



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 ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ЗМАЈА ОД НОЋАЈА И СТЕВАНА СРЕМЦА

Приказ активности које се односе на процедуру доношења Плана:

- Одлука о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Стевана Сремца ("Сл.лист града Ниша", бр. 26/23);
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Стевана Сремца, на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 26/23);
- Критеријуми за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Стевана Сремца;
- Новински оглас/Елаборат за Рани јавни увид;
- Излагање Плана на Рани јавни увид у трајању од 15 дана, у периоду од 14.06. до 28.06.2023.године;
- Извештај Комисије за планове (разматрање Раног јавног увида) бр.353-946/2023-06 од 12.07.2023.године;
- Прибављање услова надлежних министарстава, јавних предузећа и институција;
- Извештај Комисије за планове (стручна контрола нацрта Плана), бр.353-2062/2023-06 од 29.12.2023.године.
- Новински оглас о излагању материјала на јавни увид објављен у дневном листу "Народне новине" 11.01.2024.год.
- Излагање материјала на увид јавности, у периоду од 11.01.2024. до 09.02.2024.године, у просторијама Управе за грађевинарство.

У току јавног увида достављене су три примедбе.

1.Број предмета: 353-202/2024-06 од 06.02.2024.год. подносиоц примедбе Добривоје Цветковић из Ниша, Улица Требињска бр.39

Примедба је конципирана из 2 дела. Први део примедбе односи се на к.п.бр.7556, 7554 и 7552 КО Ниш - Бубањ и питање планиране намене на овом потесу, с обзиром да се ради о брду са вертикалним падом и потенцијалној опасности од обрушавања на објекте у подножју уз интересовање да ли су извршена геолошка истраживања тла.

Други део примедбе односи се на поштовање законске процедуре која се односи на прописан проценат зеленила у односу на становање, уколико се изузму површине које не припадају касарни.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се може сматрати неоснованом у целости, с обзиром да нема форму примедбе већ информације. Планским решењем за предметне парцеле предвиђена је намена Јавно уређено зеленило – парк шума (површина јавне намене), те град има обавезу њиховог одржавања и санирања у случају клизишта за које не постоје геомеханички подаци. Одредницама плана вишег реда дефинисан је минимални проценат зеленила који износи 25% од површине парцеле, од чега је 10% у директном контакту са тлом, што је обавезни минимум прописан и Правилима грађења предметног Плана детаљне регулације. Истовремено планским одредницама уведен је и Еколошки индекс који представља урбанистички показатељ чија се задата вредност постиже комбинацијом различитих еколошких урбанистичких параметара, као што су површине зеленила у директном контакту са тлом, полупорозне површине, разноликост вегетације, број и квалитет посађеног дрвећа, површине озелењеног крова или озелењеног зида..., чиме се значајно доприноси еколошком комфору при свакој новој изградњи.

2.Број предмета: 353-259/2024-06 од 09.02.2024.год. подносиоц примедбе мр Мирољуб Станковић из Ниша, Улица 9.бригаде бр.53/60 а

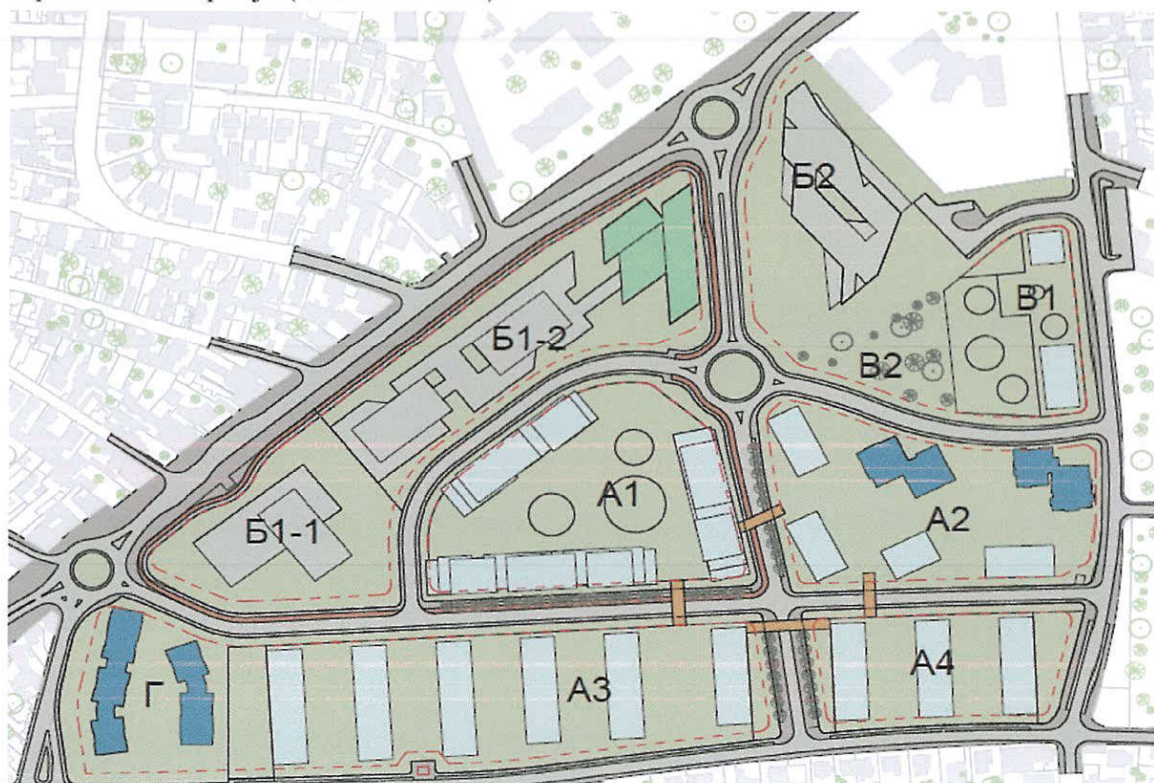
Примедба је конципирана из 2 дела. Први део примедбе односи се на планско сагледавање предметног простора протекле деценије. Плановима вишег реда (ГУП Ниша 2010-2025. и ПГР подручја ГО Палилула-прва фаза), као и верификованим урбанистичким пројектима из 2013. и 2022.године, планско подручје третирано је као „секундарни градски центар“ претежно опредељен за јавне функције (култура, здравство, спорт и рекреација, образовање), а затим и пословним, комерцијалним и стамбеним наменама, да би се Нацртом предметног плана, деценијама чуван простор новог градског центра определио за мешовиту намену која омогућава претежну/доминантну изградњу стамбених објеката.

Другим делом примедбе указује се на плански основ предметног Плана детаљне регулације – Шесте измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула-прва фаза, чијој се изради приступило на основу Одлуке о изради ("Сл.лист града Ниша", бр.108/20), која не наводи простор Новог Ниша као предмет измена и допуна.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Први део примедбе се може сматрати неоснованим, односно урбанистички концепт и приступ при изради Плана детаљне регулације у складу је са одредницама плана вишег реда дефинисаним за Зону мешовите намене на предметном подручју, те је новопланирани комплекс зониран на следећи начин:

- Северозападни део комплекса, уз прометну Улицу војводе Путника, формиран је као пословна и комерцијална зона (целине Б1-1, Б1-2 и Б2);
- Јужни део комплекса, уз Улицу Змаја од Ноћаја, као и централни део комплекса, опредељени су за доминантно стамбену намену, имајући у виду да је у питању мирнији део комплекса примеренији овој намени (целине А1, А2, А3, А4 и Г);

- У источном делу, јужно од комплекса Основне школа Краљ Петар Први, формиране су целине у склопу којих су лоцирани садржаји јавне намене као што су парк, вртић и здравствени садржаји (целине B1 и B2).



Како би се ускладили разноврсне намене које су предвиђене у комплексу, а задржала његова компактност, извршено је зонирање намена и по вертикали, пре свега када су у питању претежно стамбени делови комплекса у јужном и централном делу. Доњи нивои, који су у контакту са тереном и приступачнији свим корисницима, планирају се за доминантно јавне и комерцијалне намене, као и гараже и техничке просторе. Виши нивои намењени су превасходно становању. Из овог зонирања произашао је и концепт објеката, код којих се могу издвојити две целине: база и тело објекта.

Базе објеката су нижи нивои, у склопу којих су лоцирани превасходно јавни и комерцијални садржаји. Ови нивои су јавног карактера, доступни свим корисницима комплекса, али углавном и становницима из окружења. Како би се остварили потребни капацитети базе објеката су великих габарита и њихов индекс заузетости је велики. Кровови база се решавају као проходни, озелењени кровови, намењени просторима за социјализацију и рекреацију. На тај начин изнад база се формира још један ниво слободних, отворених површина намењених корисницима и компензује се део партера који је под објектима.

На основу спроведене анализе, усвојени су следећи закључци у погледу оптималне просторне дистрибуције површина и објеката јавне намене:

- Образовање и дечија заштита (предшколско образовање): У оквиру границе обухвата плана изградити један засебан објекат предшколске установе у оквиру целине B1 и два депанданса предшколске установе. Планирани капацитет засебног објекта предшколске установе износи најмање 193 детета. Капацитет два депанданса предшколске установе износи најмање 160 деце.

- Образовање и дечија заштита (основно образовање): Препоручује се опција која подразумева проширење капацитета постојеће основне школе "Краљ Петар I" (у Улици Војводе Путника 1, Ниш) за најмање 9 учионица. Алтернативна опција је изградња нове школе на основу тога да је Планом генералне регулације (Пете измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза у Нишу, предвиђена изградња нове основне школе (зоне А.1.1.1.) у непосредној близини подручја предметног плана. У односу на централни део подручја обухваћеног предметним Планом, радијус гравитације износи 300m.
- Спорт и рекреација: У непосредном окружењу подручја у обухвату Плана постоје значајни спортско рекреативни садржаји. У контактної зони са северном границом предметног Плана, а налазе се спортски терени основне школе "Краљ Петар I": терен за рукомет/мали фудбал, терен за кошарку, терен за одбојку и балон сала. Оправдано је очекивање да ће расположиви спортско рекреативни садржаји у значајној мери задовољити потребе планираног броја становника. Поред тога, на подручју у обухвату Плана изградити следеће спортско рекреативне садржаје: трим стазу на нивоу целог комплекса, фитнес центре у склопу база објеката и спортске терене (рукомет/мали фудбал и кошарка/баскет) на отвореном, у целинама А3 и А4.
- Здравствена заштита: Због близине здравствених установа на примарном, секундарном и терцијарном нивоу, није потребно предвидети обимније садржаје здравствене заштите. Омогућено је повећање капацитета садржаја здравствене заштите формирањем приватних клиника и апотека у склопу база планираних објеката.
- Култура: Препорука је да се у склопу база планираних објеката изграде садржаји намењени култури, као што су изложбене галерије, или универзални мултифункционални простор – сала капацитета најмање 100 седишта (површина објекта најмање 4,60m² БРГП по кориснику). Поред ових простора, предвиђена је и могућност формирања других културних садржаја у склопу база планираних објеката (књижаре, библиотеке и медијатеке...).

Појединачна правила грађења допуниће се ставом који се односи на садржаје културног карактера у оквиру базе планираних објеката, у складу са закључцима спроведене анализе просторне дистрибуције површина и објеката јавне намене.

Други део примедбе је неоснован и односи се на важећи План вишег реда.

2.Број предмета: 353-244/2024-06 од 09.02.2024.год. подносиоц примедбе Јелена Милошевић из Ниша, Улица Чакорска бр.7

Примедбом се генерално изражава бојазан од очекиваног великог броја становника новопланираног насеља, великог броја нових аутомобила и изградње објеката високе спратности (до 50m). 1) Изградња овако високих објеката, према подносиоцу примедбе, није примерена за овај део града, а посебно не на потесу уз Улицу Змаја од Ноћаја, чиме би се нарушио амбијент постојећих породичних стамбених објеката у овој улици.

2) Истовремено, подносиоц примедбе сматра да би изградња високих објеката уз комплекс основног образовања угрозила његово функционисање (инсолација објекта школе, дворишта и спортских терена била би нарушена габаритом новопланираних објеката велике спратности).

3) Део примедбе односи се на грађевинске линије које су планиране на 5m у односу на уске ободне улице, уз предлог да се то растојање повећа на 10m, нарочито према Улици Змаја од Ноћаја.

4) Подносиоц примедбе осврнуо се и на близину спомен парка Бубањ, сматрајући да ово подручје и његову околину треба заштити од нове градње, истовремено указујући да у планском документу нису наведени услови Републичког завода за заштиту споменика с обзиром да се ради о споменику од изузетног значаја.

5) Последњи део примедбе односи се на недовољне капацитете постојеће канализационе инфраструктуре и очекиване проблеме са њеним додатним оптерећењем.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се не може прихватити у целости. Изради предметног Плана детаљне регулације приступило се на основу одредница и смерница плана вишег реда који на разматраном подручју предвиђа даљи урбани развој кроз реализацију Зоне мешовите намене, односно изградњу објеката високе спратности (поштовање планског основа).

1. За објекте високе спратности Правилима грађења дефинисана је обавеза прибављања посебних услова Директората цивилног ваздухопловства на основу којих ће се дефинисати коначна висина, те се може закључити да се у овој фази планирања ради о потенцијално високим објектима. Истовремено, како се ради о објектима који се састоје од базе и куле, постојећи породични стамбени објекти у Улици Змаја од Ноћаја највише су изложени утицају база (максималне висине до 18m) док се куле планирају на удаљењу од регулације блока у форми тракта оријентације север-југ;

2. Архитектонским концептом који је саставни део планског решења (Поглавље 2.3. Архитектонски концепт, Тачка 2.3.1. Утицајни фактори) сагледани су најбитнији утицајни фактори за планирање новог насеља, међу којима су између осталих и форма локације, однос према околној изградњи и оријентација и конфигурација терена, те се може закључити да се приликом израде Плана водило рачуна о налеглом комплексу основног образовања и утицају нових садржаја;

3. Утврђеним грађевинским линијама одређен је положај базе објеката (максималне висине 18m) у односу на регулацију блока, док се куле постављају на удаљењу од грађевинске линије на начин којим ће се испоштовати прописана удаљења између објеката и остварити дозвољени индекс заузетости;

4. Спомен парк Бубањ, као знаменито место од изузетног значаја и његова околина, сагледани су планом вишег реда који је на подручју израде Плана детаљне регулације предвидео нову градњу у оквиру Зоне мешовите намене;

5. Изведена канализациона мрежа у ободним саобраћајницама, као и кроз комплекс Нови Ниш је општег типа, што за последицу има честе поплаве и изливања канализације услед преоптерећености система, посебно у Улици Стевана Сремца. У том смислу будући канализациони систем развијаће се као сепаратни. Постојећи колектор Б 600 mm кроз комплекс се укида, а нови је предвиђен дуж планиране саобраћајнице (Нова 4), од Змаја од Ноћаја до Улице Војводе Путника минималног профила Ø700mm.

Атмосферске воде решаваће се на такав начин да се обезбеди максимално задржавање воде на сливу, инфилтрација и поновно коришћење кишнице линијским-површинским одводњавањем на саобраћајницама у смислу израде канала за линијско одводњавање, посебно дуж саобраћајница, са изливом у зелене површине које је неопходно пројектовати као кишне баште и изградњу ретензија у оквиру комплекса које ће прихватити и задржати падавине, а које ће се затим користити за потребе прања асфалтних и бетонских површина, као и заливања травнатих и парковских површина. Само вишак атмосферских вода може се упустити у будући колектор у Улици Војводе Путника.

Одговорни урбаниста,

Мариана Митић, дипл.инж.арх.

В.Д.Директор,



Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.