



13

MS

Друштво архитеката Ниша

Ул. Генерала Милојка Лешјанина 52, 18000 Ниш, Тел: +381 18 520 608

e-mail: drustvoarhitekata@yahoo.com, www.dan.org.rs

225 ПИБ: 109051127, МБ 28177429, рачун бр. 105-3616-45 АИК Банка

ГРАД НИШ

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

Генерала Транијеа 10, Ниш

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 06.02.2025

Сектор	Број	Прилог
	375/14	

СУГЕСТИЈЕ

НА ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН НИША (2025-2040) У ТОКУ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА

Поштовани,

Као Одбор за урбанизам Друштва архитеката Ниша достављамо вам сугестије и предлоге везане за Генерални урбанистички план Ниша (2025-2040) у току раног јавног увида. Наша жеља је да допринесемо унапређењу планског документа и помогнемо обрађивачима плана, како би дошли до што бољег планског документа, а са циљем да помогнемо квалитетан урбанистички развој нашег града.

1. Смернице за даљу имплементацију.

ГУП треба да садржи јасне смернице за даљу имплементацију кроз ПГР или ПДР. Смернице треба да обухватају, осим законом обавезних садржаја, и смернице за дефинисање правила грађења и уређења и смернице које укључују механизме како да се та правила даље имплементирају и у ком року.

2. Смерница треба да буде и да ПГР-ови треба да садрже јасну валоризацију и детаљне студије постојећег стања и постојеће инфраструктуре, саобраћаја, демографије, становања, привреде, јаних служби, јавних површина, зеленила и др. Планска решења будуће изградње је потребно дефинисати на основу тих података.

3. Потребно је јасно дефинисати зоне и блокове који су предвиђени за трансформацију и нову изградњу и зоне које по свом карактеру остају исте као постојеће стање. У зонама које су изграђене по претходним плановима и у којима се задржава карактер постојећег стања потребно је адекватно дефинисати правила грађења без значајне трансформације. За подручја одређена за трансформацију, потребно је дефинисати услове спровођења трансформације. Тренутно се трансформација спроводи неселективно, „тачкастом“ изградњом на појединачним парцелама без анализе утицаја на функционалне и естетске карактеристике ширег подручја. Препоручљиво је анализирати како се подручја трансформације третирају у сличним планским документима и какви су ефекти (нпр. у делу ПГР Београда наводи се да је: „За зоне трансформације обавезна је јавна стручна провера у смислу урбанистичко архитектонских конкурса и провера и слично“.)

4. Кроз даљу разраду плановима нижег реда потребно је дефинисати зоне породичног становања. При томе је потребно обратити посебну пажњу на валоризацију постојећег стања, као и стечене обавезе, усвојене урбанистичке пројекте, локацијске услове и грађевинске дозволе.

5. Потребно да се кроз израду плана генералне регулације саобраћај планира на основу саобраћајне студије и података о броју становника, броју возила, начину кретања итд., а нарочито узимајући у обзир све видове саобраћаја.
 6. Потребно је дефинисати смернице за инфраструктуру имаоца јавних овлашћења и управљача, односно дефинисати смернице да ПГР-ови треба да имају планирану инфраструктуру у складу са капацитетима и плановима имаоца и управљача.
 7. Препорука је да се размотри и могућност даље разраде појединих локација кроз ПДР-ове. Ово се, на пример, односи на Brownfield локације, као што је комплекс Машинске индустрије Ниш.
 8. Сугестија је да се размотри могућност потпуног укидања и измештања из Града преосталог дела пруге од железничке станице у правцу запада према КП Дому и према северу у правцу Аеродрома. На овај начин би се стекла могућност да у постојећем коридору, који је до сада био предвиђен за железнички саобраћај и у јавном је власништву, предвиди лаки градски шински превоз – трамвај. Ово би могло да буде разрађено посебним ПГР-ом ЛАКИ ШИНСКИ ПРЕВОЗ – ТРАМВАЈ.
 9. Потребно је утврдити јасне критеријуме на основу којих се планско подручје дели на три зоне: централна, средња и периферна. Сугестија је да се размотри и да ли део планског подручја северно од реке Нишаве и западно од железничке пруге, односно Булевара 12. фебруар, треба да припада периферној или средњој зони.
 10. Препорука је да се концепт развоја становања заснује на детаљној анализи постојећег стања, као и имплементације претходног ГУП-а и ефеката у простору (нпр. како је циљ ГУП Ниша 2010-2025: „умерено и контролисано подизање силуете града са погушћавањем градског ткива“ имплементиран кроз ниже планске документе и какви су ефекти у простору). При томе је потребно сагледати све релевантне факторе, као што су закони, власничка структура, друштвене промене, потребе за различитим типовима становања, итд.
 11. Сугестија је да се кроз даљу разраду плана размотри примена савремених урбанистичких концепата и приступа као што су паметан раст, компакт град, нови урбанизам, развој заснован на јавном транспорту, еколошки урбанизам, итд.
 12. У тексту за РЈУ је наведено: „У фази израде Нацрта плана прецизније ће се одредити биланси планираних површина, предлог основних урбанистичких параметара као и планирани капацитети изградње на основу валоризације постојећег грађевинског подручја. Ово валоризацијом биће извршена подела на следеће зоне: зоне позитивне трансформације, зоне негативне трансформације, зоне очувања постојећег стања, зоне очувања градитељског и културног наслеђа, Brownfield локације, Greenfield локације и неизграђено земљиште које се не планира за нову изградњу, већ се штити и уређује“.
- За потребе зонирања неопходно је израдити детаљне студије које ће служити као основ за зонирање. Уколико се зонирање пребацује на ниво ПГР-а, потребно је ГУП-ом дефинисати јасне и недвосмислене критеријуме за зонирање у оквиру ПГР-а.

13. У материјалу за РЈУ је наведено следеће:

„Типови становања

Анализом карактеристика становања, на подручју ГУП-а могу се издвојити следећи типови становања:

1. становање мањих и средњих густина (градског типа, приградског типа, резиденцијално становање),

2. становање већих густина (становање послератног периода, вишепородично становање новије градње),

3. мешовите зоне становања.

Постојећа подела по зонама и сви постојећи типови становања се задржавају, а могуће је планирати и друге, у зависности од карактеристика терена, постојеће поделе на парцеле, структуре објеката у окружењу и потреба становника.

Потребно је и испитати локације за стамбене комплекси одрживе изградње (смањење трошкова енергије, побољшање квалитета живота и допринос заштити околине)

При томе се густина становања у планским документима за подручје града Ниша користи само описно, ради означавања зоне, а не као урбанистички параметар. На пример, код стамбених насеља из социјалистичког периода (нпр. Бул. Немањиха) велика постојећа густина насељености се не узима као ограничавајући фактор за даљу изградњу. Приликом дефинисања зона трансформације и изграђених зона потребно је узети у обзир и овај параметар.

14. У материјалу за РЈУ је наведено следеће:

„ЗЕЛЕНА ИНФРАСТРУКТУРА

стр. 55

Норматив

Општа норма је $25m^2$ укупно зеленила по становнику, од чега активна рекреација треба да учествује са 18% или $4,5m^2$ /становнику. Ова се вредност дели на три старосне групе корисника различите по бројности и то: на дечија игралишта за предшколску децу до 6 година на 1% од укупног норматива, на игралишта за децу од 6-14 година на 5% и на терене за омладину и одрасле на 12% од укупног норматива. Пасивна рекреација изражена кроз простор за миран одмор становника у оквиру стамбених заједница планира се по нормативу од $1,0m^2$ /становнику. У оквиру планског подручја видљив је и недостатак, јер по постојећем стању постоји само $5m^2$ /ст уређених зелених површина, а нормативна потреба је мин. $12m^2$ /ст.

Стр. 19

Узимајући у обзир број становника у градским насељима дефинисаним од стране РГЗ-а на подручју ГУП-а, у градским насељима живи 181.171 становника, док у осталим насељима живи 42.615 становника, од тога у насељима у периурбаном подручју живи 16.404 становника, док на сеоском подручју 26.211 становника“

Потребно је јасно дефинисати како се предложени нормативи везани за зелену инфраструктуру уграђују у план у односу на постојећи број становника и планирано ширење зона – на ком нивоу се планира зеленило (зеленило у непосредној близини становања, на одређеној удаљености...).

Председник Одбора за урбанизам ДАН



Доц. др Славиша Кондић, дипл.инж.арх.