



**Република Србија
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОРГАНЕ ГРАДА,
ГРАЂАНСКА СТАЊА И ЉУДСКЕ РЕСУРСЕ**

Број: 2695-1/2025-08
Датум: 17.10.2025. године.

На основу члана 78.став 2 Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/16 и број 2/23) и члана 26, 27. и 28. Одлуке о објављивању градских прописа и других аката о издавању „Службеног листа Града Ниша“ („Службени лист Града Ниша“ бр.5/2005 и 94/2010) и члана 41.став 7. Одлуке о градским управама града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 134/24, 47/25 и 88/25), Градска управа за органе Града, грађанска стања и људске ресурсе доноси:

**РЕШЕЊЕ
О ОБЈАВЉИВАЊУ АКТА НА ОГЛАСНОЈ ТАБЛИ**

ОБЈАВЉУЈЕ СЕ: РЕШЕЊЕ број 463-80/2025-04 од 19.09.2025.године

Доносилац: Градска управа за имовину, привреду и заштиту животне средине

Датум истицања:
од 17.10.2025. год до 03.11.2025. год

**ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ОРГАНЕ ГРАДА,
ГРАЂАНСКА СТАЊА И ЉУДСКЕ РЕСУРСЕ**



Биљана Милојковић
Биљана Милојковић



ОВО РЕШЕЊЕ ЈЕ ПРАВОСНАЖНО

Дана: 9. 10. 2025 год.

Дана: 9. 10. 2025 год.
НИШ ОДСЕКА

463-80/2025-04

ГРАД НИШ –УПРАВА ЗА ИМОВИНУ, ПРИВРЕДУ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ поступајући по захтеву Јелисавете Ђорђевић из Ниша, ул.Николе Пашића 61/3, за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта, на основу члана 70. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09- испр., 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/202, 42/2013-одлука УС, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС, бр.18/2016, 95/2018 и 2/2023), дана 19.09.2025. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I – ОДБИЈА СЕ захтев Јелисавете Ђорђевић, ул.Николе Пашића 61/3, Ниш, за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта, за објекат бр.2-помоћни објекат, који се налази на катастарској парцели број 3913 КО Ниш-Бубањ, као **неоснован**.

Образложење

Јелисавета Ђорђевић из Ниша, ул.Николе Пашића 61/3, поднела је Градској управи за имовину, привреду и заштиту животне средине захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу помоћног објекта бр.2, који се налази на катастарској парцели број 3913 КО Ниш-Бубањ, складу са чланом 70. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09- испр., 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/202, 42/2013-одлука УС, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023-у даљем тексту: Закон).

Поступајући по поднетом захтеву, на основу приложене документације, овај орган утврдио је следеће:

Увидом у податке катастра непокретности, утврђено је да је на катастарској парцели број 3913 КО Ниш-Бубањ, укупне површине 384м², уписан Град Ниш, врста права-својина, облик својине-јавна својина, удео 1/1; у В1 листу уписан је објекат 1-породична стамбена зграда површине 309м², на коме је уписано право ДВМ „Велика Морава“, врста права-својина, облик својине-друштвена, као објекат преузет из земљишне књиге, а у коме је у В2 листу уписано укупно 12 посебних делова-станава. У В1 листу уписан је и објекат 2-помоћна зграда-део, као објекат изграђен без одобрења за градњу и без дозволе, на коме је уписан Град Ниш, врста права-држалац, облик својине-државна РС, удео 1/1. На основу увида у податке катастра непокретности, утврђено је да Јелисавета Ђорђевић из Ниша није уписана ни са једним правом на објекту који је предмет захтева именоване.

Увидом у Обавештење Градске управе Града Ниша, Секретаријата за озакоњење број 351-1/3620-2018-06 од 28.11.2018.године, издато на основу захтева који је поднела Јелисавета Ђорђевић из Ниша, ул.Николе Пашића 61/3, утврђено је да је Секретаријат за озакоњење по службеној дужности покренуо поступак озакоњења бесправно изграђеног помоћног објекта у Нишу, у ул.Николе Пашића 61, на катастарској парцели 3913 КО Ниш-Бубањ и да је предмет заведен под бројем 351-1/3620-2018/30 од 09.07.2018.године. У истом Обавештењу наводи се да се катастарска парцела 3913 КО Ниш-Бубањ налази на грађевинском земљишту у захвату ППР подручја ГО Медијана,

прве измене и допуне („Службени лист Града Ниша“, број 105/2015) и друге измене и допуне ПГР подручја Медијана-парцијалне измене („Службени лист Града Ниша“, број 26/2018) у зони становања великих густина у градском подручју, те да постоји могућност озакоњења предметног објекта у погледу планске намене, уз претходно регулисање имовинско-правних односа.

Увидом у Информацију о локацији коју је издала Градска управа за планирање и изградњу под бројем 353-1/733-2025-06 од 16.6.2025.године, утврђено је да се катастарска парцела број 3913 КО Ниш-Бубањ налази у граници захвата Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја ГО Медијана („Службени лист Града Ниша“ број 105/2015, 26/2018, 35/2021, 129/21, 13/2024 и 53/2025), као и да се катастарска парцела број 3913 КО Ниш-Бубањ налази у подручју за које је обавезна израда плана детаљне регулације. Увидом у графички прилог: „Типологија изградње блокова по урбо-морфолошким карактеристикама“, који је саставни део Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја ГО Медијана („Сл.лист Града Ниша“, бр.105/2015, 26/2018, 35/2021, 129/2021, 13/2024 и 53/2025), утврђено је да се катастарска парцела број 3913 КО Ниш-Бубањ налази на површини планираној за становање великих густина у градском подручју. Увидом у Евиденцију непокретности које уживају посебну заштиту бр.229/2019-06 од дана 4.6.2019.године, утврђено је да се катастарска парцела број 3913 КО Ниш-Бубањ налази у просторној целини Медијана I у обухвату централног градског језгра, ул.Трг Краља Милана и Копитарева улица тзв.Казанцијско сокаче, те је и у складу са Првим изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана у Нишу („Сл.лист Града Ниша“, број 105/2015, 26/2018, 35/21, 129/21, 13/24 и 53/25), потребно је прибавити услове Завода за заштиту споменика културе Ниш. Такође се наводи, да предметна парцела припада и централној градској зони за коју је потребна израда урбанистичког пројекта.

Чланом 70. став 10. тачка 2) важећег Закона о планирању и изградњи прописано је да се захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле подноси органу јединице локалне самоуправе надлежном за имовинско-правне послове ако се ради о објекту за који је поднет захтев за озакоњење за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност озакоњења у смислу испуњености претходних услова и донео закључак којим се поступак озакоњења прекида у циљу решавања имовинско-правних односа на земљишту или објекту који је уписан у евиденцију о непокретности и правима на њима у складу са раније важећим законима којима је уређивана легализација објеката или на основу Закона о легализацији објеката ("Службени гласник РС", бр. 95/13 и 117/14), када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе или правно лице чији су оснивачи Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе или неко друго правно, односно физичко лице.

Чланом 70. став 12. Закона је прописано да по пријему захтева из става 9. овог члана надлежни орган прибавља по службеној дужности од органа надлежног за послове урбанизма извештај да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове да буде одређена као земљиште за редовну употребу објекта и услове за грађевинску парцелу, односно да ли је, ради утврђивања земљишта за редовну употребу објекта потребно израдити пројекат препарцелације, односно парцелације, да ли постоје урбанистички услови за израду ових пројеката, односно прибави мишљење, ако је већ извршено обележавање или формирање катастарске парцеле, да израда пројекта препарцелације, односно парцелације није потребна. Ако орган за послове урбанизма утврди да је потребна израда пројекта препарцелације, односно парцелације, извештај садржи и предлог за формирање грађевинске парцеле.

По захтеву овог органа за доставу извештаја, Градска управа за планирање и изградњу, дописом број 353-1360/2025-06 од 15.07.2025.године, доставила је Обавештење у коме је наведено да је увидом у Информацију о локацији број 353-1/733-

2025-06 од 16.06.2025.године, утврђено да катастарска парцела број 3913 КО Ниш-Бубањ, као и помоћни објекат (објекат број 2) за који је покренут поступак озакоњења по предмету број 351-1/3620-2018-30-06, налазе у граници захвата Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја ГО Медијана („Службени лист Града Ниша“ број 105/2015, 26/2018, 35/2021, 129/21, 13/2024 и 53/2025), у зони становања великих густина у градском подручју. Наводи се даље, да је према типологији изградње блокова по урбоморфолошким карактеристикама, катастарска парцела број 3913 КО Нишка Бања налази се у затвореном систему изградње блокова (не припада отвореном систему изградње блокова) па самим тим није могуће утврдити да земљиште испод предметног помоћног објекта буде уједно и земљиште за његову редовну употребу. Такође се наводи да је утврђено да се на катастарској парцели број 3913 КО Ниш-Бубањ налази и стамбено-пословни објекат (објекат број 1) са више власника посебних делова објекта. Према Закону о планирању и изградњи, а ради успостављања јединства непокретности, њихово је право да на земљишту око објекта буду сувласници сразмерно површини посебних физичких делова чији су они власници, па ни из тог разлога, како се наводи, није могуће утврдити да земљиште испод предметног помоћног објекта буде уједно и земљиште за његову редовну употребу, те је у складу са наведеним, а сходно Плану генералне регулације подручја градске општине Медијана у Нишу („Службени лист Града Ниша“ број 105/2015, 26/2018, 35/2021, 129/21, 13/2024) и Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09- испр., 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/202, 42/2013-одлука УС, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Градска управа за планирање и изградњу Града Ниша у датом Обавештењу навела да није у могућности да утврди земљиште за редовну употребу помоћног објекта (објекта број 2), изграђеног на катастарској парцели број 3913 КО Ниш-Бубањ за који је поднет захтев за озакоњење број 351-1/3620-2018-30-06. Обавештењем број 353-1360/2025-06 од 15.09.2025.године Градска управа за планирање и изградњу изјаснила се да остаје при наводима датим у Обавештењу број 353-1360/2025-06 од 15.07.2025.године.

Имајући у виду напред наведене одредбе Закона као и садржину Обавештења Градске управе за планирање и изградњу број 353-1360/2025-06 од 15.07.2025.године, које је донето по захтеву Градске управе за имовину, привреду и заштиту животне средине, за доставу Извештаја из става 12.члан 70.овог Закона, односно да не постоје услови за достављање законом прописаног извештаја од стране органа надлежног за послове урбанизма, одлучено је као у диспозитиву.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству надлежном за послове грађевинарства, у року од 8 дана од дана достављања решења, а преко овог органа.

Жалба се предаје у два истоветна примерка, таксирана са 610,00 динара, републичке административне таксе, тарифни број 6, уплатом на рачун број 840-742221843-57, модел 97, позив на број 9301811800.

РЕШЕЊЕ ДОСТАВИТИ: Јелисавети Ђорђевић, ул.Николе Пашића 61/3, Ниш и Правобранилаштву града Ниша, ул. Војда Карађорђа бр.16.

РЕШЕНО У ГРАДСКОЈ УПРАВИ ЗА ИМОВИНУ, ПРИВРЕДУ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ГРАДА НИША, дана 19.9.2025. године под бројем 463-80/2025-04.

Својеручно


НАЧЕЛНИК
Анђелија Стаменковић, дипл.правник

