

TRANSFORMACIJA BLOKOVA PORODIČNOG U VIŠEPORODIČNO STANOVANJE: URBANISTIČKI ASPEKTI NA PRIMERU GRADA NIŠA

Anđela Stevčić¹, Natalija Ilić²

Apstrakt: Sve intenzivnija izgradnja u gradu Nišu, uz česte izmene urbanističkih planova, dovela je do transformacije blokova, odnosno omogućena je izgradnja višeporodičnih stambenih zgrada u okviru blokova prvobitno namenjenih porodičnom stanovanju. Lokacije u starom gradskom jezgri, zbog blizine centra grada, postaju posebno privlačne investitorima i povoljne za izgradnju. Međutim, kako proces tranzicije sa socijalističkog na kapitalistički društveno-ekonomski sistem u Srbiji još uvek nije u potpunosti završen, u blokovima koji su predmet analize rada dolazi do fragmentarne stambene izgradnje, gde se planiranje vrši na nivou pojedinačnih katastarskih parcela. U radu su analizirani blokovi u opštini Medijana, u kojima se uočavaju brojni problemi nastali usled fleksibilnih i često promenljivih urbanističkih planova. Analizirane su prostorne, socijalne i ekološke posledice ovih promena, uključujući promene u gustini stanovanja, zastupljenosti zelenih površina, kao i preopterećenje saobraćajnih, komunalnih i energetske sistema. Cilj rada je analiza uticaja ovih promena na prostornu organizaciju i kvalitet života za buduće korisnike, kao i definisanje smernica koje bi mogle doprineti unapređenju postojećeg stanja. Metodologija obuhvata komparativnu analizu urbanističkih parametara parcela sa porodičnim stanovanjem i parcela sa novoizgrađenim višeporodičnim objektima i identifikaciju osnovnih obrazaca u transformaciji stambenih zona. Istraživanje je zasnovano na izabranim studijama slučaja koje predstavljaju reprezentativne uzorke parcela sa sličnim karakteristikama. Takođe, u radu su razmatrana potencijalna rešenja ovih problema, kroz primenu instrumenta urbane komasacije.

Ključne reči: transformacija stambenih blokova; urbanistički planovi; višeporodično stanovanje; grad Niš; urbana komasacija; urbanističko projektovanje

TRANSFORMATION OF SINGLE-FAMILY TO MULTI-FAMILY HOUSING BLOCKS: URBAN IMPLICATIONS IN THE CITY OF NIŠ

Abstract: The intensive construction activity in the city of Niš, driven by amendments to urban plans that allow for multi-family residential buildings within blocks originally designated for single-family housing, has led to their spatial transformation. Due to their proximity to the city center, locations within the old urban core have become attractive to investors and favorable for new building. However, as the transition from a socialist to a capitalist socio-economic system in Serbia has not yet been fully completed, the analyzed blocks are characterized by fragmented residential construction, where planning is conducted at the level of individual property parcels. This paper analyzes blocks in

¹ ICUN, Univerzitetski trg 2, andjela.stevcic@icun.ni.ac.rs , ORCID: 0009-0007-1295-9998

² ICUN, Univerzitetski trg 2, natalija.stankovic@icun.ni.ac.rs , ORCID: 0009-0009-3532-8878

the Municipality of Medijana, identifying numerous problems resulting from flexible and frequently changing urban plans. The spatial, social, and environmental consequences of these changes are examined, including shifts in residential density, the reduction of green spaces, and the potential overloading of traffic, utility, and energy systems. The aim of research is to analyze the impact of these transformations on spatial organization and the quality of life for future residents, while defining guidelines that could improve the present state. The methodology is based on a comparative analysis of urban parameters between parcels with single-family housing and those with newly constructed multi-family buildings, identifying fundamental patterns in the transformation of residential zones. Also, the research relies on selected case studies that serve as proxies for other cases with similar characteristics. Furthermore, the paper discusses potential solutions, through the application of urban land readjustment.

Key words: residential block transformation; urban plans; multi-family housing; City of Niš; urban land readjustment; urban design

UVOD

Kao karakteristika urbanizacije u vremenu socijalizma navodi se tretiranje gradskog prostora bez uzimanja u obzir njegove tržišne vrednosti. U tržišnim ekonomijama varijabilne cene zemljišta istovremeno vrše pritisak na sve delove grada, podstiču ponovnu upotrebu ili preoblikovanje već izgrađenih područja i promenu njihovih namena kada postojeće više nisu ekonomski opravdane (Smith, 1996). U Srbiji je urbanistički okvir u velikoj meri postao investitorski i tržišno orijentisan, često na štetu javnog interesa. Opšta finansijska kriza u zemlji, koja je dovela do nedostatka krupnih investicija i projekata, rezultirala je fragmentarnom stambenom izgradnjom. Razvoj stambenog tržišta tokom prve decenije 21. veka uglavnom se usmerio na male privatne parcele, gde su mogli biti rešeni imovinsko-pravni odnosi i postignuti dogovori sa vlasnicima zemljišta, dok je profit investitora postao glavni pokretač procesa izgradnje i urbanističkog planiranja (Kondić i dr., 2021). Iako se u savremenoj urbanističkoj praksi povećanje gustine stanovništva često posmatra kao strategija održivog razvoja zbog efikasnijeg korišćenja prostora i saobraćajne infrastrukture, povećanje gustine u Srbiji nije bio pokretač ekspanzivne izgradnje višeporodičnih zgrada, posebno s obzirom na to da se proces sprovodi bez adekvatnog planiranja i kontrole (Berghauser Pont, 2020)

Predmet istraživanja predstavlja masovna izgradnja višeporodičnih stambenih zgrada u okviru blokova u kojima je i dalje dominantan tip objekata porodične kuće. Osim promena u morfološkoj strukturi naselja, javljaju se brojni prostorni izazovi, kao što su nedovoljna prilagođenost infrastrukture novim zahtevima i pojava novih socijalnih dinamika usled različitih načina korišćenja prostora. Kao studija slučaja odabrani su blokovi na teritoriji gradske opštine Medijana u Nišu, koji se poslednjih godina suočava sa intenzivnim procesom urbane transformacije. Istraživanje je zasnovano na komparativnoj analizi urbanističkih parametara između tri reprezentativna uzorka parcela sa porodičnim kućama i tri parcele sa novoizgrađenim višeporodičnim objektima koji imaju upotrebnu dozvolu, u okviru analiziranog područja. Za parcele sa porodičnim kućama analizirano je postojeće stanje na terenu, dok su za višeporodične objekte, pored podataka o postojećem stanju, uzeti u obzir i planski parametri definisani aktuelnim Planom generalne regulacije gradske opštine Medijana, kao i parametri koji su bili predviđeni Generalnim planom Niša 1995–2010. Parametri koji su izabrani za poređenje obuhvataju: zauzetost parcele (procenat izgrađene površine u odnosu na ukupnu površinu parcele); broj parking mesta (odnos broja stanova i raspoloživih parking kapaciteta); procenat zelenih površina (učešće ukupnog zelenila u odnosu na površinu parcele); spratnost objekata; broj stanovnika (procenjen na osnovu broja stanova i prosečnog broja članova po domaćinstvu). Pored navedenih kvantitativnih pokazatelja, analizirano je i stanje ulične mreže i organizacija saobraćaja u posmatranim

blokovima, kako bi se utvrdilo da li je urbana transformacija praćena izmenama u infrastrukturnom sistemu. Cilj rada je da se ispituju prostorne, socijalne i ekološke posledice ove urbane transformacije, odnosno da se sagledaju glavni pravci prostorne transformacije i njihov uticaj na urbani karakter i funkcionalnost prostora, kao i u kojoj meri ona utiče na kvalitet života stanovnika.

ANALIZA PROMENE PROSTORNE STRUKTURE I URBANISTIČKIH PARAMETARA U STAROM CENTRALNOM TKIVU GRADA NIŠA

Delovi grada sa pretežno porodičnim stanovanjem sve češće su izloženi povećanju gustine naseljenosti i intenzivnim građevinskim radovima, koji uzrokuju buku, zagađenje vazduha, vibracije i zagušenje saobraćajnica. Kao posledica ovih procesa javljaju se brojni problemi u svakodnevnom funkcionisanju lokalne zajednice. Pored toga, povećanje broja stanova i novih porodica dodatno opterećuje postojeće parking prostore i komunalnu infrastrukturu, što može dovesti do kvarova u snabdevanju vodom, električnom energijom i kanalizaciji (Medvedeva, 2017). Analiza obuhvata osam blokova u kojima su dominantne niske porodične kuće, vrlo gusto izgrađene. Međutim, zbog blizine centra grada i promene urbanističkih planova počele su da se grade višeporodične zgrade spajanjem uglavnom dve ili više parcela na kojima su prvobitno bile porodične kuće. Prvo što se može zaključiti poređenjem slike 1a i slike 1b jeste da se saobraćajna mreža nije promenila još iz perioda pre 1990. godine. Saobraćajna mreža je relativno gusta i prvobitno je bila prilagođena potrebama porodičnog stanovanja, dok višeporodično stanovanje zahteva znatno veće saobraćajno opterećenje. Danas je većina ulica jednosmerna, dok porast broja vozila u nekada mirnim ulicama dodatno otežava kretanje i umanjuje bezbednost pešaka.



Slika 1. Saobraćajna mreža analiziranog područja: a) Prema planu iz perioda pre 1990 godine, b) Trenutno stanje, Izvor: arhiv i GeoSrbija

PLANSKI OKVIR KOLEKTIVNE STAMBENE IZGRADNJE PREMA GENERALNOM PLANU GRADA NIŠA 1995–2010

Prema odredbama Generalnog plana Niša iz 1995. godine, predmetno područje definisano je kao zona kolektivne stambene izgradnje, predviđena za gradsko i banjsko stanovanje velikih gustina, sa gustom od 200 do 250 stanovnika po hektaru. Planirana spratnost objekata u ovoj zoni iznosi od P+4 do P+6. U izuzetnim slučajevima dozvoljena je i izgradnja objekata većih visina od P+6, pod uslovom da oni imaju karakter prostornog

Transformacija blokova porodičnog u višeporodično stanovanje: urbanistički aspekti na primeru grada Niša

akcenta i da se njihova opravdanost posebno dokaže. Procenat izgrađenosti kreće se između 30% i 40%. Predviđeno je obezbeđivanje jednog parking ili garažnog mesta po stanu. Posebna pažnja u planu posvećena je uređenju i kvalitetu slobodnih površina. Za svaku stambenu jedinicu neophodno je obezbediti 0,4 do 0,5 m² slobodnog prostora po kvadratnom metru stambene površine, pri čemu najmanje 50% tih površina mora biti uređeno kao zeleni prostor u okviru stambenog bloka. Pored toga, planom je predviđeno i formiranje igrališta za decu i odrasle, u obimu od 0,1 m² po kvadratnom metru stambene površine, čime se obezbeđuje prostor za rekreaciju i društvene aktivnosti stanovnika.

PLANSKI OKVIR ZA STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA U GRADSKOM PODRUČJU U OKVIRU VAŽEĆEG PLANA GENERALNE REGULACIJE GRADSKJE OPŠTINE MEDIJANA

Prema prvoj verziji plana, kojom je za prikazani prostorni obuhvat predviđena namena stanovanje srednjih gustina u gradskom području (slika 2), za formiranje građevinske parcele bilo je potrebno najmanje 600 m², dok je maksimalna dozvoljena spratnost iznosila P+4. Istovremeno je bila definisana i minimalna spratnost od P+2, što ukazuje na jasnu tendenciju transformacije ovog dela grada u zonu višeporodičnog stanovanja. Međutim, prilikom drugih izmena i dopuna Plana iz 2018. godine došlo je do izmene urbanističkih parametara, posebno u pogledu veličine parcele i dozvoljene spratnosti. Tako su definisane sledeće kategorije: parcele površine od 150 do 300 m² mogu imati najviše P+2 sprata, dok je za parcele od 300 do 450 m² dozvoljena izgradnja do P+3 sprata. Za nešto veće parcele, od 450 do 600 m², predviđena je spratnost do P+4, a isti maksimum važi i za parcele od 600 m² i više. Naime, ukidanjem ranije definisane minimalne spratnosti izgubljen je instrument kontrole kojim se obezbeđivala postepena i ujednačena transformacija područja ka višeporodičnom stanovanju. Umesto jasne planske orijentacije ka povećanju gustine i racionalnijem korišćenju prostora, novi parametri otvaraju mogućnost za ponovno preplitanje porodičnih i višeporodičnih objekata unutar istog bloka. Posledično, dolazi do narušavanja vizuelne ujednačenosti prostora, što utiče na kvalitet urbanog ambijenta i rezultira fragmentarnom strukturom bloka.



Slika 2. Osam blokova sa predviđenom izgradnjom stanovanja srednje gustine u gradskom području

Izvor: Plan generalne regulacije gradske opštine Medijana



Slika 3. Prikaz lokacija porodičnih kuća i višeporodičnih zgrada

Izvor: GeoSrbija i autor

UPOREDNA ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

U cilju dokazivanja negativnih uticaja izgradnje objekata veće spratnosti i povećane gustine stanovnika, prikazana je tabela 1 u kojoj su upoređeni parametri za postojeće stanje porodičnog stanovanja, za višeporodičnu izgradnju, kao i vrednosti iz prethodnog Generalnog plana Niša iz 1995. godine i parametri preuzeti iz trenutno važećeg Plana generalne regulacije za opštinu Medijana. U analizi porodičnog stanovanja, za primer 1 uzeta je parcela broj 3813, za primer 2 parcela broj 3724, a za primer 3 parcela broj 3453, a kod analize višeporodičnog stanovanja, za primer 1 uzeta je parcela broj 29601, za primer 2 parcela broj 3649, a za primer 3 parcela broj 3680, u KO Niš „Bubanj“ u gradskoj opštini Medijana (slika 3).

Podaci prikazani u tabeli dobijeni su na osnovu uvida u katastarske podatke i terenskim obilaskom lokacija. Za broj stanovnika uzeto je da jedna porodična kuća sadrži u proseku 5 članova domaćinstva, dok je za stambene jedinice u višeporodičnim zgradama pretpostavljeno 3 člana po stanu. Jasno je uočljiv značajan porast broja stanovnika, što zahteva obezbeđivanje više slobodnog prostora i dodatno opterećuje infrastrukturu, saobraćajnu mrežu i zelene površine.

Tabela 1. Uporedna analiza urbanističkih parametara

	Površina parcele (m ²)	Broj stambenih jedinica	Procenat zauzetosti građevinske parcele	Broj parking mesta	Procenat zelenih površina	Spratnost objekta	Broj stanovnika
Porodično stanovanje – primer 1	294	1	40%	1	50%	P+1	5
Porodično stanovanje – primer 2	342	1	42%	1	45%	Su+P	5
Porodično stanovanje – primer 3	428	1	29%	1	60%	P+1	5
Višeporodično stanovanje – primer 1	652	25	60%	16 u podzemnoj garaži i 6 na parceli	Na lokaciji nema zelenila	P+4	75
Višeporodično stanovanje – primer 2	765	37	64%	9 u podzemnoj garaži i 6 neoznačenih na parceli	Na lokaciji nema zelenila	P+4	111
Višeporodično stanovanje – primer 3	972	40	62%	18 u podzemnoj garaži	Na lokaciji nema zelenila	P+3	120

Transformacija blokova porodičnog u višeporodično stanovanje: urbanistički aspekti na primeru grada Niša

	Površina parcele (m ²)	Broj stambenih jedinica	Procenat zauzetosti građevinske parcele	Broj parking mesta	Procenat zelenih površina	Spratnost objekta	Broj stanovnika
Parametri predviđeni GUP-om iz 1995. godine			30-40%	1 parking mesto po stanu	0,4–0,5 m ² slobodnog prostora po m ² stana, minimum 50% zelene površine	P+4 do P+6	200 – 250 st/ha
Parametri predviđeni aktuelnim Planom generalne regulacije GO Medijana			60%	1 parking mesto po stanu i na 70 m ² korisne površine poslovnog prostora	10%/25%	Maks. P+4 ili 20m	Nije predviđeno

**URBANA KOMASACIJA KAO METODA ZA EFIKASNIJE
PLANIRANJE I PRILAGOĐAVANJE POSTOJEĆIH BLOKOVA
NOVIM URBANIM POTREBAMA**

Generalni cilj urbane komasacije jeste preraspodela i opremanje zemljišta u skladu sa urbanističkim planom, uz aktivno učešće vlasnika parcela, radi efikasnijeg i racionalnijeg korišćenja prostora. Jedan od njenih osnovnih zadataka je i uređenje već urbanizovanih područja, čime se stvaraju uslovi za doslednu primenu planskih rešenja i unapređenje urbane strukture. Proces urbane komasacije donosi brojne koristi i za vlasnike zemljišta i za državu. Sa stanovišta vlasnika, vrednost zemljišta nakon sprovođenja postupka značajno raste, a nepovoljni oblici i dimenzije parcela zamenjuju se novim, pravilnim i građevinski funkcionalnim površinama. Na taj način obezbeđuje se ekonomičnije korišćenje prostora i smanjuju sporovi oko granica parcela, dok svi učesnici zadržavaju vlasništvo u pravičnoj raspodeli. Očuvanje postojeće socijalne strukture područja predstavlja jedan od dodatnih pozitivnih efekata (Šoškić, 2016).

Urbana komasacija, kada je sinhronizovana sa procesom urbanističkog planiranja, predstavlja mehanizam koji omogućava dinamičnije i fleksibilnije upravljanje razvojem grada. Za razliku od tradicionalnih, statičnih planova, ovaj postupak podstiče kontinualnu evaluaciju i prilagođavanje prioriteta u skladu sa realnim prostornim i resursnim uslovima. U kontekstu prenamene blokova porodičnog stanovanja u višeporodične komplekse, urbana komasacija doprinosi prevazilaženju vlasničkih i prostornih ograničenja, omogućavajući stvaranje adekvatnih građevinskih parcela i doslednu primenu planskih rešenja. Optimalan pristup podrazumeva istovremenu razradu urbanističkog plana i sprovođenje komasacije, uz uslov da se vlasnici zemljišta sa tim postupkom saglase, čime se obezbeđuje i zakonska i socijalna održivost celog procesa (Šoškić, 2016).

ZAKLJUČAK

Sagledavanjem prostorne transformacije analiziranog područja u okviru opštine Medijana u gradu Niš, od blokova sa porodičnim kućama ka zonama višeporodičnog stanovanja, uočeno je više negativnih posledica nastalih usled nepotpuno definisanih urbanističkih parametara i nedovoljno preciznog planiranja. Na osnovu toga, može se zaključiti da je neophodno unaprediti postojeće urbanističke planove kako bi se obezbedila prostorna i funkcionalna usaglašenost.

Glavne preporuke za unapređenje planiranja i sprečavanje negativnih posledica u praksi:

Detaljniji urbanistički planovi: Postojeći planovi treba da budu unapređeni kroz preciznije definisanje urbanističkih parametara i izradu detaljnih planova za urbana područja gde su uočene značajne transformacije. Posebnu pažnju treba posvetiti formiranju zelenih površina, koje bi trebalo planirati kao povezanu i funkcionalnu celinu, a ne kao ostatak od neiskorišćenih delova parcela. Unapred definisano zelenilo doprinosi ekološkoj održivosti, prijatnosti prostora i unapređenju socijalnih interakcija, kao prostori za okupljanje, igru dece i rekreaciju stanovnika.

Povećanje udela zelenih površina: U procesu planiranja potrebno je predvideti veći procenat zelenih zona, kao i različite oblike primene zelene površine, uključujući zelene fasade, krovove i terase, što je delimično već prepoznato u izmenama Plana generalne regulacije gradske opštine Medijana. Na ovaj način se omogućava racionalnije korišćenje ograničenog urbanog prostora i poboljšava ukupni kvalitet životne sredine.

Formiranje pravilnijih parcela pomoću urbane komasacije: Urbanom komasacijom moguće je prevazići prisutnu neorganizovanost, koja se manifestuje nepravilnim oblicima parcela, uglavnom zadržanim iz katastarske podele, kao i različitim oblikom i volumenom objekata na parcelama. S obzirom na to da su katastarske parcele nepravilnih oblika, čak i nakon njihovog spajanja radi izgradnje višeporodičnih zgrada, često se dobijaju neadekvatne parcele zahtevne za projektovanje. Komasacijom je moguće formirati pravilnije oblike parcela, što se u arhitekturi odražava kroz stvaranje pravilnijih i uravnoteženijih volumena zgrada (Obradović, 2012).

Iako je istraživanje sprovedeno na konkretnom primeru nekoliko blokova, uočeni problemi i predložena rešenja imaju širu primenljivost. Slični morfološki i funkcionalni obrasci prisutni su i u drugim delovima starog gradskog jezgra, kao i u zonama novije ekspanzije grada gde se povećava gustina stanovnika. Implementacija predloženih mera može značajno doprineti unapređenju morfološke strukture, kao i stvaranju funkcionalnijeg, vizuelno lepšeg i ekonomski privlačnijeg urbanog prostora.

ZAHVALNOST

Rad je realizovan uz finansijsku podršku Ministarstva za nauku, tehnološki razvoj i inovacije Republike Srbije, u okviru projekta koji se realizuje u Inovacionom centru Univerziteta u Nišu po modelu institucionog finansiranja (evidencioni broj 451-03-33/2026-03/ 200371).

LITERATURA

Berghauser Pont, M. Y., Perg, P. G., Haupt, P. A., & Heyman, A. (2020). A systematic review of the scientifically demonstrated effects of densification. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 588(5)

Generalni plan Niša 1995–2010. (1995). „Službeni list grada Niša“, br. 13/95.

Kondić, S., Živković, M., Tanić, M., & Kostić, I. (2021). Sustainability of post-socialist urban design treatment of public open spaces in multi-family housing areas: Case study of Niš, Serbia. FACTA UNIVERSITATIS, Series: Architecture and Civil Engineering, 19(2), str. 155–169

Transformacija blokova porodičnog u višeporodično stanovanje: urbanistički aspekti na primeru grada Niša

Medvedeva, R. A., Safina, G. R., & Fedorova, V. A. (2017). Urban densification: Features, environmental problems, and prospects. *International Journal of Green Pharmacy*, 11(4), str. 868-871

Obradović, T. (2012). Plan parcelacije kao uslov za održivu izgradnju na primeru plana detaljne regulacije "Stanko Vlasotinčanin" u Nišu. *Arhitektura i urbanizam*, (36), str. 19–26
Plana generalne regulacije gradske opštine Medijana „Službeni list grada Niša“, br. 105/2015, 26/2018, 35/2021, 129/2021, 13/2024 i 53/2025

Smith, D. M. (1996). The socialist city. G. Andrusz, M. Harloe, & I. Szelenyi (Ed.), *Cities after socialism: Urban and regional change and conflict in post-socialist societies* (str. 70–99). Oxford: Blackwell

Šoškić, M. Đ. (2016). Razvoj novih modela komasacije u funkciji urbanističkog uređenja naselja. Doktorska disertacija, Građevinski fakultet Univerziteta u Beogradu. Univerzitet u Beogradu