

Број 1520
15.06. 2023 године
НИШ

**ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ**

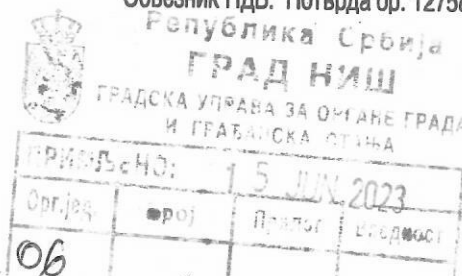


18000 НИШ ул. 7. јула 6. Телефони: (018) 243-455, 243-363, 241-386, 241-274, 245-066 Директор: 243-095, 255-462 Факс: 241-673
http: www.zurbnis.rs e-mail: info@zurbnis.rs матични број: 07261063 шифра делатности: 7111 ПИБ: 100334647

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 јавна презентација нацрта Плана у Нишком културном центру 3.2.2023. године са почетком у 11 часова. Јавна седница Комисије за планове одржана у Официрском дому 22.2.2023. године, са почетком у 11 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.

У току поновљеног јавног увида, пристигло је 8 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 ОБРАЂИВАЧА:

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.“

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 ОБРАЂИВАЧА: 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.

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 ОБРАЂИВАЧА: 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.

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 ОБРАЂИВАЧА: 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.

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.

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, топлификацију.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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;

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.

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.

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.

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.

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.

Одговорни урбаниста,

Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.



в.д. Директора,

Иван Груша, дипл.инж.грађ.

