

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
СКУПШТИНА ГРАДА НИША
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НИША
Број 353-401/2024-06
Дана 15.04.2024.године

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 52/2021 и 62/2023), Комисија за планове града Ниша (у даљем тексту – Комисија) на седницама одржаним дана 12.04.2024. године, након обављеног јавног увида у нацрт План детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булевара св. Пантелејмона и Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју северно од Булевара св. Пантелејмона, 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 број 28а, дана 12.04.2024. године, са почетком у 11,00 сати. Седници су присуствовали: Лидија Стефановић-Николић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Игор Трајковић, Ана Костић и Зоран Прокић на делу седнице, а нису присуствовали: Мара Рашковић, Бранислав Стоиловић и Тања Обрадовић.

Седници су присуствовали 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 бр.6, дана 12.04.2024. године са почетком у 12,30 часова. Седници Комисије присуствовали су: Лидија Стефановић-Николић, проф. др Александар Кековић, Игор Игић, Игор Трајковић, Ана Костић и Зоран Прокић, а нису присуствовали Тања Обрадовић, Бранислав Стоиловић и Мара Рашковић.

Седници су присуствовали представници ЈП Завод за урбанизам Ниш и представници Градске управе за грађевинарство.

Седницом председава председница Комисије Лидија Стефановић-Николић.

После извршеног 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 доношења Плана:

- Иницијатива за израду Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју северно од Булевара св.Пантелејмона, бр.06-70-23/2023 од 21.02.2023.год.;

- Одлука о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју северно од Булевара св.Пантелејмона ("Сл.лист Града Ниша", бр.26/23);
- Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју северно од Булевара св.Пантелејмона на животну средину ("Сл.лист Града Ниша", бр.26/23);
- Критеријуми за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју северно од Булевара св.Пантелејмона на животну средину;
- Новински оглас о излагању материјала на рани јавни увид, објављен у дневном листу "Народне новине" објављен дана 11.09.2023.год.;
- Излагање Плана на Рани јавни увид у трајању од 15 дана, у периоду од 11.09.2023.год. до 25.09.2023.год.;
- 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;
- Одлука о Измени Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју северно од Булевара св.Пантелејмона ("Сл.лист Града Ниша", бр.13/24);
- Извештај Комисије за планове (стручна контрола нацрта Плана), бр.353-362/2024-06 од 07.03.2024.године;
- Новински оглас о излагању материјала на јавни увид објављен у дневном листу "Народне новине" 11 03 2024 год.
- Излагање материјала на увид јавности, у периоду од 11.03.2024. до 09.04.2024.године;
- Јавна седница одржана у сали Официрског дома у Нишу, Улица Младих 28а, дана 12.04.2024. године са почетком у 11,00 часова.

У току јавног увида достављено је укупно 13 (тринаест) примедби и мишљења 10 (десет) институција и имаоца јавних овлашћења на нацрт Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју северно од Булевара св.Пантелејмона и Извештај о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју северно од Булевара св.Пантелејмона, на животну средину.

Приказ примедби са ставом Обрађивача и ставом Комисије:

1.Број предмета: 353-543/2024-06 од 01.04.2024.год. подносилац примедбе Александар Ћирић из Ниша, Улица Бубањска бр.35

Подносилац примедбе власник је к.п.бр.6661/2 КО Ниш-Пантелеј која се налази у просторној целини Б1.1. Парцела је део Мешовите намене и блока непосредно уз Булевар св.Пантелејмона планираног за изградњу објеката у непрекинутом низу који се формира са већ изграђеним објектима, а како би се у коначној изграђености остварила континуална линија венца/слемена у овом потесу. Планским решењем део предметне парцеле, у површини од око 380m² изузима се за јавну пешачко-бицикличку стазу, те са остатком од око 485m² предметна катастарска парцела не испуњава услов за формирање грађевинске парцеле. Подносилац примедбе предлаже да се корекцијом планског решења на предметној парцели омогући градња на начин поклапања грађевинске линије са регулационом линијом или измештања планиране јавне пешачко-бицикличке стазе.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се може прихватити на начин да се Појединачним правилима грађења за блок Б1.1 (Б1.2) и предвиђен непрекинути низ утврђена минимална површина парцеле смањи са 600m² на 450m², потребна минималан ширина фронта смањи са 16m на 12m и изврши корекција грађевинске линије, тако да је њено удаљење од регулационе линије

планиране пешачко-бициклическе стазе 1,5m, што уз одредницу Општих правила грађења која се односи на испаде на објекту који могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини 3,0m од коте терена и највише 1,60m (рачунајући одстојање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), омогућава изградњу предметне парцеле у оквирима досадашње урбанистичке праксе. Положај планиране јавне пешачко-бициклическе стазе остао би непромењен, као део нове саобраћајне матрице.

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

2.Број предмета: 353-602/2024-06 од 09.04.2024.год. подносилац примедбе Зоран Младеновић из Горњег Матејевца, Улица ливађанска бр.7

Примедба се односи на к.п.бр.6887, 6888, 6889, 6890, 6891, 6892, 6893, 6894, 6895, 6896, 6897 и 6898 КО Ниш-Пантелеј које се налазе у просторним целинама (блоковима) Б1.2 и Б2.2, а планиране су за Мешовиту намену и јавну саобраћајну површину (јавну саобраћајницу и пешачки прилаз). Подносилац примедбе предлаже измену планског решења како би се омогућила реализација градње на к.п.бр.6887 КО Ниш-Пантелеј, која је већим делом планирана за јавну саобраћајницу и према подносиоцу примедбе потпуно девастирана, позивајући се на решење изложено на Раном јавном увиду којим је предметна саобраћајница имала севернији положај.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Уз потпуно разумевање разлога подношења примедбе и израженог незадовољства предложеним планским решењем, примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Одлуком о изради предметног планског документа, кроз дефинисани циљ израде Плана, дата је могућност преиспитивања планских решења, утврђивања урбанистичке регулације и дефинисања просторних односа различитих компатибилних намена. Предметне јавне саобраћајне површине (саобраћајница и пешачка стаза) део су нове саобраћајне матрице у функцији колског и пешачког приступа бројним новопланираним јавним садржајима, али и стамбеним, пословним и комерцијалним деловима зоне мешовите намене, као и повезивања планског подручја са налеглим простором и околним градским саобраћајницама, као и повезивања планског подручја са налеглим простором и околним градским саобраћајницама. Промена положаја предметне саобраћајнице у односу на решење изложено на Раном јавном увиду је из разлога поштовања спроведених парцелација у мери која не нарушава урбанистички концепт Плана детаљне регулације.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача, нацртом плана се дефинише обавеза реализације блока у целини.

3.Број предмета: 353-603/2024-06 од 09.04.2024.год. подносилац примедбе Драган Младеновић из Ниша, Улица Јаниса Јанулиса бр.50

Примедба се односи на к.п.бр.6887, 6888, 6889, 6890, 6891, 6892, 6893, 6894, 6895, 6896, 6897 и 6898 КО Ниш-Пантелеј које се налазе у просторним целинама (блоковима) Б1.1 и Б2.1, а планиране су за Мешовиту намену и јавну саобраћајну површину (јавну саобраћајницу и пешачки прилаз). Подносилац примедбе предлаже измену планског решења на начин који би омогућио реализацију градње на к.п.бр.6887 КО Ниш-Пантелеј која је сада већим делом планирана за јавну саобраћајницу и према подносиоцу примедбе потпуно девастирана, позивајући се на решење изложено на Раном јавном увиду којим је предметна саобраћајница имала севернији положај.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Уз потпуно разумевање разлога подношења примедбе и израженог незадовољства предложеним планским решењем, примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Одлуком о изради предметног планског документа, кроз дефинисани циљ израде Плана, дата је могућност преиспитивања планских решења, утврђивања урбанистичке регулације и дефинисања просторних односа различитих компатибилних намена. Предметне јавне саобраћајне површине (саобраћајница и пешачка стаза) део су нове саобраћајне матрице у функцији колског и пешачког приступа бројним новопланираним јавним садржајима, али и

стамбеним, пословним и комерцијалним деловима зоне мешовите намене, као и повезивања планског подручја са налеглим простором и околним градским саобраћајницама.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача, нацртом плана се дефинише обавеза реализације блока у целини.

4. Број предмета: 353-604/2024-06 од 09.04.2024. год. подносиоци примедбе Раде Рашић и Миодраг Рашић (ненаведена адреса)

Подносиоци примедбе као корисници к.п.бр.207/2 КО Ниш-Пантелеј, парцелацијом су извршили поделу предметне парцеле на к.п.бр.6700/1-18, 6700/22, 6700/24, 6701/7, 6701/8, 6701/11, 6701/12, 6701/14, 6701/15, 6702/7, 6702/11, 6702/12 и 6707/18 КО Ниш-Пантелеј, у складу са претходним планским решењем којим се предвиђала индивидуална градња спратности П+2+Пк. Планским решењем изложеним на јавни увид, на предметним парцелама предвиђена је јавна намена Парковско зеленило, чиме су подносиоци примедбе материјално оштећени, те предлажу измену планског решења на начин да се на датом подручју омогући реализација објеката високоградње (или врати претходно планско решење).

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Уз потпуно разумевање разлога подношења примедбе и израженог незадовољства предложеним планским решењем, примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Одлуком о изради предметног планског документа, кроз дефинисани циљ израде, дата је могућност преиспитивања планских решења, утврђивање урбанистичке регулације и дефинисање просторних односа различитих компатибилних намена, првенствено становања, пословања, спортско-рекреативних садржаја и других јавних и осталих намена, а све у складу са визијом развоја Града и овог дела Општине Пантелеј.

Целине којој предметне парцеле припадају средишњи су део новог насеља коме гравитирају сви новоформиранни блокови, а својим садржајима и начином уређења остварује функцију централног насељског простора за окупљање становника, посетилаца насеља, као и шире заједнице повезане са налеглим блоковима посредством пешачко-бициклистичких продора. Пажљивим обликовањем простора створиће се препознатљив насељски репер са негованим и аутентичним јавним простором у виду значајаног елемента унапређења и препознавања овог дела града.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача уз напомену да је потребно допунити текстуални део одредницом да приликом реализације објеката у блоковима у којима је могуће изградити високе објекте, предвиди и обавезу реализације површине јавне намене унутар обухвата плана (А1.1, А2.1, А2.2, А3, А4, А5.1 и А5.2) у процентуалном односу у односу на површину блока високих објеката.

5. Број предмета: 353-606/2024-06 од 09.04.2024. год. подносиоци примедбе Марија Цветковић и остали из Горњег Матејевца (ненаведена адреса)

Подносиоци примедбе власници су парцела бр.6639 и 6641 КО Ниш-Пантелеј које су предметним планским решењем планиране за проширење јавне саобраћајнице на к.п.бр.6614/1 и 6613/1 КО Ниш-Пантелеј, за коју је већ издата грађевинска дозвола, те се примедбом тражи објашњење наведеног проширења. Истовремено се предлаже корекција грађевинске линије према поменутој јавној саобраћајници на начин да се омогући градња и на парцелама у власништву подносиоца примедбе, а такође указује на неповољан положај утврђеног габарита планиране градње северно од предметних парцела, чиме би се закљонио поглед постојећим објектима.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се може прихватити на начин промене положаја предложене регулационе линије јавне саобраћајнице и обухватања предметних парцела Мешовитом наменом; дефинисањем грађевинске линије на удаљењу 5m од регулационе линије и промене предложеног габарита планиране градње у северном и западном делу Целине Б1.1, тако да се формира полуотворени блок, максималне висине објеката до 40m уз северну ободну

саобраћајницу, максималне висине објеката у средишњем делу непрекинутог низа до 30m, док би се висина објеката у јужном делу непрекинутог низа уз планирану западну саобраћајницу усагласила са висином постојећих објеката, односно висином непрекинутог низа уз Булевар св.Пантелејмона.

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

6.Број предмета: 353-607/2024-06 од 09.04.2024.год. подносиоци примедбе Слободанка Вучић из Ниша, Улица Солунских ратника бр.066 и Татјана Миленовић из Ниша, Булевар Немањића бр.103/3/16

Подносиоци примедбе власници су парцела бр.6628 и 6638 КО Ниш-Пантелеј које се налазе североисточном делу просторне целине Б1.1. Примедбом се изражава незадовољство дефинисаним габаритом планиране градње на к.п.бр. 6628, 6629, 6630, 6634, 6635, 6637 и 6638 КО Ниш-Пантелеј, којим се предвиђа изградња објекта паралелно Булевару св.Пантелејмона, чиме би се угрозиле постојећи објекти, те се предлаже дефинисање габарита нове градње у облику латиничног слова L уз померање планиране грађевинске линије што ближе западној саобраћајници.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се делимично прихвата на начин дефинисања западне грађевинске линије на удаљењу од 5m у односу на регулациону линију и промене предложеног габарита планиране градње у северном и западном делу Целине Б1.1, тако да се формира полуотворени блок, максималне висине објеката до 40m уз северну ободну саобраћајницу, максималне висине објеката у средишњем делу непрекинутог низа до 30m, док би се висина објеката у јужном делу непрекинутог низа уз планирану западну саобраћајницу усагласила са висином постојећих објеката, односно висином непрекинутог низа уз Булевар св.Пантелејмона.

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

7.Број предмета: 353-613/2024-06 од 08.04.2024.год. подносиоци примедбе Марковић Горан и Јовић Марина из Ниша, Улица Владислава Петковића Диса бр.42

Подносилац примедбе Марковић Горан власник је к.п.бр.6707/6, 6707/7, 6707/9, 6707/10, 6707/12, 6707/14, 6707/15 КО Ниш-Пантелеј и сувласник на к.п.бр.6707/2, 6707/16, 6703/3, 6703/5, 6703/9, 6708/5, 6708/6, 6708/7 и 6705/12 КО Ниш-Пантелеј, док је подносилац примедбе Јовановић Марина власница к.п.бр. 6707/13, 3707/8, 6705/7 и 6705/8 КО Ниш-Пантелеј на којима је планским решењем предвиђено уређење и изградња парка, ботаничке баште, верског објекта, објекта здравствене заштите и комплекса предшколског и основног образовања. Примедбом се изражава незадовољство предложеним планским решењем јер су подносиоци примедбе, у складу са претходним планским документом извршили парцелацију/препарцелацију и формирали парцеле на којима је сада предвиђена јавна намена, чија је вредност експропријације/изузимања много мања од трошкова формирања парцела и вредности осталог земљишта планираног за изградњу објеката високоградње.

Подносиоци примедбе пердлажу да се на наведеним парцелама омогући изградња стамбених објеката.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Уз потпуно разумевање разлога подношења примедбе и израженог незадовољства предложеним планским решењем, примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Одлуком о изради предметног планског документа, кроз дефинисани циљ израде, дата је могућност преиспитивања планских решења, утврђивање урбанистичке регулације и дефинисање просторних односа различитих компатибилних намена, првенствено становања, пословања, спортско-рекреативних садржаја и других јавних и осталих намена, а све у складу са визијом развоја Града и овог дела Општине Пантелеј.

Целине којој предметне парцеле припадају средишњи су део новог насеља коме гравитирају сви новоформиранни блокови, а својим садржајима и начином уређења остварује функцију централног насељског простора за окупљање становника, посетилаца насеља, али и шире заједнице повезане са налеглим блоковима посредством пешачких продора. Пажљивим обликовањем простора створиће се препознатљив насељски репер са негованим и аутентичним јавним простором у виду значајаног елемента унапређења и препознавања овог дела града.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача уз напомену да је потребно допунити текстуални део одредницом да приликом реализације објеката у блоковима у којима је могуће изградити високе објекте, предвиди и обавезу реализације површине јавне намене унутар обухвата плана (А1.1, А2.1, А2.2, А3, А4, А5.1 и А5.2) у процентуалном односу у односу на површину блока високих објеката.

8.Број предмета: 353-616/2024-06 од 09.04.2024.год. подносилац примедбе Марко Ристић из Ниша (ненаведена адреса)

Подносилац примедбе предлаже корекцију текстуалног дела Плана на начин да се у оквиру Појединачних правила грађења за Целине Б1.1 и Б1.2 укине одредница која се односи на усаглашавање висине нових објеката са висином већ изграђених објеката у низу и дефинише само максимална дозвољена висина (20m).

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Задржава се одредница Појединачних правила грађења за Целине Б1.1 и Б1.2 која се односи на усаглашавање висине нових објеката са висином већ изграђених објеката у графички дефинисаном непрекинутом низу, како би се у коначној изграђености формирала континуална линија венца/спемена објеката у предметним блоковима уз Булевар св.Пантелејмона и Матејевачки пут.

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

9.Број предмета: 353-624/2024-06 од 09.04.2024.год. подносилац примедбе Адвокат Љиљана Аранђеловић из Ниша, Улица Мачванска бр.1/3, пуномоћник Слађане Станковић из Ниша, Улица Димитрија Драговића бр.23

Примедба се односи на к.п.бр.6887, 6888, 6889, 6890, 6891, 6892, 6893, 6894, 6895, 6896, 6897 и 6898 КО Ниш-Пантелеј које се налазе у просторним целинама (блоковима) Б1.1 и Б2.1, а планиране су за мешовиту намену и јавну саобраћајну површину (јавну саобраћајницу и пешачки прилаз). Подносилац примедбе предлаже измену планског решења на начин који би омогућио реализацију градње на к.п.бр.6887 КО Ниш-Пантелеј која је сада већим делом планирана за јавне саобраћајне површине и према подносиоцу примедбе потпуно девестирана, позивајући се на решење изложено на Раном јавном увиду којим је предметна саобраћајница имала севернији положај омогућавајући боље искоришћење поседа подносиоца примедбе.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Уз потпуно разумевање разлога подношења примедбе и израженог незадовољства предложеним планским решењем, примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Одлуком о изради предметног планског документа, кроз дефинисани циљ израде Плана, дата је могућност преиспитивања планских решења, утврђивања урбанистичке регулације и дефинисања просторних односа различитих компатибилних намена. Предметне јавне саобраћајне површине (саобраћајница и пешачка стаза) део су нове саобраћајне матрице у функцији колског и пешачког приступа бројним новопланираним јавним садржајима, али и стамбеним, пословним и комерцијалним деловима зоне мешовите намене, као и повезивања планског подручја са налеглим простором и околним градским саобраћајницама.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача, нацртом плана се дефинише обавеза реализације блока у целини.

10. Број предмета: 353-625/2024-06 од 09.04.2024.год. подносилац примедбе Адвокат Милан Јовановић из Ниша, Синђелићев трг бр.20/3, пуномоћник Божидара Ранђеловића из Ниша, Улица Кубанска бр.23

Подносилац примедбе носилац је права коришћења на к.п.бр.6699 КО Ниш-Пантелеј у површини од 7453m², која се већим делом налази у Целини А1.1 предвиђеној за уређење и изградњу парка, ботаничке баште, верског објекта, ретензије, а мањим делом је намењена за изградњу јавне пешачко-бициклическе стазе, дела комплекса основног образовања, спорта и рекреације, блоковске котларнице и комерцијалних делатности. Примедбом се изражава незадовољство предложеним планским решењем којим се већи део предметне парцеле резервише са јавне намене, чиме се посед подносиоца примедбе ставља у неравноправан положај у односу на парцеле планиране за остале намене, те се предлаже корекција планског решења на начин који ће омогућити реализацију комерцијалних делатности на већем делу парцеле.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Уз потпуно разумевање разлога подношења примедбе и израженог незадовољства предложеним планским решењем, примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Одлуком о изради предметног планског документа, кроз дефинисани циљ израде, дата је могућност преиспитивања планских решења, утврђивање урбанистичке регулације и дефинисање просторних односа различитих компатибилних намена, првенствено становања, пословања, спортско-рекреативних садржаја и других јавних и осталих намена, а све у складу са визијом развоја Града и овог дела Општине Пантелеј.

Целине којој предметна парцела припада средишњи су део новог насеља коме гравитирају сви новоформиранни блокови, а својим садржајима и начином уређења остварује функцију централног насељског простора за окупљање становника, посетилаца насеља, али и шире заједнице повезане са напеглим блоковима посредством пешачких продора. Пажљивим обликовањем Целине створиће се препознатљив насељски репер са негованим и аутентичним јавним простором у виду значајног елемента унапређења и препознавања овог дела града.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача уз напомену да је потребно допунити текстуални део одредницом да приликом реализације објекта у блоковима у којима је могуће изградити високе објекте, предвиди и обавезу реализације површине јавне намене унутар обухвата плана (А1.1, А2.1, А2.2, А3, А4, А5.1 и А5.2) у процентуалном односу у односу на површину блока високих објекта.

11. Број предмета: 353-627/2024-06 од 09.04.2024.год. подносилац примедбе одборник Скупштине општине Пантелеј Славиша Динић из Горњег Матејевца, Улица Станоја Главаша бр.3

Примедба је конципирана из 3 дела:

• Примедбом бр.1 се предлаже поштовање спроведених парцелација јавних саобраћајница и новоформиранних грађевинских парцела извршених на основу утврђене саобраћајне матрице и урбанистичког концепта Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-прва фаза, који се спроводио у периоду од 2012.године, па све до 2022. године, када је изменама овог плана вишег реда уведена Мешовита намена и самим тиме поништене дотадашње финансијске, процедуралне и пројектантске активности власника парцела на предметном подручју;

• Примедбом бр.2 се указује на локације планиране за јавне намене (локација школе, вртића и парка) предвиђене у централном делу насеља, а утврђене још Генералним урбанистичким планом Ниша 1995-2010., затим преузете решењима Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. и Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-прва фаза, да би се Трећим изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. и Другим изменама и допунама Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-прва фаза, након 29 година чувања простора ови комплекси изместили источно, а некадашње локације намениле за мешовиту намену, односно становање. Истовремено се

примедбом указује да су Треће измене и допуне Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. и Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-прва фаза рађена на основу Одлуке којима није дефинисано предметно подручје северно од Булевара св.Пантелејмона.

Трећи део примедбе садржи прилоге/приказе који се односе на планско третирање предметног подручја:

- Генерални урбанистички план Ниша 1995-2010.;
- Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025.;
- План генералне регулације подручја ГО Пантелеј-прва фаза;
- Треће измене и допуне Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025.;
- Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-прва фаза и
- Нацрт Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булевара св.Пантелејмона.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Примедбу бр.1 нисмо у могућности да прихватимо, уз потпуно разумевање разлога подношења примедбе и израженог незадовољства предложеним планским решењем. Одлуком о изради предметног планског документа, кроз дефинисани циљ израде, дата је могућност преиспитивања планских решења, утврђивања урбанистичке регулације и дефинисања просторних односа различитих компатибилних намена, првенствено становања, пословања, спортско-рекреативних садржаја и других јавних и осталих намена, а све у складу са визијом развоја Града и овог дела Општине Пантелеј. Урбанистички концепт и приступ при изради Плана детаљне регулације у складу је са одредницама планова вишег реда, са циљем унапређења тренутно функционално неактивiranог и комунално неопремљеног дела града, који не поседује карактеристике урбанизованог градског ткива, нити кореспондира са својим непосредним окружењем. Планским решењем се тежило унапређењу простора кроз остваривање високог процента квалитетног и разноврсног зеленила, јавних намена и сагледавања нових садржаја који би сервисирали не само новопланирану зону мешовите намене, већ и ширу заједницу.

Примедбу бр.2 нисмо у могућности да прихватимо како се ради о процедуралним питањима. Предметни План детаљне регулације урађен је у складу са Одлуком о изради и Одлуком о измени Одлуке о изради, које су пак у складу са планским документом вишег реда - Планом генералне регулације подручја ГО Пантелеј-прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр.102/12, 91/18 и 139/22) - даља детаљна разрада Зоне мешовите намене на подручју северно од Булевара св.Пантелејмона и Трећим изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025.

Обухват Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-прва фаза усклађен је са обухватом Трећих измена и допуна ГУП-а Ниша, који је имао трансформацију обухвата од доношења Одлуке о изради до доношења Плана на Скупштини града децембра 2021.године, а сам План генералне регулације кроз процес стручне контроле и сумирања јавног увида доживео трансформацију.

Од доношења Одлуке о изради планског документа, дешава се процес планирања који резултира коначним планским решењима (без додатних образложења у самом документу). У процедури доношења Трећих измена и допуна ГУП-а Ниша, са којима су ове Измене и допуне усаглашене, од Одлуке о изради до доношења на Скупштини града децембра 2021. године, дешавале су се корекције решења, која се могу јасно пратити кроз поглавље 3. Документација. Тако се, између осталог, може видети да је у почетку било обухваћено 23 Зона мешовите намене, а да се кроз планерски процес дошло до укупно 7, на подручју ГУП-а Ниша. Једна од ових 7 зона је управо она која је предмет разраде Планом детаљне регулације.

Ове зоне претпостављене су према критеријуму планираних претежних намена становања средњих густина, високих густина, као и пословно-стамбене зоне. У процесу израде планског документа, у складу са пристиглим условима надлежних институција, у првом реду Директората

цивилног ваздухопловства, као и прелиминарним анализама појединачних локација, њихове величине и положаја, постојеће изграђености, саобраћајне доступности и инфраструктурне опремљености, дошло се до 7 зона које су у коначном дефинисане као "зоне мешовите намене" у којима ће се потенцијално градити високи објекти, објекти јавне намене и друге компатибилне намене.

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

12. Број предмета: 353-631/2024-06 од 09.04.2024. год. подносиоци примедбе Ранђеловић Чедомир и остали из Доњег Матејевца, Улица Драгомира Бојанића Гидре бр.3

Примедба се односи на к.п.бр.6699 КО Ниш-Пантелеј на којој је планским решењем онемогућена изградња стамбених објеката, те се предлаже измена Плана на начин који ће омогућити реализацију објеката високоградње, а у складу са претходним планским решењем.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Уз потпуно разумевање разлога подношења примедбе и израженог незадовољства предложеним планским решењем, примедбу нисмо у могућности да прихватимо. Одлуком о изради предметног планског документа, кроз дефинисани циљ израде, дата је могућност преиспитивања планских решења, утврђивање урбанистичке регулације и дефинисање просторних односа различитих компатибилних намена, првенствено становања, пословања, спортско-рекреативних садржаја и других јавних и осталих намена, а све у складу са визијом развоја Града и овог дела Општине Пантелеј.

Целине којој предметна парцела припада средишњи су део новог насеља коме гравитирају сви новоформиранни блокови, а својим садржајима и начином уређења остварује функцију централног насељског простора за окупљање становника, посетилаца насеља, али и шире заједнице повезане са паралелним блоковима посредством пешачких продора. Пажљивим обликовањем Целине створиће се препознатљив насељски репер са негованим и аутентичним јавним простором у виду значајаног елемента унапређења и препознавања овог дела града.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача уз напомену да је потребно допунити текстуални део одредницом да приликом реализације објеката у блоковима у којима је могуће изградити високе објекте, предвиди и обавезу реализације површине јавне намене унутар обухвата плана (А1.1, А2.1, А2.2, А3, А4, А5.1 и А5.2) у процентуалном односу у односу на површину блока високих објеката.

13. Број предмета: 353-652/2024-06 од 11.04.2024. год. подносилац примедбе Снежана Богдановић из Ниша, Улица Алексе Маркишића бр.3

Подносилац примедбе је власник к.п.бр. 6694/2 и 6693/2 КО Ниш-Пантелеј, а примедба је конципирана из 2 дела:

Примедбом бр.1 се указује на планским решењем предложену уличну матрицу која је у потпуности у колизији са оном која је годинама формирана на овом простору. Предметне катастарске парцеле одговарају дефиницији грађевинске парцеле и у складу су са досадашњим планским решењима. Новим сагледавањем простора потпуно се игнорише до сада постављена улична матрица и спроведена парцелација за саобраћајнице. Нема континуитета у планирању, чиме предметне катастарске парцеле више не задовољавају дефиницију грађевинске парцеле. Истовремено се игнорише приватна својина и финансијско улагање у складу са законом и правилима урбанистичке струке, те се примедбом тражи поштовање саобраћајне матрице дефинисане досадашњим планским документима, која је и спроведена у катастру деценијском активношћу.

Примедбом бр.2 се исказује незадовољство предложеном наменом на предметним парцелама и предлаже корекција планског решења на начин који ће омогућити изградњу стамбеног објекта са циљем решавања стамбеног питања породице. Како до сада у предметном блоку није била

предвиђена површина јавне намене, катастарске парцеле у том и суседним блоковима формиране су у складу са наменом становања, што треба поштовати.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

Уз потпуно разумевање разлога подношења примедбе и израженог незадовољства предложеним планским решењем, примедбу нисмо у могућности да прихватимо како се предметне парцеле налазе унутар дефинисаног блока планираног за комплекс основног образовања.

Одлуком о изради предметног планског документа, кроз дефинисани циљ израде дата је могућност преиспитивања досадашњих планских решења, утврђивања урбанистичке регулације и дефинисања просторних односа различитих јавних и осталих намена, у складу са визијом развоја Града и овог дела Општине Пантелеј. Урбанистички концепт и приступ при изради предметног Плана детаљне регулације у складу је са одредницама планова вишег реда, са циљем унапређења тренутно функционално неактивираних и комунално неопремљених дела града, који не поседује карактеристике урбанизованог градског ткива нити кореспондира са својим непосредним окружењем. Планским решењем се тежило унапређењу простора кроз остваривање високог процента квалитетног и разноврсног зеленила, јавних намена и сагледавања нових садржаја који би сервисирали не само новопланираној зони мешовите намене, већ и широј заједници. Како се ради о делу града који се интензивно развија последње деценије и који постаје нови секундарни центар, јавни садржаји као што су предшколско и основно образовање, спорт и рекреација, здравствена заштита и јавно уређено зеленило су више него неопходни за функционисање заједнице, што ће убразити процес изузимања земљишта за њихову реализацију, а што је истовремено и намера града као покретача израде овог планског документа.

СТАВ КОМИСИЈЕ: Комисија не прихвата примедбу и сагласна је са ставом обрађивача уз напомену да је потребно допунити текстуални део одредницом да приликом реализације објеката у блоковима у којима је могуће изградити високе објекте, предвиди и обавезу реализације површине јавне намене унутар обухвата плана (А1.1, А2.1, А2.2, А3, А4, А5.1 и А5.2) у процентуалном односу у односу на површину блока високих објеката.

Сугестије имаоца јавних овлашћења дате кроз Мишљења на нацрт Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју северно од Булевара св.Пантелејмона, и Извештај о стартешкој процени утицаја Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју северно од Булевара св.Пантелејмона, на животну средину:

1.Број предмета: 353-401/2024-06 од 29.03.2024.год. Мишљење Дирекције за јавни превоз Града Ниша

Дирекције за јавни превоз Града Ниша у Законом предвиђеној процедури донела је следеће закључке и сугестије на Нацрт плана:

- Траса будуће новопроектване линије градског превоза може бити утврђена преко саобраћајне везе са Горњоматејевачком улицом, преко улица Новопроектвана 1 и Нова 5, при чему је потребно да се приликом будуће разраде улице Новопроектвана 1 омогуће лева скретања у улици Нова 5;
- На завршетку улице Нова 5, на месту предвиђене окретнице за путничка возила, потребно је предвидети терминус типа несиметричне окретнице;
- У улици Нова 5, између улица Новопроектвана 1 и Нова 2, потребно је предвидети упарена стајалишта за оба смера без ниша, са заустављањем возила у саобраћајној траци и могућношћу поплочавања позиције тротоара у делу стајалишта, као и постављања надстрешница у смеру ка центру;
- Позиција која је Планом предвиђена за паркирање три аутобуса се може пројектовати за заустављање једног аутобуса, уз изградњу терминуса на завршетку улице;

Резиме: Предвиђена траса будуће линије јавног превоза омогућава поклапање трасе у оба смера кретања возила, што представља погоднију варијанту са аспекта приступачности и доступности путницима, а са аспекта економичности рада возила смањује транспортни рад

како нема кружења возила у насељу.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Све сугестије имаоца јавних овлашћења се прихватају и биће уграђене у планско решење.

2. Број предмета: 353-362/2024-06 од 03.04.2024. год. мишљење Градске управе за имовину и одрживи развој

Градска управа за имовину и одрживи развој у Законом предвиђеној процедури донела је следеће мишљење на Извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину:

Увидом у текстуални део Извештаја утврђено је да су мере и услови заштите животне средине прописани 18.09.2023. године унети у предметни Извештај и да је исти потребно изменити и допунити наводима које се односе на тачку 7) *Воде ваздух и бука*, одреднице везане за јонизујуће и нејонизујуће зрачење и поглавље *Очување и успостављање одрживог система зелених површина у обухвату плана*.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Све сугестије имаоца јавних овлашћења се прихватају и биће уграђене у Извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину.

3. Број предмета: 353-615/2024-06 од 09.04.2024. год. мишљење Телеком Србија а.д

Предузеће Телеком Србија а.д у Законом предвиђеној процедури донела је следеће закључке и сугестије на Извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину:

Предлажу се измене текстуалног дела Извештаја, а самим тиме и нацрта Плана, који се односи на мере и услове заштите животне средине, а којих треба да се придржавају оператери мобилне телефоније ради ефикаснијег планирања и изградње мобилне телекомуникационе мреже. Сугестије се посебно односе на мере и услове заштите од нејонизујућег зрачења, са циљем да се планским документом јединице локалне самоуправе не дозволи ограничавање прикључења линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација у односу на услове утврђене посебним прописима који уређују ту материју.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба се делимично прихвата на начин да се у оквиру мера и заштита животне средине задржавају одреднице дефинисане условима Завода за заштиту природе, као имаоца јавних овлашћења.

Комисија је сагласна са ставом обрађивача по достављеним мишљењима имаоца јавних овлашћења.

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Комисија даје позитивно мишљење на нацрт Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булевара св. Пантелејмона и мишљења је да након поступања обрађивача у складу са извештајем о обављеном 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 *Ана Костић* _____



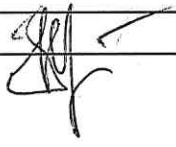
Електронски потписано

Игор Трајковић
17.04.2024 09:18:18


Тања Обрадовић _____

Бранислав Стоиловић _____

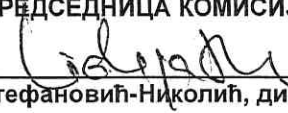
Зоран Прокић _____



СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ


Игор ИГИН, дипл.инж.грађ.

ПРЕДСЕДНИЦА КОМИСИЈЕ


Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.



НАЧЕЛНИК
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО


Зоран Здравковић, дипл.инж.грађ.