2021. године, у оквиру целине 1, намена спорта и рекреације, која није била јавна намена, промењена је у зону мешовите намене, у оквиру које ће бити планиране и површина јавне намене.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача.

2. Тврдња да је извршена анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Других измена и допуна Плана на животну средину је нетачна, јер је одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја плана на животну средину донета без знања да ће се вршити промена намене из јавне у мешовиту.

СТАВ ОБРАЋИВАЧА: Обрађивач није у могућности да заузме став, јер није надлежан за поступак одлучивања о изради СПУ. О изради Извештаја о стратешкој процени утицаја плана на животну средину одлучује надлежна ГУ за имовину и одрживи развој. За потребе израде плана детаљне регулације за ово подручје, радиће се Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана. Израда Извештаја о стратешкој процени утицаја плана на животну средину, планира се у току израде плана детаљне регулације за предметно подручје.

3. Циљ и повод израде Других измена и допуна Плана, увођење зона становања са високим објектима, је у супротности са Просторним планом административног подручја града Ниша 2021, који предвиђа заштиту културног наслеђа и културног идентитета града. Уместо јавне намене уводи се зона мешовите намене, кроз нижи плански документ који је урађен годину дана раније, и чиме је прекршен Закон.

СТАВ ОБРАЋИВАЧА: Примедба је неоснована. У измени и допуни бр. 7 стоји став:

„У оквиру комплекса Циглане постоје објекти који поседују архитектонске и историјске вредности, па је приликом израде плана детаљне регулације неопходно прибављање услова и мишљења надлежног Завода за заштиту споменика културе.“

Такође, у истој измени и допуни стоји и став да је даљом урбанистичком разрадом, за зоне мешовите намене потребно утврдити смернице за заштиту индустријског наслеђа, уколико су ове зоне на простору браунфилд локација, као и да је потребно израдити просторно-програмску концепцију, при чему је потребно водити рачуна о поштовању битних визура, формирању силуете града и сл.

Зоне мешовите намене у себи садрже и јавне намене, што ће бити прецизирано кроз план детаљне регулације тако да се не наруши јавни интерес. Другим изменама и допунама Плана предвиђена је обавеза анализе испуњености услова у погледу потребних капацитета површина и објеката јавне намене у оквиру зоне, као и начина повезивања са површинама и објектима јавне намене у окружењу. Ради задовољења основних потреба становника, у оквиру зона мешовите намене обавезно је сагледавање потреба ширег и ужег окружења за предшколским, школским и здравственим установама, као јавних објеката на јавном и осталом земљишту.

Напомињемо да план детаљне регулације за зону мешовите намене у целини 1 Других измена и допуна Плана, није урађен, већ да је његова израда у току.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача.

4. Готово 1/3 институција није доставила услове, међу којима се као кључне наводе ЕПС, Министарство за заштиту животне средине и ЈКП Медијана. То говори о великим еколошким и инфраструктурним ризицима.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Обрађивач није у могућности да заузме став, јер није надлежан за процедуру прибављања и издавања услова и података за израду планског документа. Завод за урбанизам припремио је документацију за прибављање услова и података надлежних институција, који су први пут послати 2021. године (укупно 28 захтева), као и у току поновљеног јавног увида маја 2023. године. Укупно је до сада прибављено 20 услова.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и делимично је сагласна са ставом обрађивача. Услови имаоца јавних овлашћења прибављени су у складу са чланом 45А Закона о планирању и изградњи.

5. Инфраструктура не може да поднесе 200.000м² стамбеног простора и 10.000 становника на овом простору. То се односи на водовод, канализацију, саобраћај, електричну енергију, топлфикацију.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Другим изменама и допунама Плана уводи се зона мешовите намене а планом детаљне регулације анализираће се сви планирани капацитети и могућности за прикључење на комуналну инфраструктуру.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача.

6. Велика опасност од акцидената, с обзиром на предузеће за складиштење и продају гаса „Мессер“, које је у суседству.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Другим изменама и допунама извршено је генерално зонирање мешовите намене, а планом детаљне регулације и стратешком проценом утицаја која ће се радити за потребе тог плана, биће размотрена, између осталог, и опасност од акцидената.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача.

7. Након доношења плана детаљне регулације и изградње стамбеног насеља велике густине и високе спратности биће повећана опасност од поплава.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Другим изменама и допунама извршено је генерално зонирање мешовите намене, а планом детаљне регулације и стратешком проценом утицаја која ће се радити за потребе тог плана, биће размотрена, између осталог, и одвођење атмосферских вода.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача.

8. Велика опасност од појаве великог клизишта, с обзиром да се ради о глини и лошем квалитету земљишта. Помиње се и суседно насеље Вагрес сити, које нема зеленила, а велики број зграда није прикључен на струју због ограниченог капацитета ЕПС-а.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Другим изменама и допунама извршено је генерално зонирање мешовите намене, а планом детаљне регулације и стратешком проценом утицаја која ће се радити за потребе тог плана, биће размотрен, између осталог, и квалитет земљишта. Другим изменама и допунама Плана дата је обавеза испитивања природних услова локације (педолошке, геоморфолошке, геолошке, хидрогеолошке и сеизмолошке карактеристике тла, климатске карактеристике и др) планом детаљне регулације.

Насеље Вагрес сити које се помиње у примедби није предмет Других измена и допуна Плана. **СТАВ КОМИСИЈЕ:** Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача.

9. Аерозагађење као последица сече велике зелене површине шуме.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Другим изменама и допунама Плана извршено је генерално зонирање мешовите намене, а планом детаљне регулације и стратешком проценом утицаја која ће се радити за потребе тог плана, биће размотрено, између осталог, и аерозагађење.

Када су у питању зелене површине, Другим изменама и допунама Плана дати су следећи услови за план детаљне регулације у зони мешовите намене:

- Обавеза анализе испуњености услова у погледу потребних капацитета зелених површина (јавне зелене површине и зелене површине унутар грађевинских парцела), као и "зелених веза" са окружењем (начин повезивања са већим постојећим и планираним зеленим површинама у окружењу),
- У оквиру зона мешовите намене преиспитати могућност задржавања делова обраслог квалитетним високим растињем,
- У оквиру биланса површина, у зонама мешовите намене предвидети приближно исту квадратуру под зеленилом, која је дата основним планом у оквиру намене А.1.5.3. спортски терен (2,58 хектара).
- За зелене површине предвидети минимално 25% површине комплекса, од чега 10% у директном контакту са тлом, с тим да се може утврдити и већи минимум кроз план детаљне регулације, у зависности од демографских и других фактора који ће бити анализирани кроз даљу разраду.

Такође, у новом поглављу 7.2.1.16. Зелене површине, Обрађивач се потрудио да уведе посебна правила за уређење зелених површина, која су по мишљењу одговорног урбанисте чак и превише детаљна за ниво плана генералне регулације.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача. Друге измене и допуне ПГР подручја ГО Палилула друга фаза у складу су са Генералним урбанистичким планом Ниша („Службени лист града Ниша“, број 43/2011, 136/2016, 26/2018 и 129/2021).

10. Нова топлана која ће морати да буде изграђена ће додатно загађивати ваздух.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Другим изменама и допунама Плана не утврђује се решење топлификације и оно ће бити предмет даље разраде планом детаљне регулације.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача.

11. Велики притисак на ЕПС, који нема капацитет ни да снабдева Вагрес насеље.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Другим изменама и допунама Плана не утврђују се капацитети за снабдевање електричном енергијом, и они ће бити утврђени програмском архитектонском концепцијом у плану детаљне регулације.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача.

12. Мења се биланс површина тако што се зона мешовите намене повећава на 7.07 хектара, што заједно са становањем великих густина од 8,92 хектара или 0,68% даје могућност градње високих објеката у проценту 1,32%.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је нејасна, те Обрађивач није у могућности да заузме став. Напомињемо да се у случају измене плана, биланси тих измена не сабирају са билансима из основног плана, већ се врше корекције укупног биланса у складу са новим површинама.

Питање спратности објеката биће условљено условима имаоца јавних овлашћења, у првом реду Директората цивилног ваздухопловства, као и анализама које ће бити обавезне приликом разраде плана детаљне регулације, које су наведене у измени и допуни број 7. Између осталих, ради се о обавези:

- анализе утицаја високих објеката на животну средину и социјална питања,
- испитивања природних услова локације (педолошке, геоморфолошке, геолошке, хидрогеолошке и сеизмолошке карактеристике тла, климатске карактеристике и др),
- израде просторно- програмске концепције (идејни архитектонски концепт, мастер план), при чему је потребно водити рачуна о поштовању битних визура, формирању силуете града и сл,
- анализе испуњености услова у погледу потребних капацитета зелених површина (јавне зелене површине и зелене површине унутар грађевинских парцела), као и "зелених веза" са окружењем (начин повезивања са већим постојећим и планираним зеленим површинама у окружењу),
- анализе испуњености услова у погледу потребних капацитета површина и објеката јавне намене у оквиру зоне, као и начина повезивања са површинама и објектима јавне намене у окружењу,
- анализе урбане мобилности и доступности свих видова саобраћаја;
- дефинисања правила уређења у погледу потребних капацитета инфраструктуре;

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу, предметно подручје ће бити разрађено планом детаљне регулације.

13. Велики ризик од корупције је наглашен у ставу да ће улице у зони мешовите намене имати обостране дрвореде осим у посебним ситуацијама, које нису дефинисане.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Планом генералне регулације нису дата детаљна планска решења за зоне мешовите намене, већ смернице за даљу разраду. У наведеном ставу дато је правило да је потребно планирати обостране дрвореде, осим у посебним ситуацијама које је, како је наглашено, потребно образложити.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија прихвата примедбу и налаже обрађивачу да прецизира предметни став.

14. Велики коруптивни ризик у тачки 7 измена и допуна, у којој се дефинише могућност усклађивања планиране висине објеката и у зонама мање густине насељености, на начин како је наведено, што се доказује кроз урбанистичку анализу и израду урбанистичког пројекта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Планом генералне регулације разматрају се генерална регулациона решења, попут предметне измене, која је проистекла из 10-годишње примене важећих планова генералне регулације на територији Града, и којом се дају смернице за усаглашавање висине нових објеката са већ постојећим објектима у блоку.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача.

15. Велики коруптивни ризик и дискреција урбанисте у тачки 8 измена и допуна, којом се брише спратност, што даје аутономију инвеститору у одређивању спратности.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Параметар спратности је укинут, а параметар висине је задржан у правилима грађења, по основу важећег Закона о планирању и изградњи, члан 31, тачка 5, у којој се наводи да правила грађења садрже највећу дозвољену висину или спратност објеката.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача.

16. Велики коруптивни ризик и дискреција урбанисте у допуни поглавља 17.2, да је могуће формирати грађевинску парцелу и у случајевима када су планом предвиђене две компатибилне намене, на начин како је наведено, разрадом урбанистичким пројектом са предлогом парцелације/препарцелације.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Не постоји могућност обједињавања парцела јавне и остале намене. Наведено правило односи се на формирање грађевинских парцела у случају када су планом предвиђене компатибилне намене.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија делимично прихвата примедбу и делимично је сагласна са ставом обрађивача. Предметну одредницу дефинисати тако да не важи за зоне мешовите намене.

Закључна примедба указује на непоштовање хијерархије аката, израђен план детаљне регулације 2021. године који је потребно поништити, и повреду јавног интереса.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована. Обрађивач није надлежан за процедурална питања. Међутим, напомињемо следеће:

- План детаљне регулације за зону мешовите намене у целини 1 Других измена и допуна Плана генералне регулације, у фази је израде и није донет на Скупштини града, те се не може ни поништавати,

- У целини 1, у зони мешовите намене, обухваћен је простор који има више власника, што се може видети на јавно доступним геодетским сервисима,

- Намена „спорт и рекреација“, која је важећим Планом генералне регулације дата на подручју сада планиране зоне мешовите намене, није јавна намена, тако да се овим изменама и допунама Плана генералне регулације практично уводи више јавних намена у оквиру зоне мешовите намене, него што је претходно било планирано.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија је мишљења да примедба није основана и сагласна је са ставом обрађивача. Део примедбе односи се на процедуру израде другог планског документа.

9. Број предмета: 353-973/2023-06 од 14.6.2023. године, подносилац примедбе Саша Цветковић из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 7550/2 КО Ниш Ћеле Кула, претходно извршену парцелацију из 2007.године, по тада важећем регулационом плану и формирану грађевинску парцелу на кп.бр.7550/1, која према регулацији из важећег плана нема излаз на јавну површину. Уз примедбу је поднет и доказ о отуђењу парцеле 7550/2 КО Ниш Ћеле Кула за потребе улице. Тражи се промена регулационе линије у складу са претходно важећим планом.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват.

Примедбу је могуће прихватити, с обзиром да је претходна регулационна линија одговара тренутном катастарском и фактичком стању, а да се регулациона по важећем плану поклапа са линијом коловоза. Међутим напомињемо да је неопходно плански интервенисати и извршити корекцију регулационе линије на ширем подручју, на потезу Улице Војника Бојана Радојковића.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и делимично је сагласна са ставом обрађивача. Предметно питање захтева сагледавање ширег саобраћајног решења.

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Комисија даје позитивно мишљење на нацрт Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула- друга фаза и мишљења је да након поступања обрађивача у складу са извештајем о обављеном поновљеном јавном увиду, надлежни орган може упутити плански документ у процедуру доношења.

Обрадила

Анђелка

Анђелка Радошевић, дипл. правник

Чланови Комисије

Александар Кековић

Мара Рашковић

Игор Трајковић

Ана Костић

Тања Обрадовић

Бранислав Стоиловић

Зоран Прокић

Александар Кековић
Мара Рашковић
Игор Трајковић
Ана Костић

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

Игор Игитић
Игор Игитић, дипл.инж.грађ.

ПРЕДСЕДНИЦА КОМИСИЈЕ

Лидија Стефановић-Николић
Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО



Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.

