



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД НИШ

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Број 353-267/2026-06

Ниш, 11.03.2026. година

Ширјана Убановић
13.03.2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено: 13.03.2026

Сектор	Број	Прилог
	387/2	

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Ниш, улица 7. јули бр.6

Предмет: Достава предлога и сугестија евидентираних току израде Генералног урбанистичког плана Ниша

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр.72/2009, 81/2009 - испр., 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, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута града Ниша, ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/2008, 143/2016 и 18/2019), Скупштина Града Ниша, на седници од 14.02.2024.године донела је Одлуку о изради Генералног урбанистичког плана Ниша.

Обзиром да је израда Генералног урбанистичког плана Ниша у току, у прилогу дописа прослеђујемо вам фотокопију иницијативе за измену Генералног урбанистичког плана Ниша поднете од стране „Magnus properties“ доо Ниш, Александра Медведева бр.2А, заведен под бр. 353-267/2026-06 дана 24.02.2026.године.

Обрадила:

Марија Ђерговић, дипл.инж.арх.

Марија Ђерговић

Шеф одсека:

Првослав Петровић

Првослав Петровић



НАЧЕЛНИК УПРАВЕ

Марко Ђирић, дипл.правник

ПРЕДМЕТ: Примедба/сугестија/иницијатива на Генерални урбанистички план града Ниша, Република Србија

Подносилац примедбе: MAGNUS PROPERTIS D.O.O. NIŠ (дел. бр. 24-02-2026/1) Градска управа за планирање и изградњу

Прима: Градска управа за планирање и изградњу Града Ниша
ЈП Завод за урбанизам Ниш

ПРИМЉЕНО: 13.03.2026				ПРИМЉЕНО: 27 FEB 2026			
Сектор	Број	Прилог	Орг.јед.	Број	Прилог	Вредност	
	387		06	353-	-	1200	

Поштовани,

MAGNUS PROPERTIS D.O.O. NIŠ, као заинтересовани привредни субјект и учесник у поступку израде Генералног урбанистичког плана града Ниша, подноси примедбу/сугестију/иницијативу која се односи на планирану намену површина за предметни простор некадашње Машинске индустрије (Јастребац и Ливмин). Наиме, ради се о простору градског језгра, у непосредној близини Нишке тврђаве, Научно-технолошког парка Ниш, три техничка факултета, неколико средњих техничких школа, Академије струковних студија, низа комерцијалних садржаја и новог тржног центра, оивичен булеварским саобраћајницама, са североистока Булеваром Николе Тесле, са југоистока Булеваром Хероја са Кошара, са југозапада Булеваром 12. фебруара, и са северозапада Хумском улицом.

Сматрамо да је некадашња индустријска намена простора неусаглашена са савременим урбанистичким принципима, реалним просторним карактеристикама локације, као и са развојним опредељењима Града Ниша и ширим стратешким оквиром просторног и економског развоја. Иако је предметни простор у прошлости имао изражену индустријску функцију, она је била резултат тадашњих планских и привредних околности које су у међувремену превазиђене и девастиране. Индустријска делатност на овој локацији не функционише већ деценијама, док је простор непосредног окружења у међувремену постао део континуираног урбаног ткива са израженим развојним функцијама.

У непосредном и налеглом подручју предметне локације већ је јасно успостављен развојни правац заснован, са једне стране, на образовним, научно-истраживачким, технолошким и иновационим садржајима, и са друге стране на комерцијалним, трговинским, привредним наменама, као и садржајем породичног становања. Реализација и даљи развој Научно-технолошког парка, разрадом и реализацијом идеје формирања иновационог дистрикта ТехНис, вишеслојно би омогућило даљи развој иновационог екосистема и креативних индустрија у Нишу. Све то, уз формиран својеврсан технички кампус три техничка факултета Универзитета у Нишу, као и присуство више средњих техничких школа, струковне академије и студентског дома, представљају просторну манифестацију стратешког опредељења Града Ниша и Републике Србије ка развоју економије засноване на знању, иновацијама и савременим технологијама. У том контексту, Ниш се јасно профилисао као један од кључних регионалних центара југоисточне Србије.

Предметни простор се по свом положају непосредно надовезује на овај развојни потез и представља његов природни просторни наставак. Са становишта рационалне организације простора и принципа оптималног коришћења грађевинског земљишта, планирање индустријске намене класичног типа, у оваквом окружењу, не само да није оправдано, већ се и коси са основама урбаног развоја и постулатима квалитетног живљења.

Таква намена не одговара степену урбанизације, инфраструктурној опремљености, нити функционалним потребама како Града Ниша, тако и самог предметног простора који је окружен образовним, истраживачким, комерцијалним и стамбеним садржајима.

Додатну потврду централног и развојног карактера шире зоне даје присуство савременог трговачко-комерцијалног центра реализованог на простору некадашњег „Темпа“, присуство великог броја привредних субјеката, као и значајна улагања у нову и реконструисану саобраћајну инфраструктуру, укључујући булеварске саобраћајнице високог капацитета. Овакав степен инфраструктурне опремљености и концентрација различитих урбаних функција представљају типичне показатеље простора који се, у савременој урбанистичкој пракси, сагледава као ново градско тежиште, односно проширени центар града. Када додамо на то да је северно и североисточно од третораног комплекса позиционирана намена становања, са пратећим комерцијалним садржајима, као и да је постојећим, важећим, планским документом, значајан део предметне локације већ планиран као простор мешовите намене, закључак је да би се приступом форсирања превазиђене и девастиране индустријске намене отишло корак уназад, без икакве намере носиоца имовинских права да на предметном подручју развијају такву индустријску намену.

Генерални урбанистички план, као документ стратешког нивоа, има задатак да обезбеди рационалну организацију простора у јавном интересу, да усмери развој града у складу са реалним просторним процесима и да омогући ефикасно и одрживо коришћење грађевинског земљишта. У том смислу, задржавање индустријске намене на предметној локацији представља плански дисконтинуитет и не доприноси остваривању јавног интереса, нарочито у погледу унапређења квалитета урбаног амбијента, заштите животне средине и стварања услова за дугорочни економски развој.

Имајући у виду тежњу да се Ниш развија као савремен, функционалан и конкурентан град, са јасно дефинисаном улогом регионалног центра југоисточне Србије, сматрамо да предметни простор треба плански сагледавати као део ширег урбаног и развојног система града, намењеног савременим облицима пословања, услуга, комерцијалних активности и становања, уз адекватну јавну и инфраструктурну подршку, а никако као простор индустријске намене.

Из наведених разлога, **предлажемо да се планирана намена предметног простора сагледа у складу са његовим реалним просторним карактеристикама, окружењем и развојним опредељењима Града Ниша и Републике Србије**, како би се омогућио развој који је у складу са јавним интересом, принципима рационалне организације простора, постулатима урбаног планирања и оптималног коришћења грађевинског земљишта.

С поштовањем,

MAGNUS PROPERTIES D.O.O. NIŠ



Душан Радивојевић, директор