

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Број 500
22.02 20 23 године
НИШ

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



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: 105-484-32 АИК Банка А.Д. Ниш

Обвезник ПДВ: Потврда бр. 127588172

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 Друге измене и допуне Плана генералне регулације ГО Палилула – друга фаза

Приказ активности које се односе на процедуру доношења Других измена и допуна Плана генералне регулације ГО Палилула – друга 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 353-2166/2022-06 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.

У току јавног увида достављено је 32 примедбе:

1. Број предмета: 353-179/2023-06 од 7.2.2023. године, подносилац примедбе Јовановић Иван из Ниша

Примедба се односи на грађевинску линију, која није приказана за к.п. 96/2, 97 и 98 КО Суви До, те се тражи да се иста утврди на предметним катастарским парцелама. Уз примедбу је приложено Изјашњење Завода за урбанизам по овом питању, из 2018. године.

Такође, уочена је грешка у ознаци намене, где се тражи да се ознака А 4.4. коригује у Б.3.3. што одговара намени пословно -трговински комплекс.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. С обзиром да се примедбом може обухватити читав потез уз Булевар Св. Цара Константина, предлагемо да се исти обухвати овом изменом.

Обрађивач предлаже да се у односу на Булевар Св. Цара Константина на целом потезу утврди грађевинска линија на 5m од регулационе, с обзиром да је то случај и на другој страни Булевара, а да се и у односу на северну регулациону линију према железничкој прузи и улици Цумтобел дефинише грађевинска линија на 25m од осовине крајњег колосека, односно на 39m од референтне осовине планиране улице, што је у сагласности и са грађевинском линијом према планираном Јужном булевару у суседном ПГР ГО Медијана.

Обрађивач прихвата корекцију ознаке намене пословно -трговински комплекс Б.3.3.

2. Број предмета: 353-157/2023-06 од 3.2.2023. године, подносилац примедбе Бизинг доо из Ниша

Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се састоји из 2 тачке.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

1. Први део примедбе односи се на к.п. број 16727/1 и 16727/2 КО Ниш-Ћеле Кула, које преко кп број 16743/1 КО Ниш Ћеле Кула, која је у власиштву Града, излазе на планирану саобраћајницу. Тражи се да се уместо планиране регулације задржи катастарска регулација.
Обрађивач сматра да је примедбу могуће прихватити.
2. Други део примедбе се односи на промену намене за к.п. број 16727/1 и 16727/2 КО Ниш-Ћеле Кула из намене Б.1.5 становање ниских густина у приградском подручју – викенд зоне у намену Б.1.3. становање умерених густина у градском подручју, с обзиром да се ове две намене управо граниче на предметним катастарским парцелама. Подносилац примедбе планира обједињавање предметних парцела са к.п 16539/10 КО Ниш Ћеле Кула, која нема излаз на јавну саобраћајну површину.
Обрађивач сматра да је примедбу могуће прихватити.

3. Број предмета: 353-181/2023-06 од 7.2.2023. године, подносилац примедбе Стефан Митровић из Ниша

Примедба се односи на к.п. 16395/21 и 16395/22 КО Ниш Ћеле Кула, и проблем са приступом јавној саобраћајници преко к.п. 16395/24, која у плану није приказана као колски прилаз.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Обрађивач прихвата примедбу, у смислу третирања к.п. 16395/24 КО Ниш Ћеле Кула као јавног колско-пешачког приступа.

4. Број предмета: 353-196/2023-06 од 8.2.2023. године, подносиоци примедбе Митић Бојан и Весна из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 19797, 16630/57 и 16630/58 КО Ниш Ћеле Кула у улици Игманској, и промену 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. Подносилац парцела планира обједињавање предметних парцела и изградњу вишепородичног стамбеног објекта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедбу није могуће прихватити из разлога што би се тиме пореметила јасна урбанистичка концепција која је замишљена тако да се вишепородични стамбени објекти веће спратности планирани граде у унутрашњости блока, а да се по ободу планирају објекти мање спратности и умерених густина.

5. Број предмета: 353-193/2023-06 од 8.2.2023. године, подносилац примедбе Жовковић Добрица из Ниша

Примедба се односи на део Требињске улице, к.п. број 8708/1, 8708/2 и 8708/3 КО Ниш Тэле Кула, и тражено померање планиране улице (к.п. 8708/2) на источну страну к.п. 8708/3, која је нефункционална и не испуњава услове за грађевинску парцелу јер се не може привести намени без додатног укрупњавања са суседним парцелама.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедбу је могуће прихватити тако да се коригује регулациона линија на делу између к.п.8708/2 и 8708/3.

На другим деловима могуће је кориговати регулацију планиране улице једино уз додатне корекције и нову парцелацију планиране саобраћајнице и на низу суседних катастарских парцела.

6. Број предмета: 353-168/2023-06 од 3.2.2023. године, подносилац примедбе Duomedia doo Земун

Примедба се односи на к.п. број 17963/1, 17964/1, 17962/4, 17963/2, 17954/2, 17954/3, 17954/4, 17954/11, 17954/12, 17954/13, 17954/21, 17954/22, 17955/3, 17955/4 КО Ниш Тэле Кула.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се састоји из 2 тачке.

1. Први део примедбе односи се увођење могућности прерађивачке делатности као допунске намене у оквиру намене Б 1.3. становање умерених густина у градском подручју, што је у складу са постојећим стањем. Наиме, Дуомедиа доо се од 2018. године успешно бави паковањем сардина у лименке, од како је купила објекат од Неопланте. Обрађивач сматра да је примедбу могуће сагледати тако да се на катастарским парцелама 17963/1, 17964/1, 17962/4, 17963/2, као и на делу 17968/1 КО Ниш Тэле Кула до регулационе линије, изврши промена намене у пословно-трговински комплекс, у складу са постојећим стањем.
2. Други део примедбе се односи на промену регулационе и грађевинске линије на кп бр. 17963/2 тако да се избегне објекат Дуомедиа доо.
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.

7. Број предмета: 353-164/2023-06 од 3.2.2023. године, подносилац примедбе Мирко Милојковић из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 9433/1 КО Ниш Тэле Кула, на којој је планирана намена Б 3.3. пословно-трговински комплекс, и на којој се тражи правило удаљености од границе суседне парцеле на мин 1m, с обзиром на специфичност локације.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

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

8. Број предмета: 353-1160/2023-06 од 3.2.2023. године, подносилац примедбе Милена Стевановић и остали житељи Белопаланачке улице

Примедба се односи на низ катастарских парцела на западној регулацији Белопаланачке улице. Тражена је провера регулације и корекција у складу са фактичким стањем на терену и катастарском регулацијом.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Обрађивач прихвата примедбу у начелу. Извршиће се провера и евентуална корекција регулације Белопаланачке улице у датом делу према катастарском стању. Једино одступање од регулације по катастру планирано је на к.п. број 8288 КО Ниш Ћеле Кула.

9. Број предмета: 353-159/2023-06 од 3.2.2023. године, подносилац примедбе Милена Стевановић из Ниша

Примедба се односи на к.п. број 8290 и 8288 КО Ниш Ћеле Кула, на којима је тражена регулација по катастру.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Других измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Обрађивач прихвата примедбу делимично. Извршиће се провера и евентуална корекција регулације Белопаланачке улице у датом делу према катастарском стању на к.п. 8290. На к.п. број 8288 КО Ниш Ћеле Кула планирана је нова регулација, међутим могућа је додатна корекција уколико подносилац примедбе достави геодетски снимак.

10. Број предмета: 353-207/2023-06 од 9.2.2023. године, подносилац примедбе Ђорђевић Горан из Ниша

Примедба се односи на к.п. 6986, 6946, 6942, 6912 и 6911 КО Ниш Ћеле Кула где се тражи корекција регулационе и грађевинске линије у складу са катастарским стањем, дуж Габровачке реке.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

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

Примедба се односи на начелно преиспитивање целокупне регулације Габровачке реке, што превазилази предмет ових парцијалних измена, те се у овом тренутку не може разматрати.

11. Број предмета: 403 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе ЈП Градска стамбена агенција

Примедба се односи на к.п. број 7081/2 КО Ниш Ћеле Кула (у примедби стоји 7801/2) која се налази у насељу Црвена Звезда у ул. Душана Поповића. Примедбом се тражи намена Б 1.1. становање великих густина у градском подручју, са ознаком становања уз подршку, као и да зелена површина са ознаком А 1.5.3. буде планирана у функцији намене становања Б 1.1. Такође, тражено је укидање јавне саобраћајнице кроз предметну парцелу.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

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

Примедба се прихвата делимично. Прихвата се укидање јавне саобраћајнице кроз предметну парцелу. Предлаже се да се на делу предметне парцеле, укључујући и к.п. 7093 изврши промена намене из намене Б 3.3. пословно-трговински комплекс у намену Б 1.2. становање средњих густина у градском подручју, која је заступљена на суседној парцели и у суседним јужним

блоковима. Такође, прихвата се додатно дефинисање локације за становање уз подршку, као и предлог да зелена површина А 1.5.3. буде у функцији становања уз подршку.

Предлаже се обавезна разрада локације урбанистичким пројектом.

12. Број предмета: 353-249/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Гаћин овић Слободан из Ниша

Примедба се односи на к.п. 17905/4 КО Ниш Ћеле Кула где се тражи корекција трасе планиране јужне обилазнице ради легализације објекта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

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

Примедба се односи на начелно преиспитивање целокупне регулације планиране јужне обилазнице, што превазилази предмет ових парцијалних измена, те се у овом тренутку не може разматрати.

13. Број предмета: 353-218/2023-06 од 10.2.2023. године, подносилац примедбе Петровић Миодраг из Ниша

Примедба се односи на к.п. 17699/12 и 17699/13 КО Ниш Ћеле Кула где се тражи корекција регулационе линије у складу са катастарским стањем.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

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

Примедбу није могуће прихватити јер се парцеле налазе у зони планиране кружне раскрснице.

14. Број предмета: 353-209/2023-06 од 9.2.2023. године, подносилац примедбе Срђан Митровић из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 3.

15. Број предмета: 353-246/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Зорица Милиновић у име СЗ Љубомира Николића 142

Примедба се односи на к.п. 9982 КО Ниш Ћеле Кула која представља земљиште под објектом стамбене вишеспратнице у улици Љубомира Николића и која према добијеној информацији о локацији нема излаз на јавну саобраћајну површину. Подносилац примедби наводи да су и суседне стамбене зграде суочене са истим проблемом.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедбу је могуће прихватити начелно, тако да се у текстуалном делу унесе напомена да се у блоковима Б 1.2. становање средњих густина у улици Љубомира Николића, подразумева приступ јавној саобраћајној површини који се остварује посредно преко к.п. 9974, односно к.п. број 9995/1 КО Ниш Ћеле Кула.

16. Број предмета: 353-261/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Мартина Јовић из Ниша

Примедба се састоји из више тачака.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

1. Указује се на опасност да се у оквиру зоне мешовите намене укида подручје јавне намене за зелену површину, спортске и рекреативне активности.

Обрађивач указује на то да је јавна намена А 4.2. парковско зеленило задржана у сличној квадратури Намена А 1.5.3. спортски терен у основном плану није имала третман јавне

намене, него је планирана на осталом земљишту. Зона мешовите намене биће разрађена планом детаљне регулације тако да се у оквиру ње нађу и зелене парковске површине које неће бити јавног карактера. Може се ставити додатна напомена да се планом детаљне регулације преиспита могућност задржавања делова обраслог квалитетним високим растињем, као и да се у укупном билансу зелених површина у оквиру зоне мешовите намене нађе приближно иста квадратура под зеленилом која је дата основним планом у оквиру намене А 1.5.3.

2. Указује се на Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Других измена и допуна Плана, која је по мишљењу подносиоца примедбе обавезна за зону мешовите намене.

Обрађивач не може да заузме став јер није надлежан за доношење одлуке о процени утицаја на животну средину. Међутим, напомиње да је за израду плана детаљне регулације донета одлука о приступању изради извештаја о СПУ плана на животну средину.

Примедбе 3-16 (17) износе наводе о извржавању Закона о планирању и изградњи, непоштовању Просторног плана, корупцији и сл.

Обрађивач сматра да су примедбе неосноване.

17. Број предмета: 353-263/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Михајловић Ненад из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

18. Број предмета: 353-264/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Немања Радовановић из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

19. Број предмета: 353-258/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Борис Марковић из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

20. Број предмета: 353-259/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Петар Беговић из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

21. Број предмета: 353-260/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Маја Јовановић из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

22. Број предмета: 353-262/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Стеван Божић из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

23. Број предмета: 353-265/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Срђан Павловић из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

24. Број предмета: 353-254/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе др Андреј Митић из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

25. Број предмета: 353-269/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе ЈП Градска стамбена агенција

Примедба идентична примедби бр. 11.

26. Број предмета: 353-253/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Весна Стојановић из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

27. Број предмета: 353-252/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Градска организација Двери Ниш

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

28. Број предмета: 353-250/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Александар Тасић из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

29. Број предмета: 353-251/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе проф. др Тамара Миленковић Керковић, народни посланик из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

30. Број предмета: 353-270/2023-06 од 14.2.2023. године, подносилац примедбе Биљана Миленковић из Ниша

Примедба је идентична примедби под бројем 16.

31. Примедба пристигла путем интернета 14.2.2023 (Завод 22.2.2023), подносилац Јелена Милошевић

Примедба се састоји из две тачке.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

1. Питање да ли је урбанистички прихватљиво да зоне мешовите намене буду у истом блоку са ниским објектима породичног становања.
Ово питање зависи од идејне архитектонске концепције, и биће детаљно разматрано у плану детаљне регулације.
2. Тражи се промена саобраћајног решења с обзиром на потенцијални велики број возила.
Планом детаљне регулације биће детаљно разрађен утицај повећаног саобраћаја на окружење и у складу са тим биће понуђено детаљније саобраћајно решење.

У оквиру Измене и допуне бр. 6 детаљно је описано које анализе мора да садржи план детаљне регулације, како би се уопште оправдала изградња високих објеката у зони мешовите намене. С тим у вези је и следећи став у оквиру Измене и допуне бр.6:

„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.“

32. Примедба пристигла путем интернета 21.2.2023 (Завод 22.2.2023), подносилац Душан Павловић

Примедба се односи на поступак легализације али се не помиње на коју се катастарску парцелу односи.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Обрађивач није у могућности да заузме став.

Одговорни урбаниста,



Тамара Јовановић, дипл. инж. арх.

в.д. Директора,



Иван Грмуша, дипл. инж. грађ.