



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД НИШ

Градска општина Медијана

Скупштина Градске општине Медијана

Број: /2026-01

Датум: 07.09.2026. године

Ниш, ул. Париске Комуне бр.2А

Скупштина Градске општине Медијана, на основу члана 14. ст.1 тач.5 и чл.30 ст.1 тач.4 Статута Градске општине Медијана ("Службени лист Града Ниша", број 58/17-пречишћен текст и 64/2019), на седници одржаној, дана 07.09. 2026. године, даје

## М И Ш Л Ћ Е Њ Е

*„Генерални урбанистички план не одређује само где ће се градити, већ ствара оквир у коме град може да се развија, а да притом не изгуби свој идентитет, просторне вредности и меру човека.“ (цитат из Нацрта ГП-а)*

Овакав приступ представља значајан искорак у односу на претходне генералне урбанистичке планове, који су тежили претераној детерминацији простора кроз детаљно прописивање правила грађења. Нови Нацрт Генералног урбанистичког плана исправно препознаје да је улога овог планског документа да постави стратешки оквир развоја, а не да унапред дефинише сва просторна решења.

Полазећи од овог концепта, анализу Нацрта Генералног урбанистичког плана усмерили смо на једно суштинско питање:

**Да ли предложени Нацрт ГП-а до 2040. г. представља развојну стратегију која ће омогућити преокрет постојећих неповољних демографских, економских, просторних и културних трендова, или се превасходно задржава на планском уређењу будуће изградње и заштите простора, без довољно јасно дефинисаних развојних механизма за остваривање постављене визије?**

Одговор на ово питање представљао је основни критеријум на основу кога је извршена анализа предложеног планског документа. Посебна пажња посвећена је усклађености између идентификованих проблема, дефинисаних циљева, предложених просторних решења и приоритетних пројеката, као и процени да ли су предложене мере довољно конкретне да обезбеде дугорочан и одржив развој града.

Полазећи од визије представљене у Нацрту ГУП-а, може се закључити да је документ конципиран у складу са савременим принципима урбаног развоја. Као основни циљеви истичу се унапређење квалитета живота, рационално коришћење простора, развој инфраструктурних система, заштита природних и културних вредности, јачање отпорности на климатске промене и стварање услова за економски конкурентан и функционално организован град. Тако постављени циљеви представљају добру основу за дугорочно планирање и усклађени су са савременим приступима просторном развоју.

Међутим, стратешки карактер генералног урбанистичког плана не огледа се искључиво у формулисању визије и циљева, већ пре свега у способности да препознате неповољне трендове претвори у развојне могућности кроз јасно дефинисане просторне политике, приоритетне пројекте и механизме њихове реализације. Управо зато, приликом анализе Нацрта, није посматрано само да ли су поједини проблеми правилно идентификовани, већ и да ли су за сваки од њих предложене одговарајуће мере које могу довести до стварних промена у просторном, економском, друштвеном и културном развоју града.

Посебно је анализирано да ли постоји јасна веза између утврђених развојних изазова и предложених планских решења, односно да ли се кроз систем јавних служби, саобраћајне и комуналне инфраструктуре, зелене инфраструктуре, привредног развоја, заштите културног наслеђа и приоритетних стратешких пројеката гради препознатљив модел будућег развоја Ниша који се поклапа са очекивањима већине становника. Истовремено, анализирано је да ли су поједине области које имају потенцијал да постану носиоци урбаног развоја препознате као такви.

Полазећи од наведених критеријума, може се констатовати да Нацрт ГУП-а представља квалитетан и савремено конципиран стратешки документ, али да у појединим сегментима постоји очигледан и пресудно битан простор за његово даље унапређење. Анализа указује да Нацрт у постојећој форми не даје довољно јасан одговор на питање на који начин ће предложена планска решења довести до преокрета неповољних демографских, економских, просторних и културних трендова. Уочава се недостатак јасније развојне политике која би кроз конкретне просторне механизме, приоритетне пројекте и временски дефинисане мере обезбедила остваривање постављене визије.

**Кључна општа примедба** односи се на недовољно јасно дефинисану стратегију превазилажења неповољних развојних трендова. Предлаже се да се у оквиру поглавља о приоритетним стратешким програмима и пројектима за сваки значајан развојни изазов јасно дефинишу: проблем који се решава, просторни инструмент којим се решава, временски оквир реализације и очекивани резултати. На тај начин овај Генерални урбанистички план добио би јаснији карактер развојне стратегије, а не искључиво формалног документа просторног уређења.

**Изостаје проактиван приступ планирању, усмерен ка стварању нових вредности, уместо претежног задржавања на постојећим функцијама и њиховој заштити.**

Ова оцена посебно долази до изражаја у области културе, која је од изузетног значаја за Градску општину Медијана. Управо култура представља један од ретких развојних потенцијала ове градске општине, имајући у виду ограничене могућности ширења станоградње, одсуство простора за формирање нових индустријских зона и значајну економску зависност од трговине, услуга и туризма. Због тога је даља анализа усмерена управо на овај сегмент Нацрта, јер он најјасније показује разлику између планирања простора за постојеће функције и планирања простора као инструмента будућег развоја. Полазећи од наведених оцена, сматрамо да Нацрт Генералног урбанистичког плана у области културе није у довољној мери конципиран као развојни документ. Уочава се недостатак јасне стратегије развоја, недовољно коришћење статистичких и аналитичких показатеља као основе за планирање, као и изостанак проактивног приступа којим би се дефинисали нови правци развоја града. Посебно је уочљиво да није формулисана јасна визија развоја културе, нити су препознати нови просторни потенцијали, пре свега у оквиру развојне осе Нишаве, која би могла да постане један од носећих јавних и културних простора будућег Ниша.

Истовремено, стиче се утисак да Нацрт у великој мери наставља постојеће планске концепте, без довољно иновативних садржаја и стратешких иницијатива које би означиле јасан развојни искорак. Савремени генерални урбанистички планови не представљају само инструмент контроле просторног развоја, већ и инструмент покретања развојних процеса. У том смислу, Нацрт би требало да покаже већу амбицију у дефинисању нових културних, туристичких и јавних садржаја који ће допринети јачању идентитета града и његове конкурентности.

Полазећи од тога, предлаже се да се Нацрт Генералног урбанистичког плана допуни и унапреди кроз следеће примедбе и предлоге:

- 1. Недостаје јасна стратегија развоја културе као једног од носилаца урбаног, економског и туристичког развоја града.**
- 2. Нису препознати потенцијали креативних индустрија и нових културних садржаја као покретача економског и просторног развоја.**
- 3. Недостаје аналитичка основа заснована на релевантним статистичким показатељима, којом би се образложили развојни приоритети у области културе.**
- 4. Није формулисана јасна визија развоја културе, нити њена улога у трансформацији и позиционирању Ниша као регионалног центра.**
- 5. Нису предвиђени стратешки капитални пројекти у области културе, попут концертне дворане, оперске сцене или других репрезентативних објеката од регионалног значаја.**
- 6. Изостаје концепт развоја културних рута, којима би се археолошко, историјско, меморијално и индустријско наслеђе интегрисало у јединствен систем културног туризма.**
- 7. Културно наслеђе није довољно интегрисано у стратегију развоја града, већ је доминантно третирано кроз мере заштите.**
- 8. Недостају препознатљиви развојни пројекти који би јачали идентитет Ниша као културног центра југоисточне Европе.**

Наведене примедбе не доводе у питање основну концепцију Нацрта Генералног урбанистичког плана, већ имају за циљ њено унапређење. Њиховим прихватањем План би добио јаснију развојну компоненту и у већој мери испунио своју стратешку улогу, препознајући културу и културно наслеђе као један од кључних покретача одрживог урбаног развоја, економске конкурентности и међународне препознатљивости Ниша до 2040. године.

Истовремено, наведене примедбе се са области културе лако могу уопштити на друге области којима се Нацрт плана бави, па је општи утисак да Нацрт Генералног урбанистичког плана још увек не даје довољно јасан одговор на основно стратешко питање са којим је ова анализа и започета – на који начин ће предложена планска решења омогућити преокрет неповољних демографских, економских, просторних и друштвених трендова и обезбедити дугорочан, одржив и конкурентан развој Ниша до 2040. године. Управо у томе видимо највећи простор за унапређење Нацрта, како би, поред квалитетног просторног оквира, постао и јасан развојни документ који ће препознати нове потенцијале града, понудити амбициозне, али реално оствариве развојне механизме и дати уверљив одговор на изазове који очекују Ниш у наредним деценијама.

**Ово мишљење објавиће се у Службеном листу Града Ниша.**

**Председник скупштине**

**Милош Нешић**

