

Прегледни рад, примљен: октобар 2023, прихваћен: децембар 2023.

Милица Максић Мулалић*, Божидар Манић**, Тања Његић***

АПСТРАКТ

У раду се анализирају типови становања на подручју Генералног урбанистичког плана Ниша. Издвојено је 5 типова становања: породично становање градског типа, породично становање приградског типа, мешовите зоне становања, вишепородично становање предратног и послератног периода и вишепородично становање новије градње. Ови типови становања анализирани су у раду на основу 18 претходно дефинисаних критеријума. Критеријуми су узели у обзир карактеристике макролокације (положај, формирану саобраћајну матрицу, доступност садржаја, квалитет животне средине и др.), као и урбанистичке параметре на нивоу блока (величину и геометрију парцеле, спратност, паркирање, архитектуру, квалитет градње и др.). Утврђују се међусобне сличности и разлике анализираних типова становања, као и суштинске промене које су се десиле у периоду постсоцијалистичке транзиције, у циљу дефинисања могућих праваца унапређења планерске регулативе и стамбене изградње.

Кључне речи: становање, типови, Генерални урбанистички план, град Ниш

ABSTRACT

The paper analyzes the types of housing in the area of the General Urban Plan of Niš. There are 5 types of housing singled out: city-type family housing, suburban-type family housing, mixed housing zones, multi-family housing from the pre-war and post-war period, and newly built multi-family housing. These types of housing were analyzed based on 18 previously defined criteria. The criteria took into account the characteristics of the macro-location (location, traffic matrix, availability of contents, quality of the environment, etc.), as well as urban

parameters at the block level (size and geometry of the plot, number of floors, parking, architecture, construction quality, etc.). Mutual similarities and differences of these housing types were determined, as well as essential changes that occurred in the post-socialist transition period, in order to define possible directions for the improvement of planning regulations and housing construction.

Keywords: housing, types, General Urban Plan, city of Niš.

1. УВОД

Законом о планирању и изградњи 2009. године уведена је обавезна израда планова генералне регулације за насеља која су седишта јединице локалне самоуправе. Према овом закону, план генералне регулације треба да садржи, између осталог: претежну намену земљишта по зонама и површинама; регулационе и грађевинске линије; потребне коте нивелације уличних раскрсница и површина јавне намене; коридоре и објекте за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру (*Закон о планирању и изградњи 2009–2023*).

Локална власт је имала дискреционо право да одреди величину површина појединачних планова генералне регулације. Да би планском документацијом што брже покрио велику површину грађевинског подручја, град Ниш је за ову врсту регулационог плана увео велика подручја (у просеку 1000 ha), инсистирајући на директној имплементацији. Дакле, за разлику од претходног периода, када је један регулациони план покривао малу површину (на пример: неколико стамбених блокова, индустријска зона), 2010. године у Нишу је уведена нова пракса планирања у области регулационог планирања. Задатак планера је био да стечене обавезе (велики број важећих планова различитог степена детаљности) угради и усклади у један план генералне регулације. Одређена правила грађења уграђена су у планове генералне регулације, док су у неким областима правила постала флексибилнија.

Када су у питању зоне за становање, долази до промена у самом начину планирања у односу на претходни период.

* др Милица Максић Мулалић, виши научни сарадник, ЈП Завод за урбанизам, Ниш, Србија, mmaxic@gmail.com, ORCID 0009-0005-0750-9680

** др Божидар Манић, виши научни сарадник, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, Србија, bmanic@iaus.ac.rs, ORCID 0000-0003-4582-3708

*** др Тања Његић, научни сарадник, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, Србија, tanjanjegic@gmail.com, ORCID 0000-0001-6758-2509

Генералним урбанистичким планом Ниша, усвојеним 2011. године, грађевинска површина града Ниша је удвостручена у односу на грађевинску површину дефинисану Генералним урбанистичким планом из 1995. године. У Генералном урбанистичком плану из 1995. године град Ниш је имао површину од 150,36 km² и обухватао је 17 насеља, док се у новом Генералном урбанистичком плану из 2011. године град Ниш простире на површини од 266,77 km² и обухвата 40 насеља (Generalni urbanistički plan Niša 2010–2025).

Од 2011. године, Генерални урбанистички план Ниша, као ни планови генералне регулације, не користе више термине „породично“ и „вишепородично“ становање, већ становање „ниских“, „умерених“, „средњих“ и „високих густина“. Овај рад анализира постојеће типове становања на подручју Генералног урбанистичког плана Ниша, на основу 18 дефинисаних критеријума, са циљем утврђивања њихових међусобних сличности и разлика, као и суштинских промена које су се десиле током периода постсоцијалистичке транзиције. Предлажу се могући правци за унапређење оквира планирања и стамбене изградње, у областима у којима је, на основу анализа, утврђено да одговарајући критеријуми нису испуњени и да је неопходна интервенција.

2. ПРОМЕНЕ У ПЛАНИРАЊУ У ПЕРИОДУ ПОСТСОЦИЈАЛИСТИЧКЕ ТРАНЗИЦИЈЕ И УТИЦАЈ НА СТАМБЕНУ ИЗГРАДЊУ

Период постсоцијалистичке транзиције у Европи имао је велике утицаје на земљишну политику и процес планирања, а самим тим и на стамбену изградњу. У источној Европи градско земљиште је приватизовано, а надлежност планирања је пребачена локалним управама које нису имале ни капацитет ни средства за имплементацију локалних политика (UN Habitat, 2009). Регулатива урбанистичког планирања није била ефективна и обезбеђење јавних сервиса веома је смањено (Stanilov, 2007b). У већини случајева недостајали су ефективни градски и регионални планови (Nedović-Budić&Tsenkova, Marcuse, 2006). Десио се процес урбане трансформације: од моноцентричних до полицентричних урбаних структура, од компактних градова до ширења урбаних подручја, од градских центара који су били носиоци активности до комерцијалних пословних области (Stanilov, 2007b). Генерални тренд у просторној децентрализацији у постсоцијалистичким државама резултирао је уједначењем густине становања у централној и источној Европи (Stanilov, 2007a).

У планирању у Србији могу се издвојити три периода: (1) фаза државног социјализма (1945–1989); (2) постсоцијалистичка фаза 1 (1989–2000); и (3) постсоцијалистичка фаза 2 (2000 – данас). У периоду државног социјализма у Србији целокупно земљиште је било у државној својини, а тржиште и његова начела су негирани, осим у случају власништва

пољопривредног земљишта и његовог тржишта (Vujošević i Nedović-Budić, 2006). Планирање се ослањало на нормативне теорије, док критичка, аналитичка теорија практично није постојала, односно није имала утицаја на праксу (Lazarević Bajec, 2009).

Постсоцијалистичка фаза 1 (1989–2000) је период након распада бивше Југославије и колапса праксе планирања и политике друштвено-економског развоја. У поређењу са већином постсоцијалистичких земаља у којима су се приватизација и реституција земљишта догодили средином деведесетих година прошлог века, случај Србије је специфичан. Статус градског земљишта у Србији остаје углавном недефинисан, чак и 20 година након распада југословенског државног социјализма и разградње комунистичког политичког система (Nedović-Budić, Zeković i Vujošević, 2012).

Реформе у законодавству у периоду након 2000. године покушале су да направе помак ка тржишној економији. Постојање градског грађевинског земљишта у приватној својини омогућено је Уставом из 2006. године (Ustav Republike Srbije, 2006). Ипак, многи аутори истичу да и у овој постсоцијалистичкој фази постоје потешкоће у успостављању тржишта (Zeković, Maričić i Cvetinović 2016; Zeković, Vujošević i Maričić, 2015).

Тркуља, Тошић и Живановић (2012) класификују Србију као државу са свеобухватно-интегралним моделом планирања, као и позитивним аспектима модела планирања коришћења земљишта. Свеобухватни модел присутан је на локалном нивоу у институционалном и практичном аспектима. Модел планирања коришћења земљишта је адекватно заступљен на свим територијалним нивоима, а највише на локалном нивоу (Trkulja, Tošić i Živanović, 2012).

Ђекић и Василевска (2021) сматрају да су приватни сектор и власништво имали одлучујућу улогу у изградњи вишепородичних стамбених зграда у постсоцијалистичком периоду у Србији и разликују две фазе. Прву, почетну фазу карактеришу слаб приватни сектор, ниска доступност грађевинског земљишта у центру града због нерешених имовинских односа и изградња на гринфилд локацијама на периферији града. Друга фаза је обележена јачањем приватног сектора, већом доступношћу земљишта и ширењем различитих типова вишепородичног становања у свим деловима града (Ђекић i Vasilevska, 2021).

Василевска, Вранић и Маринковић (2014) наводе да тржишно оријентисани развојни оквир урбанистичког планирања у постсоцијалистичком периоду, у подручјима где је економски капацитет локалних власти, инвеститора и купаца ограничен, може довести до: (1) просторно-функционалне фрагментације у стамбеним подручјима и (2) деградације и нестанка јавних простора. Овај развојни оквир постаје доминантан у трансформацији постојећих стамбених подручја и изградњи нових вишеспратница (Vasilevska, Vranić i Marinković, 2014).

3. МЕТОДОЛОГИЈА ИСТРАЖИВАЊА

Основни циљ рада је да се, анализом међусобних сличности и разлика типова становања заступљених на подручју *Генералног урбанистичког плана Ниша*, дефинишу правци у којима се креће стамбена изградња у Нишу, као и препоруке за њено унапређење, у областима у којима је, на основу анализа, утврђено да одговарајући критеријуми нису испуњени и да је неопходна интервенција. У том контексту, основна хипотеза рада је да промене и еволуције стамбених модела током времена у граду Нишу резултирају губљењем карактеристика основних типова становања и доводе до формирања мешовитих модела.

Анализом карактеристика становања, на подручју *Генералног урбанистичког плана* издвојили смо следеће типове становања:

1. породично становање градског типа,
2. породично становање приградског типа,
3. мешовите зоне становања, односно становање у зонама реконструкције,
4. вишепородично становање предратног и послератног периода,
5. вишепородично становање новије градње.

Ови типови становања у раду су анализирани према следећим критеријумима:

1. густина становања, 2. положај и формирана саобраћајна матрица, 3. опремљеност инфраструктурним мрежама, 4. величина и геометрија парцеле, 5. спратност објеката, 6. заузетост на нивоу блока, 7. зеленило и слободни простори за заједничко коришћење, 8. паркирање, 9. типологија градње, 10. инсолација и проветравање, 11. архитектура и квалитет градње, 12. енергетска ефикасност и унутрашње инсталације, 13. допунске намене (пословање, мешовите функције и др.), 14. пратећа економија (породична економија, пољопривреда, воћњаци, баште и др.), 15. доступност јавних функција, комерцијалних и услужних садржаја, 16. доступност спортско-рекреативних садржаја

и природно окружење, 17. квалитет животне средине (земљиште, ваздух, вода), 18. одлагање отпада.

Критеријуми су дефинисани тако да се узму у обзир урбанистички параметри на нивоу блока, као и урбанистички параметри макролокације. Критеријуми су укључили параметре **еколошког комфора** (критеријуми 1,4,5,6,7,9,10,16,17,18), **приступачности и безбедности** (однос са функцијом саобраћаја – 2,8; интензитет нестамбених садржаја и активности – 13,14,15,16), **стања и квалитета грађевинског фонда** (3,11,12).

Основни метод који је примењен у раду је компаративна анализа студије случаја, односно различитих типова становања у граду Нишу, на основу претходно дефинисаних 18 критеријума. Подаци су прикупљени теренским истраживањем, анализом урбанистичких планова, дигиталног катастра из 2023. године, као и орто-фото снимака.

4. ТИПОВИ СТАНОВАЊА

Породично становање градског типа (Сл. 1) припада зонама умерених густина. Саобраћајна матрица формира блокове правилног облика. Сва насеља опремљена су инфраструктурним мрежама (електроенергетска мрежа, водовод и канализација). Један део насеља има индивидуална ложишта (дрва, угаљ), а један део је гасификован (Дуваниште око улице Мајаковски, Пантелеј), односно топлификован (Дуваниште северно од Ђердапске улице).

Становање градског типа највећим делом је реализовано плански и карактеришу га релативно правилне парцеле и релативно уједначена величина парцела. Спратност објеката креће се од П до П+2+Пк. У складу са новим Генералним урбанистичким планом и плановима генералне регулације, у новије време у овим зонама реализована је изградња објеката спратности до П+3. Заузетост на нивоу блокова је релативно ниска.

Сл. 1. Део насеља Дуваниште / Fig. 1. Part of the Duvanište settlement



Зеленило је присутно у оквиру појединачних парцела, док су блоковско зеленило и простори за јавно коришћење ретко заступљени на нивоу блока. Највећи број парцела има могућности за паркирање у оквиру парцеле, међутим, на терену, велики број возила паркиран је на улици. Највећи број објеката изграђен је као слободностојећи, док су у мањој мери заступљени двојни објекти и објекти у низу (нпр. Миново насеље). Овај тип становања карактерише релативно добра инсолација и проветравање.

Квалитет градње и примењени материјали су различити, у зависности од објекта до објекта. Постоје разлике у енергетској ефикасности објеката у зависности од тога да ли су грађени пре или после доношења прописа о енергетској ефикасности. У последње време присутан је тренд обнове објеката (замена кровова, обнова фасада и др.) и све је више иницијатива за повећање енергетске ефикасности објеката заменом столарије или уградњом термоизолационих материјала. Архитектура објеката је типска, углавном без декорација на фасади. Допунске намене (пословање, трговина, услуге и др.) присутне су код оваквог типа становања, док пратећа економија (пољопривреда, воћњаци, баште) нису, или су врло ретко заступљени.

Објекти јавних служби, комерцијалних и услужних садржаја доступни су овом типу становања. Спортско-рекреативни садржаји ретко су заступљени на нивоу блокова. Природно окружење је доступније насељима која су у близини већих паркова (Тврђаве, Чаира, Бубња). Индивидуална ложишта (дрва, угљ) представљају посебан проблем у загађењу животне средине, нарочито у зимском периоду. Одлагање отпада се врши без претходног сортирања.

Породично становање приградског типа (Сл. 2) такође припада зонама умерених густина. Саобраћајна матрица у овим насељима формира блокове неправилног облика. Сва насеља су опремљена електроенергетском и водоводном мрежом. Канализацију има већина насеља, док у појединим насељима није изграђена (Габровац, Калач брдо, део

насеља Поповац). Део објеката има индивидуална ложишта (дрва, угљ), делови ближе центру су топлификовани, а део насеља је гасификован (на пример Брзи Брод, Ратко Јовић, Ледена стена).

Овај тип становања углавном карактеришу парцеле релативно неправилног облика, док је величина парцела релативно уједначена. Спратност објеката креће се од П до П+2+Пк. Као и код становања градског типа, заузетост на нивоу блока је релативно ниска. Зеленило је присутно у оквиру појединачних парцела, док су блоковско зеленило и простори за јавно коришћење ретко заступљени на нивоу блока. Највећи број објеката има решено паркирање у оквиру парцеле, док се одређен број возила паркира на улици.

Највећи број објеката изграђен је као слободностојећи. Инсолација и проветравање су релативно добри. Објекте карактерише традиционална (типска) архитектура. Допунске намене (пословање, трговина и др.) заступљене су код оваквог типа изградње, као и пратећа економија (пољопривреда, воћњаци, баште).

Квалитет градње, примењени материјали и енергетска ефикасност објеката су различити, у зависности од објекта до објекта. И у овим насељима присутни су тренд обнове објеката и повећање енергетске ефикасности. Објекти јавних служби, комерцијалних и услужних садржаја нису још увек изграђени у свим насељима.

Овом типу становања доступни су природно окружење, као и спортско-рекреативне активности. Одређен број објеката налази се на клизишту (Габровац). Одлагање отпада се врши без претходног сортирања.

Мешовите зоне становања (Сл. 3) припадају зонама средњих густина и заступљене су у оквиру уже и шире зоне центра града у деловима где је започела реконструкција. Саобраћајна матрица формира блокове правилног облика. Сва насеља овог типа су опремљена водоводом и канализацијом. Највећи део објеката је топлификован,

Сл. 2. Насеље Габровачки пут / Fig. 2. Gabrovački Put settlement





Сл. 3. Шећер-мала – мешовита зона становања / Fig. 3. Šećer-mala – mixed residential area

док новије зграде на различите начине решавају проблем грејања. Ове зоне одликују релативно правилна геометрија парцела и велике варијације у величини парцела на нивоу блока. Постоје велике варијације у спратности објеката у оквиру истог блока. Заузетост на нивоу блока је средња. Блоквско зеленило и простори за јавно коришћење ретко су заступљени на нивоу блока. Одређен број објеката има решено паркирање у оквиру парцеле, док се значајан број возила паркира на улици. У погледу типологије блокова, у овој зони доминирају затворени и полу-отворени блокови. Постоје разлике у инсолацији и проветравању од блока до блока.

Овај тип становања карактерише традиционална архитектура. Допунске намене (пословање, трговина и др.) заступљене су код оваквог типа изградње, посебно у приземљима објеката и на прометнијим саобраћајним правцима, док пратећа економија (пољопривреда, воћњаци, баште) нису заступљени.

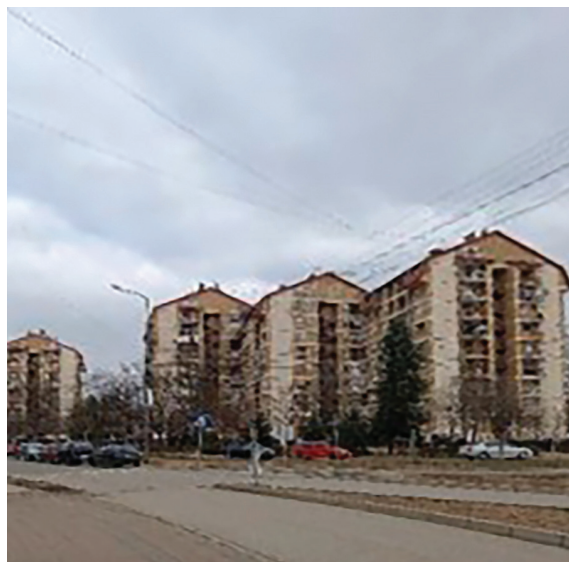
Квалитет градње, примењени материјали и енергетска ефикасност објеката су различити, у зависности од објекта до објекта. Новији објекти су били у обавези да задовоље прописе о енергетској ефикасности, док је код старијих побољшавана енергетска ефикасност

приликом реконструкције објеката. Објекти јавних служби, комерцијалних и услужних садржаја доступни су овом типу становања, док се могу уочити недостатак спортско-рекреативних садржаја, као и повезаност са природним окружењем. Животна средина је слабијег квалитета, посебно због квалитета ваздуха. Одлагање отпада се врши без претходног сортирања.

Вишепородично становање предратног и послератног периода (Сл. 4) припада зонама високих густина. Реализовано је плански, па је саобраћајна матрица у овим насељима ортогонална и формира блокове правилног облика. Сва насеља опремљена су инфраструктурним мрежама (електроенергетска мрежа, водовод и канализација). Највећи број објеката прикључен је на зону топлификације, док поједини објекти имају сопствени начин решавања грејања.

Карактерише га више објеката у оквиру блока који су изграђени на сопственој или заједничкој парцели правилног облика. Овај тип становања планиран је и реализован са зеленилом и слободним просторима за заједничко коришћење између зграда (дечја игралишта, мобилијар, спортски терени и др.). Данас се велики број међублоковских простора не одржава адекватно,

Сл. 4. Стамбено насеље на Булевару Светог Пантелејмона / Fig. 4. Residential area on the Saint Panteleimon Boulevard





Сл. 5. Стамбено насеље на углу Булеvara Светог Пантелејмона и Студеничке улице / Fig. 5. Residential area on the corner of St. Panteleimon Boulevard and Studenička Street

између осталог и због нејасно дефинисаних надлежности. Паркирање код оваквих зграда се врши на паркинг-просторима на нивоу блока.

Ови објекти грађени су као слободностојећи, али и као ламеле. Старе зграде изграђене до 1945. године налазе се у градском језгру. У послератном периоду стамбена изградња углавном се одвијала на слободном земљишту у непосредној околини центра. До 1960. године изградња спратности до П+4 одвијала се у оквиру централног градског подручја и на слободним појединачним локацијама. У периоду од 1960 до 1970. године изградња се одвијала у широј зони око центра града са објектима спратности до П+4 - П+10.

После 1970. године масовно се примењују монтажне бетонске конструкције. Из овог периода постоји неколико појединачних објеката (спратности П+10 до П+12 и један објекат спратности П+20) и групе објеката у широј зони центра и на периферији (спратности до П+4).

Овај тип становања карактеришу добра инсолација и проветравање и архитектура социјалистичког периода. У периоду транзиције извршена је надоградња великог броја објеката који су имали равне кровове. Допунске намене (пословање, мешовите функције и др.) присутне су у појединим зградама, углавном у приземљима. Пратећа економија (пољопривреда, воћњаци, баште) није заступљена код овог вида становања.

Зграде су за своје доба направљене од квалитетних материјала, али је овај грађевински фонд данас застарео, са старим инсталацијама. Посебан проблем су фасаде, које код неких објеката угрожавају безбедност становништва. Приликом реконструкције појединачних зграда уграђују се термоизолациони материјали, како би се задовољили прописи о енергетској ефикасности зграда. Реконструкција зграда ради повећања енергетске ефикасности је отежана због недостатка финансија и сагласности станара у згради.

После рата градили су се објекти сведене архитектуре, једноставне и рационалне, без украса. Седамдесетих година се појављује бетон на фасадама, а у осамдесетим

Сл. 6. Изградња на рачун зеленог и паркинг-простора / Fig. 6. Construction at the expense of green and parking spaces





Сл. 7. Насеље Сточни трг / Fig. 7. Stočni Trg settlement

се примењује голи бетон у сивој боји са минималним профилирањима и декорацијама. Након тога почиње да се ради опека на фасадама.

Објекти јавних служби, комерцијалних и услужних садржаја доступни су овом типу становања. Спортско-рекреативни терени грађени су у међублоковском простору. Природно окружење је доступно кроз зеленило у међублоковском простору. Отпад се не сортира пре одлагања, а у многим зградама начин одлагања отпада није решен на адекватан начин.

Вишепородично становање новије градње (Сл. 5) припада зонама високих густина. Ове зграде градиле су се у централном подручју града, као и на локацијама удаљеним од центра (Булевар Светог Пантелејмона у општини Пантелеј и др.). Сва насеља овог типа су опремљена водоводом, канализацијом и електроенергетском мрежом. Начин грејања је решаван индивидуално, у зависности од објекта до објекта (топлификација, електрична енергија, понегде и гас).

Овај тип становања карактеришу релативно правилна геометрија парцела и релативно уједначена величина парцела (углавном испуњени минимални захтеви). Спратност објеката креће се углавном до П+6. Заузетост на нивоу блокова је висока. Блокови су реализовани парцијално, у складу са потребама појединачних инвеститора, са одсуством зеленила и слободних простора за заједничко коришћење између зграда. Паркирање се врши на паркинг-просторима у оквиру парцеле, док поједини објекти не испуњавају овакве захтеве. Честа ситуација је недовољан број паркинг-простора између зграда.

У централном делу града, у зонама реконструкције, највећи број објеката изграђен је као део непрекинутог низа, док

су на локацијама удаљеним од центра објекти углавном грађени као слободностојећи. Инсолација и проветравање у значајном броју случајева нису задовољавајући. Новији трендови обухватају изградњу вишепородичних стамбених објеката, уметањем у блокове постојећих стамбених зграда грађених у послератном периоду, на рачун зеленог и паркинг-простора (Сл. 6).

У последње време граде се објекти коректне архитектуре, док постоје велике разлике у завршној обради и примењеним материјалима на нивоу блока. Допунске намене (пословање, мешовите функције и др.) заступљене су углавном у приземљима зграда. Пратећа економија (пољопривреда, воћњаци, баште) није заступљена код оваквог типа становања.

Квалитет изградње и примењени материјали су различити. У складу са прописима, зграде су у обавези да испоштују прописе о енергетској ефикасности. Објекти јавних служби, комерцијалних и услужних садржаја доступни су овом типу становања, осим на периферним локацијама где је доступност слабија. Спортско-рекреативни садржаји нису заступљени у међублоковском простору. Природно окружење доступније је зградама које су грађене на периферији или у близини већих паркова. Одлагање отпада се врши без претходног сортирања.

Подстандардна насеља у Нишу су везана за ромску популацију. Могу се издвојити два типа: нехигијенска насеља солидне градње (Сточни трг) и нехигијенска насеља од потрошног материјала (Јеврејско гробље, Црвена звезда). Насеље Сточни трг (Сл. 7) налази се између улица Ивана Милутиновића и Мраморске, на мање од километра од центра Града. Овде живи око 6000 Рома, претежно староседелаца. Посебан проблем је што се један део Рома на самом крају Мраморске улице населио на јеврејском гробљу.

Критеријум/тип становања	Породично становање градског типа	Породично становање приградског типа	Мешовите зоне становања, односно становање у зонама реконструкције	Вишепородично становање предратног и послератног периода	Вишепородично становање новије градње
1. Густина становања	Зоне умерених густина	Зоне умерених густина	Зоне средњих густина	Зоне високих густина	Зоне високих густина
2. Положај и формирана саобраћајна матрица	Блокови правилног облика	Блокови неправилног облика	Блокови правилног облика	Блокови правилног облика	Блокови правилног облика
3. Опремљеност инфраструктурним мрежама	Опремљена	Опремљена, осим појединих насеља која немају канализацију	Опремљена	Опремљена	Опремљена
4. Величина и геометрија парцеле	Правилна геометрија и уједначена величина	Неправилна геометрија и уједначена величина	Релативно правилна геометрија парцела и велике варијације у величини парцела на нивоу блока	Више објеката у оквиру блока који су изграђени на сопственој или заједничкој парцели правилног облика	Релативно правилна геометрија парцела и релативно уједначена величина парцела (углавном испуњени минимални захтеви)
5. Спратност објеката	П+2+Пк, П+3	П+2+Пк	Велике варијације у спратности објеката у оквиру истог блока	До П+20	До П+6
6. Заузетост на нивоу блока	Ниска	Ниска	Средња	Висока	Висока
7. Зеленило и слободни простори за заједничко коришћење	Ретко заступљени на нивоу блока	Ретко заступљени на нивоу блока	Ретко заступљени на нивоу блока	Зеленило и слободни простори за заједничко коришћење између зграда (дечја игралишта, мобилијар, спортски терени и др.).	Нису заступљени
8. Паркирање	На терену је део возила паркиран на улици	На терену је део возила паркиран на улици	Значајан број возила паркиран је на улици	Паркинг-простори на нивоу блока	Паркирање се врши на паркинг-просторима у оквиру парцеле, док поједини објекти не испуњавају овакве захтеве
9. Типологија градње	Слободностојећи, двојни и у низу	Слободностојећи, двојни и у низу	Затворени и полуотворени блокови	Слободностојећи објекти, као и ламеле	Непрекинути низ у центру, слободностојећи објекти на периферији
10. Инсолација и проветравање	Релативно добри	Релативно добри	Разлике од блока до блока	Релативно добри	Нису задовољавајући у значајном броју
11. Архитектура и квалитет градње	Типска архитектура, квалитет градње различит	У зависности од појединачног случаја	Коректна архитектура и квалитет градње	Зграде су за своје доба направљене од квалитетних материјала	Коректна архитектура и квалитет градње

Таб. 1. Карактеристике основних типова становања са областима неопходне интервенције / Tab. 1. Characteristics of the basic types of housing with areas of necessary intervention

Критеријум/тип становања	Породично становање градског типа	Породично становање приградског типа	Мешовите зоне становања, односно становање у зонама реконструкције	Вишепородично становање предратног и послератног периода	Вишепородично становање новије градње
12. Енергетска ефикасност и унутрашње инсталације	У зависности од појединачног случаја и периода градње	У зависности од појединачног случаја	У зависности од објекта до објекта	Овај грађевински фонд данас је застарео, са старим инсталацијама	У складу са прописима зграде су у обавези да испоштују прописе о енергетској ефикасности
13. Допунске намене (пословање, мешовите функције и др.)	Заступљени	Заступљени	Заступљени	У појединим зградама	У појединим зградама, углавном у приземљима
14. Пратећа економија (породична економија, пољопривреда, воћњаци, баште и др.)	Ретко заступљени	Заступљени	Нису заступљени	Нису заступљени	Нису заступљени
15. Доступност јавних функција, комерцијалних и услужних садржаја	Доступни	Објекти јавних служби, комерцијалних и услужних садржаја нису још увек изграђени у свим насељима	Доступни	Доступни	Доступни
16. Доступност спортско-рекреативних садржаја и природно окружење	Доступни насељима у близини већих паркова	Доступни	Недостаје	Доступни у међублоковском простору	Спортско-рекреативни садржаји нису заступљени у међублоковском простору. Природно окружење доступније је зградама које су грађене на периферији или у близини већих паркова.
17. Квалитет животне средине (земљиште, ваздух, вода)	Лошији у зимском периоду (индивидуална ложишта)	Лошији у зимском периоду (индивидуална ложишта)	У појединим зонама слабији квалитет ваздуха због недостатка проветравања	Лошији у оквиру комплекса зграда које се греју на угаљ	Слабији квалитет ваздуха због недостатка проветравања услед малог растојања између објеката
18. Одлагање отпада	Без сортирања	Без сортирања	Без сортирања	Без сортирања, одлагање није адекватно решено у појединим зградама	Без сортирања

Насеље Црвена звезда налази се у југоисточном делу града, у близини Природно-математичког факултета, на раскрсници улица Душана Поповића и Габровачког пута. Постоји око 40 година. Насеље је подстандардно и нехигијенско, без основне инфраструктуре. Велики проблем је то што цело насеље има један прикључак на канализациону мрежу, па долази до честог изливања.

У Нишу је било програма за становање уз подршку. У програмима који су се спроводили у Нишу, Град је директно учествовао у обезбеђивању станова који би били доступни сиромашним и „рањивим“ друштвеним групама, уз финансијску подршку Републике (из различитих буџетских или ванбуџетских средстава, а у складу са Националном стратегијом становања) и донаторске заједнице (објекти у Паси Пољани, Дуваништу и др.).

4. ДИСКУСИЈА РЕЗУЛТАТА

На подручју *Генералног урбанистичког плана Ниша* издвојили смо 5 типова становања (породично становање градског типа, породично становање приградског типа, мешовите зоне становања, вишепородично становање предратног и послератног периода и вишепородично становање новије градње), које смо анализирали на основу 18 претходно дефинисаних критеријума. Карактеристике основних типова становања, са областима неопходне интервенције, приказане су у Табели 1.

Анализом карактеристика становања утврдили смо да је опремљеност инфраструктурним мрежама свих видова становања задовољавајућа, осим породичног становања приградског типа, где одређен број насеља није прикључен на канализациону мрежу. Посебан проблем у зонама становања односи се на паркирање. У зонама породичног становања, власници су у обавези да обезбеде простор за паркирање на сопственој парцели. Ове планске одредбе у пракси се слабо поштују и долази до паркирања возила на улицама. Поједини објекти вишепородичног становања не испуњавају планске одредбе у погледу потребног броја паркинг-места.

У погледу енергетске ефикасности стамбених објеката дошло је до значајног побољшања квалитета објеката. Изградња нових објеката је у обавези да задовољи прописе о енергетској ефикасности зграда, а присутан је и тренд обнове објеката старије градње уградњом термоизолационих материјала. У свим анализираним зонама становања, отпад се одлаже без претходног сортирања, што је проблем који системски треба решавати у граду Нишу.

Анализом карактеристика различитих типова становања потврђена је основна хипотеза рада да промене и еволуције стамбених модела током времена у граду Нишу резултирају губљењем карактеристика основних видова

становања и доводе до формирања мешовитих модела. Док је у социјалистичком периоду тренд био раздвајање ових типова (зоне породичног становања одвојене од зона вишепородичног становања), у периоду постсоцијалистичке транзиције долази до њиховог мешања. Први вид мешовитости видљив је кроз зоне мешовитог становања, у оквиру уже и шире зоне центра града у деловима где је започела реконструкција, где долази до замене породичних објеката објектима вишепородичног становања. Други вид је заступљен и у самим зонама породичног становања, где, у складу са променама законске и планске регулативе, долази до изградње вишепородичних стамбених објеката спратности до П+3.

Значајне разлике постоје између вишепородичног становања предратног и послератног периода и вишепородичног становања новије градње. Вишепородично становање предратног и послератног периода реализовано је плански, па је саобраћајна матрица у овим насељима ортогонална и формира блокове правилног облика. Овај тип становања планиран је и реализован са зеленилом и слободним просторима за заједничко коришћење између зграда (дечја игралишта, мобилијар, спортски терени и др.). За разлику од њега, блокови вишепородичног становања новије градње су реализовани парцијално, у складу са потребама појединачних инвеститора, са одсуством зеленила и слободних простора за заједничко коришћење између зграда.

5. ЗАКЉУЧАК

Увођењем новог сета планских докумената, од 2011. године, у граду Нишу дошло је до промена у начину планирања стамбених зона, што је резултирало губљењем карактеристика основних типова становања и довело до формирања мешовитих модела. Оно што карактерише све анализирани типове становања (осим вишепородичног становања предратног и послератног периода) јесте недостатак зеленила и слободних простора за заједничко коришћење (дечја игралишта, мобилијар, спортски терени и др.). Простор за унапређење планских докумената налази се управо у дефинисању правила и смерница којима би се овакви простори реализовали у свим зонама становања.

У мешовитим зонама становања, односно зонама реконструкције, уочене су велике варијације у величини парцела и спратности објеката на нивоу блока, што би се у планским документима могло унапредити. Вишепородично становање новије градње карактеришу минималне парцеле за овакав вид градње. Један од праваца интервенције могао би бити дефинисање већих минималних површина за објекте вишепородичног становања у појединим зонама, са пратећим садржајима вишепородичног становања које би инвеститори били у

обавези да реализују (већи проценат зеленила, одређен проценат садница, урбани мобилијар за децу и одрасле и др.).

У зонама новије вишепородичне стамбене изградње, а делом и у зонама мешовите намене, инсолација и проветравање нису задовољавајући. Правци унапређења оваквог стања састоје се од побошљања планерске регулативе у циљу повећања растојања између објеката, дефинисања одговарајуће спратности, као и прецизирања обавезујућег положаја грађевинске линије, како би сви објекти добили осунчање. Како је ваздух у Нишу незадовољавајућег квалитета, посебно у зимском периоду, неопходно је зоне индивидуалних ложишта превести на другачији вид грејања, као и радити на унапређењу система зелених површина, у оквиру појединачних парцела, али и јавних површина.

Унапређење паркирања у граду Нишу је посебан проблем, који би требало да заједнички решавају надлежне институције у граду Нишу (надлежне службе за издавање грађевинских дозвола, комуналне и грађевинске инспекције, организације паркирања и др.). Како је у Нишу 2023. године у оквиру Градске управе за грађевинарство формирано Одељење за мониторинг, његов задатак би могао да буде праћење реализације планских докумената и испуњености параметара из урбанистичких планова.

У погледу подстандарних насеља, у Нишу је било покушаја и пројеката да се припадници ромске популације преселе на друге локације и да се унапреди њихов начин становања (на пример пројекат *Одрживи модел решавања неусловних ромских насеља*, финансиран из средстава ЕУ), али до сада овакви пројекти нису реализовани. Главне препреке њиховој реализацији представљали су отпор ромске популације пресељењу, отпор становника на локацијама где је требало да се изврши пресељење, као и решавање имовинско-правних односа на предметном земљишту.

Новији трендови у граду Нишу предвиђени кроз планску документацију су дефинисање зона мешовите намене. Опредељење града Ниша је да се спратност ових зона и капацитети јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре и јавних служби (школе, вртићи и др.) не дефинишу кроз планове вишег реда, већ кроз планове детаљне регулације. Дугогодишњи правац у ком се кретала изградња вишепородичних стамбених објеката у граду Нишу, ограничењем спратности свих вишепородичних стамбених објеката на П+6, замењен је новим правцем, где спратност објеката може бити и до П+15. Какве ће ово последице имати на град Ниш, у визуелном смислу, али и у погледу саобраћајне и јавне комуналне инфраструктуре, где капацитети у појединим зонама недостају, остаје да се види у наредном периоду са реализацијом ових планских докумената.

РЕФЕРЕНЦЕ / REFERENCES

- Generalni urbanistički plan Niša 2010–2025 ("Sl. list grada Niša", br. 43/11) [General Urban Plan of Niš 2010–2025 ("Official Gazette of City of Niš," no 43/11] (in Serban)
- Đekić, J., Vasilevska, Lj. 2021. Characteristics of multifamily housing development in the post-socialist period: Case study, the city of Niš, *Facta Universitatis, Series: Architecture and Civil Engineering*, 245–260.
- Lazarević, Bajec N. 2009. Rational or Collaborative Model of Urban Planning in Serbia: Institutional Limitations *Serbian Architectural Journal*. 1, 81–106.
- Nedović-Budić, Z., Zeković, S., Vujošević, M. 2012. Land Privatization and Management in Serbia; Policy in Limbo. *Journal of Architectural and Planning Research*. 29 (4), 306–17.
- Nedović-Budić&Tsenkova, S. with Marcuse, P. 2006. The urban mosaic of post-socialist Europe. In: Nedović-Budić&Tsenkova, S. ed., *The urban mosaic of post-socialist Europe: Space, Institutions and Policy*. Physica-Verlag. A Springer Company.
- Stanilov, K. 2007a. Housing trends in Central and Eastern European cities during and after the period of transition. In: *The post-socialist city: Urban form and space transformations in Central and Eastern Europe after socialism*. Dordrecht: Springer Netherlands, 173–190.
- Stanilov, K. 2007b. Taking stock of post-socialist urban development: A recapitulation. In: Stanilov, K. ed. *The post-socialist city: urban form and space transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*. Springer.
- The Constitution of the Republic of Serbia ("Official Gazette of RS", no. 98/2006) [Ustav Republike Srbije ("Službeni glasnik RS", br. 98/2006)]
- Trkulja, S., Tošić, B. & Živanović, Z. 2012. Serbian spatial planning among styles of spatial planning in Europe. *European Planning Studies*. 20(10), 1729–1746.
- UN Habitat. 2009. *Planning sustainable cities: global report on human settlements*. London; Sterling, VA: Earthscan.
- Vasilevska, L., Vranic, P. & Marinkovic, A. 2014. *The effects of changes to the post-socialist urban planning framework on public open spaces in multi-story housing areas: A view from Nis, Serbia*. *Cities*. 36, 83–92.
- Vujošević, M., Nedović-Budić, Z. 2006. Planning and Societal Context—The Case of Belgrade. In: *The Urban Mosaic of Post-socialist Europe: Space, Institutions and Policy*, edited by Serbia. New York: Physica-Verlag, A Springer, 275–94.
- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) [Law on planning and construction (Official Gazette of RS, 72/2009, 81/2009 - April, 64/2010 - Decision CC, 24/ 2011, 121/2012, 42/2013 - Decision CC, 50/2013 - Decision CC, 98/2013 – Decision CC, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 and 62/2023)] (in Serban)
- Zeković, S., Maričić, T., Cvetinović, M. 2016. Transformation of Housing Policy in a Post-socialist City: The Example of Belgrade. In: Sidoli, Julian, Vols, Michel, Kiehl, Marvin. Eds. *Regulating the City: Contemporary Urban Housing Law*. Den Haag: Eleven Publishing, 47–74.
- Zeković, S., Vujošević, M., Maričić, T. 2015. Spatial Regularization, Planning Instruments and Urban Land Market in a Post-socialist Society: The Case of Belgrade. *Habitat International*. 48, 65–78. doi:10.1016/j.habitatint.2015.03.010.

ИЗВОРИ ИЛУСТРАЦИЈА / SOURCES OF ILLUSTRATIONS

- Cn. 1-7 / Fig 1-7 Google Earth и Фотографије аутора / Google Earth and the authors' photos