

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Број 326
31.01. 2024 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 **Треће измене и допуне Плана генералне регулације ГО Пантелеј – друга фаза**

Приказ активности које се односе на процедуру доношења Трећих измена и допуна Плана генералне регулације ГО Пантелеј – друга фаза:

- Иницијатива Главног урбанисте града Ниша, бр. 21-19/2022-02 од 22.03.2022. године.
- Одлука о изради Плана и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 85/22),
- Прибављање услова надлежних институција и израда нацрта Плана,
- Извештај Комисије за планове града Ниша о обављеној стручној контроли нацрта Плана, број 353-985/2023-06 од 28.06.2023. године,
- Јавни увид у нацрт Плана обављен у периоду од 10.7.2023. до 24.7.2023. године. Јавна презентација одржана је 12.7.2023.године у сали Градске општине Пантелеј,
- Јавна седница 02.08.2023.године
- Извештај Комисије за планове града Ниша о обављеној стручној контроли нацрта Плана, број 353-1086/2023-06 од 23.08.2023. године,
- Прибављање услова надлежних институција,
- Јавни увид у нацрт Плана обављен у периоду од 21.12.2023. до 04.01.2023. године. Јавна презентација одржана је 26.12.2023.године у сали Градске општине Пантелеј.

У току јавног увида достављено је 13 примедби:

1. Број предмета: 353-2044/2023-06 од 22.12.2023. године, подносилац примедбе Буди мир Пешић, Византијски Булевар 126/28

Примедба се односи на текстуални део Плана, односно превила грађења и ширину грађевинске парцеле од 16 метара за намену пословање. Тражи се да се коригује и смањи ова вредност. Подносилац примедбе поседује парцелу на Матејевачком путу, к.п.бр. 2872/1 КО Доњи Матејевац.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не може прихватити. У члану 11. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/15) наводи се да је најмања ширина грађевинске парцеле за привредне, пословне, производне и индустријске објекте 16,0м, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу 800м².

2. Број предмета: 353-2051/2023-06 од 25.12.2023. године, подносилац примедбе Милош Пауновић из Ниша и Милорад Грковић из Ниша

Примедба се односи на саобраћајно решење и укидање улице на следећим парцелама, које су у власништву Милоша Пауновића, и то: к.п.бр.1912/3, 1913/1, 1915, 1914, 2148 све из КО Доња Врежина, а да се на рачун кп. бр. 1961/1 КО Доња Врежина - власништво Милорада Грковића прошири постојећа саобраћајница.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

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

Примедба се може прихватити.

3. Број предмета: 353-2050/2023-06 од 25.12.2023. године, подносиоци примедбе Стојан Стојменов, Снежана Стојменов, Иван Стојменов

Примедба се односи на саобраћајно решење код к.п.бр. 376/3 КО Доња Врежина. Тражи се да се врати саобраћајно решење дато основним Планом, пре израде Трећих измена и допуна Плана, односно да се укине решење дато у обухвату бр.7.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се не може прихватити. Планираним саобраћајним решењем све грађевинске парцеле имају излаз на јавну површину.

4. Број предмета: 353-2084/2023-06 од 28.12.2023. године, подносилац примедбе Сузана Јанковић и остали

Примедба се односи на саобраћајно решење, односно укидање планираног приступног пута на кп.бр. 402/4 КО Доња Врежина. Власници парцела к.п.бр. 402/20, 402/5, 402/7 и 402/4 све из КО Доња Врежина су сагласни у вези укидања овог прилаза, јер су међусобним договором, деобом к.п.бр.402/20 КО Доња Врежина сви добијају излаз на јавну површину.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

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

Примедба се може прихватити.

5. Број предмета: 353-2073/2023-06 од 27.12.2023. године, подносилац примедбе Радмило Савић, Ниш

Примедба се односи на саобраћајно решење, односно регулациону линију у делу изграђеног објекта на к.п. бр. 555/30 КО Доња Врежина. Објекат делом прелази на 555/21, 37, 38 све из КО Доња Врежина. Потребно је померање регулације у складу са фактичким стањем, у циљу легализације објекта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

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

6. Број предмета: 353-2069/2023-06 од 26.12.2023. године, подносиоци примедбе Станојевић Бобан из Ниша и Александра Манојловић из Ниша

Примедба се односи на к.п. бр. 572/40, 41 и 42 све из КО Доња Врежина, које према намени припадају подручју Ђ/1.2 – становање умерених густина у градском подручју, односно на текстуални део Плана –правила грађења за ову намену.

- Усвојити параметар којим се не ограничава број стамбених јединица – сада је дато три стамбене јединице.
- Усвојити параметар којим се дефинише укупна висина надземних етажа, а не и спратност објекта.
- За положај објекта у односу на границе парцеле изменити у смислу да најмање растојање најистакнутије тачке новог објекта до границе суседне парцеле за објекте у прекинутом низу износи 1,5м; уколико у окружењу нема изграђених објеката, растојање новопроектованих објеката износи у односу на источну границу парцеле 2,5м и западну 1,5м.
- Индекс изграђености парцеле до 1,2 за парцеле површине преко 400м² изменити да гласи 1,6 независно од величине катастарске парцеле; максимална висина уместо 14м да буде 15м.
- У општим правилима грађења дефинисати да се за прорачун коефицијената изграђености површине кровних тераса не улазе у БРГП.

Овај предлог је дат у складу са општим и појединачним правилима грађења Других измена и допуна ПГР-а подручја ГО Пантелеј-прва фаза из 2022.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедбу је могуће прихватити. Ускладити правила грађења са правилима грађења датим Другим изменама и допунама ПГР-а подручја ГО Пантелеј-прва фаза из 2022.

7. Број предмета: 353-2054/2023-06 од 25.12.2023. године, подносилац примедбе Љубиша Стојковић, насеље Виник, Ниш

Примедба се односи на изјашњење везано за текстуални део Плана, односно правила грађења за намену становање ниских густина у приградском подручју-викенд зона. Подносилац примедбе је власник к.п.бр. 2254/2 КО Доњи Матејевац која се налази у наведеној зони. Поставља се питање да ли допунска намена може бити 100% заступљена на парцели и уколико се планира угоститељски објекат да ли може имати више од две смештајне јединице.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се може прихватити. У Плану није дефинисан однос основне и допунске намене.

8. Број предмета: 353-2077/2023-06 од 27.12.2023. године, подносилац примедбе Бојан Ђорђевић из Ниша

Примедба се односи на саобраћајно решење и сугестију за решавање проблема власника к.п.бр. 585/4, 585/2 и 586/1 све из КО Доња Врежина. Потребно је продужити планирану саобраћајницу у делу к.п.бр. 585/4, јер овим решењем немају сви излази на јавну површину. Овако би планирано решење одговарало и фактичком стању-улица је асфалтирана и већ има изграђену инфраструктуру.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

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

Примедба се може прихватити.

9. Број предмета: 353-2095/2023-06 од 29.12.2023. године, подносилац примедбе Јелена Костић из Ниша

Примедба се односи на текстуални део Плана –правила грађења:

- Предлог је да као и у осталим Плановима остане само максимална висина, а не и спратност.
- Да се укине ограничење о броју стамбених јединица као и у осталим Плановима,
- Да правила везана за растојања новог објекта од границе парцеле, међусобну удаљеност објеката, кота приземља, принцип равноправности буду као у Другим изменама и допуна ПГР-а подручја ГО Пантелеј-прва фаза из 2022.
- Да за локације које се разрађују урбанистичким пројектом није потребна сагласност суседа.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Исти став као код примедбе бр.6.

10. Број предмета: 353-2094/2023-06 од 29.12.2023. године, подносилац примедбе Компанија Браћа Карић д.о.о.

Примедба се односи на текстуални део Плана –правила грађења, односно да се као релевантан параметар на целом подручју обухвата Плана користи висина уместо спратности, као и у осталим Плановима на територији Града Ниша.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба се може прихватити.

11. Број предмета: 353-91/2023-06 од 04.01.2024. године, подносилац примедбе Милан Станковић из Ниша

Примедба се односи на промену намене за к.п.бр. 1368/22, 1368/23, 1368/61, 1368/11, 1368/24, 1368/25, 1368/26, 1368/27, 1368/27, 1368/29, 1368/30, 1368/57, 1368/59 и 1368/60 све из КО Доња Врежина-јединствена целина површине 1109м². За ове парцеле ПГР-ом планирано је становање умерених густина у градском подручју, али увидом у ГУП Ниша уочава се да се предметне парцеле налазе на површини планираној за становање средњих густина у градском подручју. Предлог је да наведено подручје има намену-становање средњих густина у градском подручју.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Трећих измена и допуна Плана, па је потребно проширити обухват. Примедба се може делимично прихватити. Уколико се мења намена наведених парцела, потребно је променити намену и свих грађевинских парцела у блоку.

12. Број предмета: 353-23/2024-06 од 05.01.2024. године, подносилац примедбе Славиша Кондић

Примедба се односи на текстуални део Плана, односно на правила грађења и усклађивање са принципима који су усвојени и већ спроведени у бројним другим ПГР-овима на територији Града Ниша - ПГР Медијана, ПГР Палилула прва и друга фаза и ПГР Пантелеј прва фаза (равноправност реализације изградње; урбанистичка анализа и урбанистички пројекат за усклађивање планиране висине објекта у блоку; не рачунање отвореног паркинга у БРГП; дефинисати када се може одступити од минималних површина и ширина парцеле; дефинисати шта се не рачуна као висина објекта; да за локације које се разрађују урбанистичким пројектом није потребна сагласност суседа; растојања нових објеката од граница парцеле и њихова међусобна удаљења; правила за зелене површине; кровне терасе које не треба узимати у прорачун БРГП; слободне површине у јавном коришћењу; уклонити одреднице за максималну спратност објеката; индекс изграђености за становање умерених густина у градском подручју променити-проблем у пракси јер дато следеће: индекс изграђености парцеле до 1,2 за парцеле површине преко 400м², а за парцеле до 400м² износи 1,6).

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Исти став као код примедбе бр.6.

13. Број предмета: 353-56/202-06 од 12.01.2024. године, подносилац примедбе Клиника Маја

Примедба се односи на постојећи канализациони колектор на к.п.бр. 2155 КО Доња Врежина, чије присуство онемогућава изградњу на парцели. Такође, овим Планом се планира још један крак канализационог колектора, који треба да се улије у шахту на предметној парцели. Потребна је нова траса планираног колектора и дислокација постојећег колектора по ободу парцеле у циљу да се омогући изградња.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедба је изван обухвата Трећих измена и допуна Плана. Примедба је неоснована. За сва измештања постојеће инфратруктуре потребно је прибавити сагласност имаоца јавних овлашћења.

Одговорни урбаниста,

Тијана Илић, дипл.инж.арх.

в.д. директора,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

