

УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ
АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ

Мр Јасмина Ђокић, дипл.инж.арх.

**УРБАНИСТИЧКИ ОБРАСЦИ
СТАНОВАЊА У БЕОГРАДУ: ПОСТОЈЕЋИ
ТИПОВИ И МОГУЋНОСТИ
ДИВЕРЗИФИКАЦИЈЕ**

докторска дисертација

Београд, 2014.

Ментор:

др Нада Лазаревић Бајец,
редовни професор Архитектонског факултета у Београду

Чланови комисије:

др Зоран Никезић,
редовни професор Архитектонског факултета у Београду,

др Мина Петровић,
венредни професор Филозофског факултета у Београду.

др Игор Марић,
Виши научни сарадник Института за архитектуру и урбанизам Србије

Посвећено Влади А. Милићу

УРБАНИСТИЧКИ ОБРАСЦИ СТАНОВАЊА У БЕОГРАДУ: ПОСТОЈЕЋИ ТИПОВИ И МОГУЋНОСТИ ДИВЕРЗИФИКАЦИЈЕ

Тема дисертације су форме становања, односно просторно – физички обрасци стамбених структура који су актуелни у савременој производњи и понуди у Београду. Истраживање обухвата постојеће форме градског становања у савременој београдској понуди, и могућности њеног проширења и диверзификације. Са циљем да се савремене стамбене форме у Београду осмотре и анализирају са овог аспекта, успостављен је појам *урбанистичког обрасца становања* који представља урбоморфолошки тип становања као производ урбанистичког планирања.

Феномен урбанистичког обрасца становања конституисан је преко два истраживачка аспекта: компонентама: (1) просторно – морфолошким карактеристикама стамбеног модела, и (2) процесом планирања као јавном делатношћу која га артикулише кроз процедуре разраде и усвајања.

Истраживање постојећих образаца становања у Београду у периоду постсоцијалистичке транзиције и предуслова за њихову диверзификацију, у складу са постављеним истраживачким аспектима, одвија се на два паралелна колосека. Први колосек јесте истраживање самих урбанистичких образаца као урбоморфолошког феномена који у себи обједињује скуп карактеристика типа становања. Он је, као такав, дефинисан урбанистичким параметрима који му дају конкретну форму. Урбанистички параметри, пак, су резултат операционализоване урбанистичке праксе у одређеним условима, кроз које се у датом контексту, за одређене корисничке групе, у складу са просторним и другим могућностима, кодирају будуће стамбене структуре. Прва истраживачка хипотеза формулисана је полазећи од сазнања о промени укупне форме града у постсоцијалистичкој транзицији, и у фокус поставља промену стамбених форми у том специфичном окружењу. Интересовање је усмерено на до сада неистражене промене стамбених форми, и потребу да се сагледа, истражи и евидентира укупна понуда актуелних урбанистичких образаца становања у Београду, а хипотезом се претпоставља да је трансформација урбане форме у Београду у периоду постсоцијалистичке економске и друштвене транзиције резултирала специфичним типовима урбанистичких образаца становања.

Други колосек истраживања преиспитује улогу и маневарске могућности планирања у процесу формирања урбанистичких образаца становања, формулишући хипотезу о ограниченем потенцијалу планирања за диверзификацију урбанистичких образаца становања.

На крају првог колосека, истраживачки резултат јесте инвентар и типологија постојећих урбанистичких образаца становања, којим се проверава прва постављена хипотеза о новим стамбеним формама у трансформисаној градској структури, односно о новим типовима стамбених образаца. На крају другог су предуслови и ограничења за процес евентуалне диверзификације, што претставља проверу друге хипотезе о реалним могућностима за већи диверзитет међу урбанистичким обрасцима становања.

Контекст истраживања је постсоцијалистичка друштвена, политичка и економска транзиција, која је обележила последње деценије у Београду и Србији, а током које је конципиран и реализован актуелни спектар стамбених образаца. Транзиција је оквир у коме се (ре)структурише форма града, кроз процес са карактеристичним фазама и просторним ефектима.

Постојећи обрасци становања се препознају прегледом и анализом урбанистичких планова у оквирима типских зона трансформације путем класичног урбоморфолошког метода како га је базично конципирао Конзен, уз извесна прилагођавања три основна нивоа Конзенове анализе: карта града, изграђене структуре и намене површина и објеката, издвајају се урбанистички обрасци становања. У овом току истраживања се на основу проучене литературе успоставља сет критеријума за преглед и анализу постојећих форми становања у Београду.

Улога и домети планирања у постсоцијалистичкој транзицији се такође реферишу на искуства из постсоцијалистичких европских држава. Истражују се планерске политике и општи друштвени оквир који утиче на сам процес планирања и на имплементацију планираног: тржиште, институције које учествују у планирању, и друго. Успостављају се везе између планерске политике и процедура, и препознатих и описаних актуелних урбанистичких образаца становања.

Закључци истраживања су изложени прво по хипотезама: да ли су делимично или потпуно потврђене или оповргнуте, и шта је суштина таквог закључка. Затим су дати и остали важни закључци на које је указало истраживање: посебно значајне

карактеристике постојеће понуде урбанистичких образаца становања, специфични развојни механизми, противречности система планирања, замке планерског поступка. Последњи део закључних разматрања указује на могуће даље правце истраживања, на питања која отвара ово истраживање, као и на теоријску и практичну употребљивост његових резултата.

Кључне речи:

урбанистички образац становања, зоне трансформације, пракса планирања, постсоцијалистичка транзиција, становање у Београду

Научна област:

Архитектура и урбанизам

УДК број:

711.41(497.11 Београд)(043.3)

URBAN HOUSING PATTERNS IN BELGRADE: EXISTING TYPES AND POSSIBILITIES OF DIVERSIFICATION

Abstract

The central topic of the following dissertation are urban housing forms, i.e. spatial - physical patterns of structures present in nowadays production and distribution in Belgrade. Research compounds offer of existing urban housing forms in Belgrade, and possibilities for its extension and diversification. In order to list and analyse existing housing forms in Belgrade from this aspect, the term *urban housing type* was established, which presents urban-morphological type of housing as a product of planning process.

The phenomenon of urban housing type is constituted through two aspects of the research: (1) spatial and morphological characteristics of housing model, and (2) planning process as public activity which articulates it through the procedure of making and adopting.

Research of existing housing types in Belgrade during the period of post-socialist political, social and cultural transition and conditions for its diversification, according to the aspects of the work, is performed on two parallel tracks. The first stream line is research of the urban housing types as urban-morphological phenomenon which includes characteristics of urban housing. As set, it is defined by planning parameters which gives them specific form. Planning parameters, on the other hand, are product of operational planning practice in certain conditions, and they are coding physical structures and urban forms, in concrete context, for different groups, according to their specific spatial and other needs and preferences. The first hypothesis is formulated on the basis of the explored and presented changes in urban structure in the process of post-socialist transition, and it puts in the focus transformation of housing forms in that period. Transformation of urban housing forms is investigated, total supply of urban housing types in Belgrade is recorded and analysed, and it is hypothesized that post-socialist transition caused characteristic urban housing types.

The other track of the research investigates the role and manoeuvre possibilities of planning during the process of generating transitional urban housing types, and appoints the hypothesis about limited potential of urban planning for diversification of their variety.

At the end of the first track of the research, the result is inventory and typology of existing transitional housing forms, which verifies the first hypothesis about new housing types in transformed urban structure, i.e. new urban housing types. Outcome of the second research

track are preconditions and limitations for eventual diversification process, and it is the validation of the second hypothesis on real possibilities for wider diversity of urban housing types.

The context of the research is post-socialist social, political and cultural transition, which has marked last decades in Belgrade and Serbia, and the current spectra of housing forms were created during this period. The transition, as process with specific phases and spatial effects, is the frame for this reconstruction of the urban form.

The existing housing types are detected within detailed urban plans in zones of transformation, recognized as standard for transitional cities. They are analysed by the urban morphology classical methodology, as established by Conzen, with certain adapting of three basic layers of Conzen's analyses: the town plan, pattern of building forms and pattern of land use, and finally the urban housing types are derived. In this course of the paper, the set of criteria for the investigation of housing types is assembled relaying on literature review.

The role and range of planning during post-socialist transition also refers to experience and theoretical research in other post-socialist milieus. Planning policies and wider social and political framework which influences planning and implementation process: primarily market and planning institutions are investigated. The next step is to set the relations between planning policy and procedures, and recognized urban housing types.

Conclusions are presented first by hypothesis, and later other finding considering urban housing forms are presented, together with their transformation during post-socialist transition, and possibilities for diversification. Particularly important are observations and results on distinctive urban housing types, specific planning instruments, and contradictions in planning procedures and inconsistencies of planning policy. The final conclusions point on possible directions of further research, as well as theoretical and practical usability of its results.

Key words:

Urban housing type, zones of transformation, postsocialist transition, urban form, housing in Belgrade

UDK number:

711.41(497.11 Beograd)(043.3)

1.0	УВОД	11
1.1	Научно поље истраживања	12
1.2.	Истраживачки проблем	15
1.3	Оправданост истраживања.....	18
1.4	Методологија истраживања	20
1.5	Структура истраживања	23
1.6	Обухват истраживања.....	25
2.0	ПРЕГЛЕД ПРЕТХОДНИХ ИСТРАЖИВАЊА	28
2.1	Урбана морфологија	28
2.1.1	Оправданост примене истраживачких метода урбане морфологије.....	28
2.1.2	Урбанистички стамбени образац у пољу истраживања урбаних структура	40
2.2.	Планирање и форма	47
2.2.1	Урбана форма, урбани дизајн и планирање – теоријски оквир	47
2.2.2	Планирање и урбана форма у пракси.....	54
2.3	Елементи урбанистичког обрасца становања.....	59
2.4	Специфичност истраживања урбанистичког стамбеног обрасца у контексту социо – економске и политичке транзиције	63
2.4.1.	Економски трендови и слободно тржиште.....	65
2.4.2	Институције планирања у транзицији.....	68
2.4.3.	Промена планерске парадигме: планирање и транзиција	71
2.4.4.	Специфичности планирања у СФРЈ и периоду транзиције у Србији	74
2.4.5.	Урбана форма у транзиционом окружењу.....	76
2.5	Хипотезе истраживања	95
3.0	МЕТОДОЛОГИЈА ИСТРАЖИВАЊА	98
3. 1	Анализа постојећих урбанистичких стамбених образаца	99
3.1.1	Дефинисање зоне трансформације и одабир урбанистичких планова за анализу 102	
3.1.2	Критеријуми анализе урбанистичких образаца становања.....	107
3.1.3	Формирање типологије постојећих урбанистичких образаца становања у Београду 111	
3.2	Анализа могућности диверзификације постојеће понуде урбанистичких стамбених образаца у Београду	114
3.2.2	Истраживање могућности диверзификације урбанистичких стамбених образаца 114	
4.0	УРБАНИСТИЧКИ ОБРАСЦИ СТАНОВАЊА У БЕОГРАДУ	117
4.1	Заоставштина социјализма: урбанистички обрасци становања пре почетка транзиције 117	

4.1.1	Економски и идеолошки контекст стамбене изградње у социјализму	117
4.1.2	Доминантни трендови у станоградњи и урбанистички обрасци становања у периоду социјалистичког планирања и изградње.....	120
4.2	Урбанистички обрасци становања у Београду.....	133
4.2.1	Зоне субурбанизације	133
4.2.2	Зоне градског центра: комерцијализација и центрификација.....	145
4.2.3	Стамбени блокови централне зоне Новог Београда	158
4.2.4	Велика сателитска стамбена насеља	168
4.2.5	Нова насеља у оквиру градске територије.....	186
4.2.5	Затворена суседства	195
4.2.6	Становање на браунфилд локацијама	203
5.0	УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАМБЕНИ ОБРАСЦИ.....	213
5.1	Општи планерски оквир: парадигма, институције и процедуре	213
5.1.1	Институције	216
5.1.2	Тржиште.....	220
5.2	Хијерархија планова: урбанистички обрасци становања у задатим оквирима.....	224
5.3	Пракса планирања и обрасци становања: препреке транзиције	228
6.0	ЗАКЉУЧАК.....	237
6.1	Резултати истраживања.....	239
6.2	Генерални закључци	240
6.3	Закључци по хипотезама	246
6.3.1	Постојећи урбанистички обрасци Београда	246
6.3.2	Могућности диверзификације.....	255
6.3	Отворена истраживачка питања и даља истраживања	262
7.0	КОРИШЋЕНА ЛИТЕРАТУРА.....	265

1.0 УВОД

Централна тема истраживања су форме становања, односно просторно – физички обрасци стамбених структура који су актуелни у савременој производњи и понуди у Београду. Теорија и пракса урбанистичког планирања одавно располажу феноменима *типа*¹, *обрасца*² и *модела*³ који представљају мање или више схематизоване и/ или описне просторне (и непросторне) концепте становања. За ово истраживање сваки од ових концепата, је делимичан и непотпун пре свега зато што је статичан, и посматран фактографски као чињеница или као идеал који треба достићи. У свим случајевима тип, образац, модел су препознати и анализирани као чињенице, заокружени постојећи или замишљени феномени успостављени на сету критеријума, који служе становању и изграђују градско ткиво. Једном формиран, они су представе у замрзнутој временској секвенци који се, затим, самостално анализирају и / или упоређују са другим типовима, моделима и обрасцима из истог временског пресека / секвенце.

Тема истраживања, обухвата не само постојеће форме градског становања у савременој београдској понуди, већ и потенцијале и механизме њеног проширења и диверзификације. Са циљем да се савремене стамбене форме у Београду осмотре и анализирају са овог аспекта, успостављен је појам *урбанистичког обрасца становања*. Он у себи обједињује форму становања и урбанистичке параметре који је дефинишу, а који најчешће представљају резултат планирања.

У том контексту, урбанистички стамбени образац представља урбоморфолошки тип становања као производ урбанистичког планирања. Феномен урбанистичког обрасца становања конституисан је преко два истраживачка аспекта: компонентама: (1) просторно – морфолошким карактеристикама стамбеног модела, и (2) процесом планирања као јавном делатношћу која га артикулише кроз процедуре разраде и усвајања. У оквирима урбане морфологије разматра се постојећи спектар урбанистичких образаца становања Београда, а могућности диверзификације се анализирају из планерског дискурса.

¹ У стручној литератури на енглеском *type*, нпр. А. Роси, Леон и Роб Криер, Норберг – Шулиц, и многи други.

² На енглеском *pattern*, најчувенији аутора Кристофера Александера

³ Castex, J., Depaule, J.C., Panerai, P. (2003), па и Лефевр користи *модел* у својим теоријским разматрањима .

Као појам и истраживачка тема урбанистички образац становања везан је за конкретну планерску праксу у постсоцијалистичкој Србији. Његова формулација произилази из улоге и обухвата планирања, регулативе, прописа и процедура и инструмената спровођења у периоду транзиције који је обухваћен истраживањем. Због тога је неопходан увид у основне карактеристике окружења – економске, културне, социјалне, институционалне, од којих потичу опредељујући импути који се у српској планерској пракси кроз урбанистичко планирање претачу у одреднице конкретних стамбених форми. Иако је саму урбану форму могуће, чак уобичајено – што показује приказ релевантних теоријских радова на ову тему, посматрати *рег се* (на пример Линч, Александер), Петровић књигу *Социологија становања*⁴ започиње аксиоматском тврдњом да је проучавање становања и стамбене политике немогуће изван друштвеног контекста. Становање, чак и кад је фокус на структурама и склоповима стамбене намене, захтева приказ не само форме, већ и окружење у коме оно настаје, као и механизме који га уобличавају.

У случају Београда, последње деценије је обележила постсоцијалистичка друштвена, политичка и економска транзиција, током које је конципиран је и реализован актуелни спектар стамбених образаца. Транзиција је контекст у коме се (ре)структурише форма града, кроз процес са карактеристичним фазама и просторним ефектима који су истраживали и описали бројни истраживачи (Тошић, Хегедуш, Хирт, Станилов, Сикора, Ценкова, и други) .

Истраживање урбанистичких образаца становања у савременом Београду, дакле, одвија се на три поља: у фокусу истраживања су просторно – физичке структуре, односно урбане форме становања, чија је процесна компонента урбанистичко планирање, а постсоцијалистичка економска, политичка и друштвена транзиција динамички оквир у коме се оне конципирају и реализују.

1.1 Научно поље истраживања

У складу са постављеном темом истраживања, анализирани су извори из три области: урбане морфологије, урбанистичког планирања и литература која се бави

⁴ Петровић, М. (2004)

карактеристикама постсоцијалистичке транзиције и њеног утицаја на градску форму и планирање.

Рад на пољу урбане морфологије је за савремено истраживање захтеван на посебан начин. Урбана морфологија се, наиме, упркос дугог постојања, које сеже деценијама пре уобличавања постмодерне теоријске мисли у оквирима архитектуре и урбанизма, често повезује управо са вредностима и методама овог раздобља. Урбоморфолошке анализе заузимају велики простор у радовима постмодерних аутора (Роси, браћа Крир, Касте и други представници француске школе урбоморфологије, итд.). Последица је да се урбоморфолошки метод неретко поистовећује са постмодерним тумачењем градског простора и структуре, али и са вредностима које за урбану форму постављају аутори овог правца. Истовремено, осим што се поистовећује са одређеним естетским и функционалним идеалима градског простора, урбоморфолошки истраживачки апарат се повезује са старим европским градовима чија је физиономија настала у прединдустријско време. Чак, корак даље, постмодерни аутори су урбоморфолошки истраживачки апарат неретко користили управо само за анализу историјских градских центара, игноришући велике делове градске територије настале крајем деветнаестог и током двадесетог века. Због тога је на почетку истраживања утврђен научни кредибилитет и расположиви инструментаријум који урбана морфологија може да понуди изван постмодерног историцистичког дискурса.

Преглед претходних истраживања започиње управо испитивањем применљивости урбоморфолошког метода на савремено градско ткиво као такво, на структуру уопште, дакле изван циљева, вредности и специфицираног полигона постмодерне обнове. Анализирају се ставови постмодерних аутора различитих школа⁵ – италијанске, француске и британске (Роси, Муратори, Каниђа, Браћа Крир, Конзен, Вајтхед, Касте, Панераи, Депол), као и савремених теоретичара заступника урбане морфологије (Мудон, Кропф), и истраживача самог постмодернистичког покрета у архитектури и урбанизму (Елин).

⁵ Систематизација истраживача урбоморфологије по школама (британска, француска, италијанска) је широко прихваћена од аутора који се баве урбоморфологијом (Мудон, Вајтхед, Кропф). Ова подела по националним одредницама је последица не само одвојеног настанка и развоја појединих школа, већ и јасних разлика у погледу методологије, чак и истраживачких циљева.

По потврђеном капацитету урбане морфологије и метода који се у оквиру ове дисциплине примењују, да буду имплементирани и дају релевантне резултате у анализи градског простора и структура уопште, пажња се усмерава на конкретне инструменте урбоморфолошке анализе. Приказују се и анализирају радови важних представника различитих школа урбане морфологије (Роси, Муратори, Каниђа, Браћа Крир, Конзен, Вајтхед, Касте, Панераи, Депол), и савремених аутора који су значајно проширили и унапредили метод и омогућили његову широку примену (Хилијер, Пинзен Кортес, Шир). Резултати анализе расположивих истарживачких инструмената и метода примењени су у дефинисању компонената појма *урбанистички стамбени образац*.

С обзиром да се стамбени типови посматрају са аспекта урбане форме која се у српској планерској пракси дефинише кроз процес планирања, у оквиру теоријске области планирања фокус је био на механизмима за обликовање физичке структуре града. Такав приступ проблематизује однос урбанистичког планирања и урбаног дизајна, чије су границе – показују извори, елузивне и померљиве. У зависности од степена контроле које планирање има у појединим системима, оно може, али не мора обухватати и форму. Контрола урбане форме може, пак, бити контролисана кроз прописе, регулативе, норме, правилнике. Затим, урбана форма нема исти значај у различитим парадигмама планирања: према њој се мање или више различито односе планери у зависности да ли се баве планирањем (и теоријом и праксом) у оквирима рационалног, модела комуникацијске акције, или неког другог. Радови Сандеркок, Фајнстејн, Фридмана су указали на основне међусобне разлике планерских парадигми, и, последично, на разлике у односу према форми у оквирима различитих планерских парадигми.

Дакле, важно питање у овом истраживачком току јесте теоријски и практични однос планирања и урбаног дизајна, а затим једног и другог према форми града. Анализирани су радови аутора који истражују теоријске основе и покриће урбаног дизајна (Ланг, Маданипур, Катберт, Кармона). Преовладава став да је урбани дизајн део планирања које се бави конторолом изграђене форме у простору, тј. физичког планирања какво је у Србији, а да је урбанистички план инструмент те контроле. За методолошки поступак истраживања, веома је значајно истицање урбанистичког плана као основног инструмента планирања у дефинисању урбане форме и реализацији урбаног дизајна.

Транзициони оквир – доба преласка из социјалистичког у тржишно и демократско државно уређење, као и улогу и судбину урбанистичког планирања у њему – истраживали су бројни аутори. Социјалистичко централизовано планирање је имало велику моћ у конципирању и реализацији урбаног простора. Унутар идеолошког оквира, одлучујућу снагу је представљао професионална одлука урбанисте планера, која је у великој мери била заснована на интерпретацијама идеолошких ставова у простору. Утицај заинтересованих актера – корисника пре свега, на конципирање решења и доношење одлука, био је минималан. Транзиција, као пут ка плурализованом и демократизованом друштву, је период у коме се овај поредак трансформише. За разумевање основних карактеристика процеса транзиције и проблема урбанистичког планирања у оквиру њега, проучени су радови Музила, Селењија, Тошића, Хегедуша, Хирт, Веселинове, Ценкове, Хојсермана.

Социјализам у Југославији је, у односу на источноевропски облик социјализма, имао посебне карактеристике, у коме централизам није био детерминишућа одлика. Због тога је и транзиција у извесним сегментима различита од оне у другим бившим социјалистичким државама Европе. Са простора бивше Југославије значајни су радови Петровић, Лазаревић Бајец, Вујошевића, Пихлер Милановић, Димитровске Ендроз, Реберника и других. О карактеристичним трансформацијама урбане форме, променама у дистрибуцији и типологији становања, осим наведених, бавили су се и Сикора, Станилов, Темелова, Костински, Руопила, Реберник и други, чији су радови такође уврштени у листу извора.

У приказу и анализи предтранзицијске / социјалистичке стамбене изградње у Београду коришћени су извори домаћих истраживача који су истраживали теме из области урбанизма и архитектонских начела и обликовања: Благојевић, Богуновић, Перовић, Кадијевић, Мецанов, Дабовић и Ђорђевић, Кулић, и други. Контекст социјалистичке станоградње истражен је на основу радова Милићевића, Петровић, Вујошевић.

1.2. Истраживачки проблем

Проучена литература показала је да је турбулентни период постсоцијалистичке економске, политичке и друштвене транзиције време у коме се структура и форма

града радикално трансформишу, пратећи динамичне процесе постсоцијалистичке транзиције. Извори који се баве феноменом транзиције у градовима и планирању описују веома сличне промене у различитим градовима и државама Источне и Југоисточне Европе, упркос различитим околностима. Реч је о окружењима са знатним међусобним разликама које карактеришу другачија претсоцијалистичка и социјалистичка урбана наслеђа и традиције, различити привредни потенцијали и профили, културни и социолошки модели. Од прибалтичких држава и Русије, до медитеранских држава, у градовима се распознају слични правци и просторне матрице трансформације урбане структуре и форме становања, са релативно малим одступањима (Руопила, Хирт, Станилов, и други). Поједини домаћи и страни аутори препознали су и истраживали неке од доминантних праваца трансформације и у Београду, као што су субурбанизација и појава затворених суседстава⁶.

Форма некадашњих социјалистичких градова прилагођава се новим економским механизмима, новим моделима привређивања, раду институција и социјалним односима, и поприма карактеристике градова европског запада. Дистрибуција активности у оквиру градске територије, капацитети и облици изградње померају се и расту или опадају у складу са захтевима капитала и потребама друштва, група и појединаца, мењајући градове социјализма. О томе пишу бројни аутори (Сикора, Селењи, Хирт, Веселинова и други). Део тог процеса је и трансформација затечених стамбених модела: промена типлошких и локационих карактеристика, и формирање новог спектра типова становања, који су, између осталог, последица промењеног економског статуса, друштвене моћи појединаца и група, и њихових преференци. Прва истраживачка хипотеза, полазећи од сазнања о промени укупне форме града у постсоцијалистичкој транзицији, у фокус поставља промену стамбених форми у том контексту. Интересовање је усмерено на до сада неистражене промене стамбених форми, и потребу да се сагледа, истражи и евидентира укупна понуда аткуелних урбанистичких образаца становања у Београду. Прва хипотеза гласи:

хипотеза 1: Трансформација урбане форме у Београду у периоду од почетка постсоцијалистичке економске и друштвене транзиције резултира специфичним типовима урбанистичких образаца становања.

⁶ Петровић и Хирт су се бавиле затвореним суседствима Београда, а субурбанизација је била тема бројних домаћих аутора.

Формулисана хипотеза поставља пред истраживача задатак препознавања и типологизације актуелних урбанистичких образаца становања у изабраном конкретном случају Београда, у периоду после почетка постсоцијалистичке друштвене, економске и политичке транзиције која номинално почиње 1991. Године када су одржани први вишестраначки парламентарни избори. Проблем је рашчлањен на два сегмента - успоставља се матрица за детектовање типова урбанистичких образаца, а затим и критеријуми за њихову типологизацију. Први део проблема је чврсто везан за транзициона дешавања и операционализован је дефинисањем посебних типова градских зона у којима је дошло до урбане трансформације – за потребе истраживања ови полигони се дефинишу као *зоне трансформације*. Дефинисање зона спроведено је на основу анализе типских процеса трансформације у постсоцијалистичким градовима, на основу радова аутора који су се овим проблемом директно бавили (Сикора, Хирт, Веселинова, Хаусерман, Селењи, Станилов, и други). Истраживачи су уочили исте трендове промене градског ткива у бројним истраживаним целинама, детектоване у одређеним деловима градске територије – зонама трансформације: субурбанизација, комерцијализација градског центра, центрификација, промеене у великим стамбеним комплексима, и друге.

У оквиру сваке појединчне зоне трансформације, анализирају се урбанистички планови произведени од почетка постсоцијалистичке транзиције, и препознају типови урбанистичких стамбених образаца заступљени у плановима у том периоду. Критеријуми за типологију урбанистичких образаца становања формиран се у оквирима урбомофролошке анализе, и садрже три основне компоненте базиране на Конзеновој методологији: карактеристике урбане матрице, карактеристике изграђених структура и дистрибуција активности у простору.

Други део истраживања односи се на могућност проширења постојеће понуде урбанистичких образаца становања.

хипотеза 2: Планирање у транзиционим условима пружа ограничене могућности за креативнији приступ стамбеним формама, и диверзификацију актуелних урбанистичких образаца становања заступљених у урбанистичким плановима у периоду постсоцијалистичке транзиције.

Провера ове хипотезе почива на аргументованом објашњењу које карактеристике и инструменти транзиционог система планирања генеришу нове урбанистичке обрасце становања. Постојећи спектар је производ одређеног модела урбанистичког планирања у конкретним околностима, чије процедуре и механизми чине могућом и стварном управо понуду коју налазимо у Београду. Препознавање баријера, непотпуности, или неадекватних одговора на захтеве и могућности стамбене продукције је почетак њене диверзификације. То је други истраживачки задатак: дефинисање кључних полуга планирања које катализују одређени фонд урбанистичких стамбених образаца, а чијом модификацијом и прилагођавањем се отвара могућност његове диверзификације.

1.3 Оправданост истраживања

Постоји више разлога за истраживање урбанистичких образаца становања. Први је потреба да се спорадична и парцијална сазнања о стамбеним формама у Београду систематизују темељним, методолошки конзистентним истраживачким поступком. Резултат таквог рада је стварање реалне и комплетне слике о актуелним формама становања у Београду.

Иако су поједини типови становања и стамбене форме били предмет истраживања у периоду од почетка транзиције, интересовање није било усмерено на формирање целовите слике, већ на поједине стамбене и/ или просторно – физичке облике. Највећу пажњу већ деценијама привлаче беспланска, спонтано настала насеља у градском ткиву и приградским зонама, с тим што је најчешће у средишту интересовања њихова социјална и економска компонента. Као што је приказано у следећем поглављу (2.4.2. *Урбана форма у транзиционом окружењу*), Ширење градске територије и настанак предграђа - субурбанизација⁷ је један од стандардних облика трансформације

⁷ Постоје два термина којима се именују два различита процеса ширења градске територије у условима постсоцијалистичке транзиције. У социолошком кључу, **субурбанизација** је повезана са измештањем средњих слојева из града - миграције из града, у складу са специфичним резиденцијалним преференцама (еколошке карактеристике, удобност, одабир социјалног и културног окружења истовремено са добром инфраструктурном опремљеношћу, и урбани стил живота), док је градња по ободу нижих слојева који не могу да обезбеде становање у граду означена као процес периурбанизације. С обзиром да се у постсоцијалистичком периоду оба феномена преплићу, у раду се ова разлика свесно занемарује, и користи се термин субурбанизација, у складу са изворима који истражују форму града у периоду постсоцијалистичке транзиције користи се термин *suburbanization* који означава настанак нових стамбених зона ниских густина – претежно породичног становања, на територији која је до тада била неизграђена.

постсоцијалистичких градова. Због специфичних услова, она се у Југославији и Београду појавила знатно пре почетка транзиције. Прва истраживања на ту тему објављена су већ крајем седамдесетих година⁸. Поред интереса за бесплатску изградњу, последњих година, објављена су и истраживања која се тичу социјалних аспеката становања у затвореним суседствима⁹ (Петровић и Хирт), као и тематски широко постављен зборник радова о променама у новобеоградским блоковима (ур. Ерић)¹⁰. Обе ове теме – затворена суседства и трансформације у модернистичким блоковима отворене структуре са стамбеним вишеспратницама – јављају се и предмет су анализа и поређења и у другим градовима постсоцијалистичке транзиције

Са аспекта саме форме, анализиране су породичне куће као занемарен облик градског становања,¹¹ београдске партаје¹², бесплатски саграђена приградска насеља¹³. Међутим, ова дисертација проучава не појединачне типове, већ пресек београдских стамбених форми, у конкретном контексту постсоцијалистичке транзиције. Фокус је на урбоморфолошким карактеристикама, уз приказ кључних социјалних, економских, културних аспеката. Резултати овог истраживања дају целовит увид у форме становања савременог Београда.

Други важан резултат јесте теоријска контекстуализација трансформације београдских типова становања. Кроз анализу теоријских налаза и објашњења промене урбане форме и стамбених образаца у постсоцијалистичким градовима, траже се и налазе објашњења за исте или сличне процесе у Београду у периоду од почетка транзиције 1990. године. На тај начин је урбанистичка пракса у Београду позиционирана у теоријске оквире планирања у транзицији. Овај поступак такође

У Србији и Београду тај феномен је тесно везан са бесплатном стамбеном изградњом, али то није општи случај и у другим транзиционим срединама. У свом изворном значењу: настанак стамбених зона ниских густина на неизграђеним рубним подручјима града, термин субурбанизација се користи и у овом истраживању.

⁸ Ђуровић, Ђ. (1969): *Бесправна стамбена изградња у Београду*, Београда: Урбанистички завод Београда

⁹ gated communities на енглеском

¹⁰ Ерић, З. и други (2009): *Диференцијална суседства Новог Београда*, Београд: Музеј савремене уметности Београда

¹¹ Никезић, А. (2006)

¹² Ђокић, Ј. (2008)

¹³ Бесплатска градња је често била у фокусу истраживача, али ретко са аспекта форме. Занимљиво истраживање које се бави и урбоморфолошким карактеристикама и формом ових структура је Dzokic, A. Topalovic, M., Neelen, M., Kucina, I. (2001): *The Wild City: Genetics of Uncontrolled Urban Process*, у *Hunch: Berlage Institute Report*, no4

отвара могућност за поређење квалитета остварених стамбених форми, али и планерских инструмената који их генеришу, или макар допуштају њихово генерисање.

Коначно, у овом раду се истражује узрочно – последична спрега инпута и механизма планирања са производом – конкретним стамбеним обрасцима - који из њега исходи. Не заборављајући да планирању претходе потребе и преференце становника, ипак се фокусирамо на инструменте и процедуре планирања који дефинишу урбану форму омогућавају или блокирају њихову реализацију, односно воде је у одређеном правцу. Другим речима, истраживање указује на непосредне узрочнике у планерском поступку, било да је реч о постојећим елементима система, процедурама и водиљама, или о полугама које недостају, чиме је инхибиран сценарио развоја другачијих стамбених образаца.

1.4 Методологија истраживања

Истраживање постојећих образаца становања у Београду у периоду постсоцијалистичке транзиције и предуслова за њихову диверзификацију, одвија се на два паралелна колосека. Први колосек јесте истраживање самих урбанистичких образаца као урбоморфолошког феномена који у себи обједињује скуп карактеристика типа становања. Он је, као такав, дефинисан урбанистичким параметрима који му дају конкретну форму. Урбанистички параметри, пак, су резултат операционализоване урбанистичке праксе у одређеним условима, кроз које се у датом контексту, за одређене корисничке групе, у складу са просторним и другим могућностима, кодирају будуће стамбене структуре. Истраживање улоге и маневарских могућности планирања у процесу формирања урбанистичких образаца становања, дакле, јесте други колосек. На крају првог колосека, истраживачки резултат јесте инвентар и типологија постојећих урбанистичких образаца становања, којим се проверава прва хипотеза о новим стамбеним формама у трансформисаној градској структури, односно о новим типовима стамбених образаца. На крају другог су предуслови и ограничења за процес евентуалне диверзификације, што претставља проверу друге хипотезе о реалним могућностима за већи диверзитет међу урбанистичким обрасцима становања.

Постојећи обрасци становања се препознају прегледом и анализом урбанистичких планова у оквирима типских зона трансформације путем

урбоморфолошког метода – углавном класичног, онако како га је базично конципирао Конзен, са минималним разматрањем историјске компоненте. Кроз прилагођена три основна нивоа Конзенове анализе: карта града, изграђене структуре и намене површина и објеката, издвајају се урбанистички обрасци становања. У овом току истраживања се на основу проучене литературе успоставља сет критеријума за преглед и анализу постојећих форми становања у Београду.

Карактеристична градска подручја – зоне трансформације - која се у постсоцијалистичким градовима мењају на одређени начин, према сличним правилностима и фазама, дефинисана су на основу извора о променама урбане форме у процесу транзиције (Станилов, Хирт, Сикора, Селењи, и дуги). Извори показују да се градско ткиво у периоду постсоцијалистичке транзиције трансформише према принципима који важе за међусобно веома различите некадашње социјалистичке градове, од крајњег североистока, попут Талина и Москве, преко градова Централне Европе (Будимпешта, Праг) до балканских (Софија, Букурешт) и градова бивше Југославије (Љубљана, Београд). То су зоне настанка приградских насеља (субурбанизације), некадашњих великих насеља колективног становања, градски центар у коме се повећава удео комерцијалних садржаја на рачун становања и у коме се одвија центрификација, затим затворена суседства и браунфилд подручја – подручја намењена за поновну употребу. Овим типским зонама трансформације додата су подручја за нове стамбене целине у градском ткиву. Карактеристичне зоне трансформације се посматрају као полигони у оквирима којих се формирању урбанистички стамбени обрасци.

Смештањем анализе урбанистичких образаца становања у типске зоне постсоцијалистичке трансформације постиже се њихово систематично и уређено препознавање, и успоставља непосредна веза формирања образаца са конкретним транзиционим ефектом промене урбане форме, односно евидентирају се типови урбанистичких стамбених образаца у оквиру сваке појединачне зоне трансформације. За сваку од ових зона се, увидом у урбанистичке планове идентификују планирани стамбени обрасци путем критеријумске анализе, а на основу претходно дефинисаног сета критеријума. Специфичност српске планерске праксе у односу на већину других транзицијских земаља, је неусклађеност између планираних стамбених целина и изграђених насеља и објеката. Истраживање је усмерено на оно што се налази у

плановима, без обзира да ли су стамбене структуре грађене према усвојеним плановима, или су планови рађени и усвојени накнадно, као документи који (правно и урбанистички) уређују већ постојећа насеља. Хипотезе истраживања проверавају улогу планирања у формирању урбанистичких стамбених образаца у конкретним условима, и ограничења и подстицаје за диверзификацију актуелне понуде. Због тога је фокус на урбанистичким плановима, пракса се описује и анализира као контекст и генератор одређених приступа у планирању и конкретних просторних решења.

Усвојена методологија истраживања омогућава доследно праћење линија истраживања урбанистичких стамбених образаца од теоријских извора из области урбане морфологије (Конзен, Касте, Депол, Панераи), планирања у постсоцијалистичкој транзицији (Сикора, Хирт, Веселинова, Хаусерман, Селењи, Станилов, и други) до плана детаљне регулације као оперативног производа планирања, а да при том није прејудициран коначан истраживачки резултат. Наиме, на основу релевантних извора установљени су критеријуми за анализу и полигон за истраживање, затим препознате типичне зоне трансформације за транзиционе градове уопште. Тако је успостављен фиксан и стабилан истраживачки оквир. Сами варијетети, односно типови урбанистичких образаца становања се детектују *in situ*, без непотребних аналогија типова са другим постсоцијалистичким градовима које могу наметнути нетипичне форме и замаглити стварну слику о постојећем фонду београдских стамбених образаца.

Улога и думети планирања у постсоцијалистичкој транзицији се такође реферишу на искуства из држава Средње, Источне и Југоисточне Европе, истражена у радовима бројних аутора (Сикора, Хирт, Веселинова, Хаусерман, Селењи, Станилов, и други). Истражују се планерске политике и општи друштвени оквир који утиче на сам процес планирања и на имплементацију планираног: тржиште, институције које учествују у планирању, и друго. Успостављају се везе између планерске политике и процедура, и препознатих и описаних актуелних урбанистичких образаца становања. Специфичности праксе и контекста планирања у Србији истражени су на основу радова релевантних истраживача (Лазаревић - Бајец, Беговић, Вујошевић, Петровић, Петовар), и кроз примарне изворе - пре свега Закона о планирању и изградњи, Закона о одржавању стамбених зграда, Закона о експропријацији.

Ограничења и условљености, специфичне за фазу транзиције: проблеми власништва, транзиционе урбане морфологије (затечена парцелација, саобраћајна матрица, исл.), деловања утицајних група, сагледавају се кроз анализу планова, и, у мањој мери, разговора са самим планерима – руководиоцима израде презентованих планова.

1.5 Структура истраживања

У првом, уводном поглављу изложени су област и контекст истраживања, истраживачки проблем и научна релевантност. Изнете су основне хипотезе истраживања, методологија, структура и дефиниције.

Друго поглавље бави се теоријским утемељењем истраживања. Разматрана је литература из области урбане морфологије: пре свега научна оправданост урбоморфолошког метода изван постмодерниситичког дискурса, и научни капацитет урбоморфолошких метода за проучавање и разумевање савремених градова. Затим, анализирана је позиција феномена урбанистичког обрасца становања у широком пољу истраживања урбане форме и структуре. У складу са првом истраживачком хипотезом која повезује промену форме града и урбанистичких образаца становања у процесу постсоцијалистичке транзиције, образац у овом истраживању позиционирамо у оквире типоморфолошких и просторноморфолошких студија. На тај начин се усмерава и методологију истраживања урбанистичких стамбених образаца, и критеријуми његове анализе конципирани су на темљима типоморфологије и просторне морфологије.

Друга релација у овом поглављу јесте однос урбанистичког планирања и урбане форме. Да би се овај однос истражио у фокусу је био и урбанистички дизајн као средњи члан у ланцу урбанистичко планирање – урбани дизајн – урбана форма. Овај ланац је био од суштинске важности да би се установила веза између планирања и форме града, односно да би се ове две паралелно вођене теме истраживања довеле у чврсту теоријску релацију. Такође, истраживање овог односа указало је на неспорну¹⁴ улогу урбанистичког плана у обликовању урбане форме, као и у повезивању теоријских концептата планирања и дизајна са конкретном физиономијом града. На тај

¹⁴ Различити аутори (Ланг, Маданипур Кармона, Катберт), без обзира на разлике у полазиштима и другим ставовима, сагласни су да је урбанистички план кључни инструмент урбанистичког планирања и дизајна у реализацији градске форме.

начин је и теоријски потврђена исправност анализе урбанистичког плана за проучавање урбанистичких образаца становања.

Трећи теоријски аспект јесте постсоцијалистичка транзиција. С обзиром да је транзиција контекст истраживања, као што је већ наглашено, пажња је усмерена управо на урбану форму и планирање у транзицији, а не на друштвено – економски аспект промена.

Коначно, на основу истражених извора из области урбане морфологије, урбанистичког планирања и њихових посебних карактеристика у транзицији, формиране су хипотезе истраживања.

У трећем поглављу приказана је методологија истраживања: критеријуми анализе урбанистичких образаца становања, критеријуми одабира планова за ову анализу, и на послетку формирање типологије урбанистичких образаца становања. Затим, изложена је методологија истраживања могућности диверзификације урбанистичких образаца становања кроз две фазе: одређивање детерминанти формирања урбанистичких образаца становања, а затим и њихове анализе у циљу диверзификације.

Четврто поглавље у целости је посвећено приказу урбанистичких образаца становања у Београду. Прва целина у поглављу даје приказ хронологије и трендова развоја форми становања у социјалистичком периоду, што је предуслов за разумевање каснијег процеса трансформације стамбених образаца.

Централни део овог поглавља посвећен је анализи урбанистичких планова и приказ различитих урбанистичких стамбених образаца у Београду према критеријумима успостављеним у претходном поглављу. Коначан резултат је типологија постојећих урбанистичких стамбених образаца у Београду.

Пето поглавље приказује могућности диверсификације, тј. маневарски простор планера да каналише развој нових урбанистичких образаца становања у постојећим околностима и актуелном систему планирања. Први део поглавља указује на основне карактеристике транзиционог окружења у коме се одвија планирање а које су ван директног домаћаја планера: функционисање тржишта и институција, као и законски оквир у коме се оно одвија, и начин на који ове околности отежавају или онемогућавају развој већег броја различитих урбанистичких образаца становања.

У другом делу петог поглавља анализирају се препреке за диверзификовање постојеће понуде стамбених образаца. На основу закона и процедура проверава се могућност диверзификације и улога професионалаца урбаниста планера у том процесу.

У шестом, последњем поглављу износе се закључци истраживања. Прво су изложени закључци по хипотезама: да ли су делимично или потпуно потврђене или оповргнуте, и шта је суштина таквог закључка. Затим су дати и остали важни закључци на које је указало истраживање: посебно значајне карактеристике постојеће понуде урбанистичких образаца становања, специфични развојни механизми, противречности система планирања, замке планерског поступка. Последњи део закључних разматрања указује на могуће даље правце истраживања, на питања која отвара ово истраживање, као и на теоријску и практичну употребљивост његових резултата.

1.6 Обухват истраживања

Истраживање је фокусирано на урбанистичке обрасце становања у Београду. То подразумева стамбену изградњу у границама Генералног плана – обухват од 77 602 ха, претежно установљен ранијим генералним плановима Београда, а због целовитог сагледавања постојећих насеља за потребе последњег Генералног плана Београда 2021 проширен за око 250ха. Административно подручје Београда је шире од наведеног обухвата Генералног плана Београда, и укључује и бројна приградска села и насеља, пољопривредно, шумско и водно земљиште изван грађевинског рејона. На територији Административног подручја изван подручја Генералног плана, пак, доминира знатно другачији тип становања – сеоске куће различитих типологија у зависности од географске позиције и традиције. Осим тога, рефлексije постсоцијалистичке транзиције, и силе које утичу на трансформацију ових подручја разликују се од оних које обликују градско становање. Због тога је граница Генералног плана узета као логична и јасна линија унутар које се врши истраживање урбанистичких стамбених образаца Београда.

Временски оквир истраживања је постсоцијалистичка политичка, економска и друштвена транзиција. Тачно датирање почетка транзиционих процеса није од пресудне важности за ток и резултате истраживања. С обзиром на то, истраживање се не бави упоредним прегледом претпоставки о историјском почетку транзиције. У раду

су анализирани планови настали од 1991. године и касније – то је година првих вишестраначких избора у СФРЈ. Међутим, важно је поменути и чињеницу да, иако је истраживање било усмерено и на тај период, релативно мали број планова из раздобља 1991 – 2000 је реализован, или на снази до данас. Складно томе, мали број планова пре 2000. године је и анализиран у овом раду. Продукција планова у том периоду није била велика с обзиром на ванредне околности – ратове и економске санкције, а и они који су усвојени касније су делимично или потпуно стављени ван снаге у процесу преиспитивања затечене планске документације. Највећи број приказаних планова настао је после 2000. године.

За разумевање временских граница истраживања релевантне су промене планског оквира. У периоду од 1991. године до данас, дошло је до опсежних промена у визији развоја Београда. На почетку периода истраживања на снази су били Просторни план града Београда из 1981, чији је циљ био да, пратећи план развоја конципирану Генералним урбанистичким планом из 1972, омогући интензивније и функционалније повезивање са ширим градским подручјем, Србијом и целом Југославијом, чији је главни град био.

Измене и допуне Генералног урбанистичког плана Београда из 1972 усвојене су 1985. године, са идејом да се ускладе разлике између планираног и реализованог, и да се омогући реалан плански развој града. Планерски оквир је био формиран за потпуно другачије развојне (и идеолошке и историјске) услове, и није могао да се прилагоди стварним процесима и промени структуре града у последњој деценији двадесетог века. Нове измене 1999. године требало је да минимизирају негативне ефекте ратова и економске кризе који су се истовремено са транзицијом одражавали на град. Ипак, то је било само прилагођавање старог плана насталог у сасвим другачијим друштвеним условима, који се објективно не може прилагодити радикално новим околностима.

Тек 2003. године усвојен је нови Генерални план Београда којим се усмерава просторни развој у условима тржишне демократије послератног друштва, исцрпљеног економским кризама, ратовима и унутрашњим трвењима. Визија развоја коју он поставља и операционализује је у дисконтинуитету с претходним генералним плановима. То је план за нове друштвене околности и оптерећења, са промењеном

методологијом и обавезом преиспитивања и усклађивања свих затечених детаљних планова.¹⁵

Управо због наведених разлога, највећи број прегледаних урбанистичких детаљних планова датира из периода после 2000, али су за истраживање једнако важни и малобројни детаљни планови настали и у деценији која је претходила. Они су, с обзиром на низак интензитет привреде, углавном усмерени на пружање могућности за изградњу нових типова становања и прилагођавање старих образаца новим околностима – правила за реконструкције, надоградње, нову изградњу и одговарајуће проширивање инфраструктурних капацитета за те потребе.

¹⁵ Током деценија, терминологија везана за детаљне планове у Београду (Југославији а потом Србији) се мењала. Термини попут детаљни урбанистички план, детаљни план, регулациони план, план детаљне регулације, коришћени су за локалне урбанистичке планове којима се дефинишу елементи физичког планирања: дистрибуција намена, елементи регулације и нивелације, правила грађења. У тексту се користи термин *детаљни план*.

2.0 ПРЕГЛЕД ПРЕТХОДНИХ ИСТРАЖИВАЊА

Истраживање урбанистичких образаца становања усмерено је на две теме: на физичке – просторне и морфолошке аспекте савременог становања у Београду, и на планирање као стручну акцију професионалаца, урбанистичких планера, којом се обрасци дефинишу и условљавају.

2.1 Урбана морфологија

2.1.1 Оправданост примене истраживачких метода урбане морфологије

Урбана морфологија је дисциплина која проучава форму града, и процесе његовог настанка и трансформације. Истраживање обухвата не само коначни облик града, који је резултат многих групних и појединачних идеја, акција и интереса кроз генерације, већ и социјалне, економске и културне процесе који их покрећу. Међусобне блиске и узрочно – последичне везе између самих елемената градског простора – улица, јавних простора, блокова парцела и појединачних објеката, такође су у домену интересовања урбане морфологије. Због тога, неки аутори сматрају термин урбана морфогенеза тачнијим од термина урбана морфологија.¹⁶ Анализа урбане форме уобичајено је усмерена на класификацију и типологије улица и уличне мреже, парцела и објеката, али и на шире аспекте пручавања форме града: шеме кретања, намена и коришћења земљишта, власништва и слично.

Међутим, иако предмет истраживања на то не указује, ова област урбанистичког истраживања повезана је са некима од најжешћих дебата двадесетог века, које су се водиле између различитих теоријских школа, идејних и вредносних становишта и градоградитељских парадигми. Разлог је што се, и поред тога што корени урбо – морфолошког метода сежу до почетка двадесетог века, радом Камила Зитеа, па и раније¹⁷, пуно уобличавање и артикулација урбане морфологије одвијају у другој половини двадесетог века, од стране жестоких критичара и противника модернизма. После Другог светског рата, у појединим срединама, међу теоретичарима, архитектама, планерима, почиње да јача отпор према тековинама модерне, новој структури градова

¹⁶ Moudon (1997), стр. 3

¹⁷ Има извора, као на пример Oxford Dictionary of Geography, online издање, који почетке везују за песничтво и ставове Гетеа, тј. прву половину деветнаестог века, то су тек накнадно препознате сличности са идејом која је настала пола века касније, и мада су легитимни у песничком и визионарском дискурсу, чине се преамбициозни за истраживање у области урбанистичког.

која негира традиционалну градску матрицу, не обазирећи се не само на старе принципе грађења и ширења градова, него чак и на затечено изграђено ткиво које без много сентимента по потреби замењује новим, потпуно другачијим. На модернизам уопште, па и на модерни урбанизам, у САД и западној Европи се јавља *романтична реакција*, која омаловажава и модернистичка начела као таква, али још више резултате тих начела.¹⁸

Протагонисти овог отпора модернизму, између осталих средстава¹⁹ којима се супротстављају модернистичкој теорији и пракси, користе и урбану морфологију. Ова грана урбанистичких студија развија се са циљем да укаже на могуће другачије тумачење форми, контекста и процеса у градовима, од оних којима се служи модерни урбанизам, па се може чак рећи, и са намером да тај урбанизам у целини компромитује као нецеловит и са пренаглашеном техничком компонентом. Тако се урбана морфологија развија као инструмент и аргумент постмодернистичких теоретичара и планера, чији је један од циљева оспоравање вредности модернизма. У ово време постмодернистичких урбанистичких тенденција, укупан истраживачки апарат урбане морфологије се формира према традиционалним градовима Европе, и то према њиховим предмодерним или, чак, прединдустријским историјским језгрима.

Све наведено: употреба урбане морфологије у конфронтацији са модернистичким теоретичарима, начелима и постигнућима, њена првобитна усмереност на западноевропску прединдустријску градитељску традицију којом се ван истраживачког делокруга ставља не само урбано ткиво модернистичког концепта, већ и све друго што не припада традицији западне Европе²⁰, инсистирање на историчности, одбацивање разноликих типова градског ткива изграђених последњих деценија, дакле све ове контроверзе које се везују за урбану морфологију, захтевају додатно појашњење. Да ли је урбана морфологија / морфогенеза заиста релевантна и применљива научна дисциплина у оквирима савремене теорије урбанистичког планирања и дизајна? Или се потреба за њом и оправданост њене употребе исцрпела у

¹⁸ Elin, N. (2004), стр. 33

¹⁹ У „средства“ борбе против модернизма убраја се широк дијапазон акција, од промена урбанистичког образовања на појединим факултетима, формирања „група“, „школа“, „метода“, писања радова, конференција, дебата, сучељавања по стручним и научним скуповима и часописима, до нове архитектонске и урбанистичке праксе која се спроводи у почетку спорадично, а временом све масовније, и слично. (према Елин, Н. (2004))

²⁰ За истраживање урбаних форми у Београду, и шире – Србији и Балкану, то би потенцијално значило и стављање ван фокуса историјских градских четврти осталих из периода Отоманске империје.

сучељавању модернизма са идејама и концептима који су уследили? Да ли у оквирима ове науке уопште постоји развијен апарат за анализирање различитих стамбених зона у савременим градовима, с обзиром на првобитну усредсређеност на историјска ткива? И, на крају, да ли су и на који начин резултати који се добију анализом и класификовањем урбаних форми употребљиви у даљем истраживању урбанистичких стамбених образаца, односно за њихово међусобно упоређивање и испитивање могућности диверзификације, што је један од основних циљева рада?

Дебата о вредностима модернистичког урбанизма, па и његово потпуно оспоравање, нису сами по себи спорни. У оквиру постмодернистичких покрета, начела и постигнућа модернизма различито су вреднована и тумачена, као што су различите струје имале неусклађене, и чак супротстављене ставове о прилагођавању и наставку или одбацивању основних идеја модерне.²¹ Спорно је, међутим, за кредибилно коришћење метода и апарата урбане морфологије, уколико је она као грана науке формирана и развијана само са циљем да буде оружје у борби са урбанизмом модернизма. У том случају, она је анахрона и идејно превазиђена, и као таква неупотребљива за истраживање савремене градске форме, анализу и класификацију различитих – традиционалних, модернистичких или неких сасвим нових савремених матрица градског становања.

Уобличавање урбане морфологије као посебне дисциплине са дефинисаним предметом истраживања и методолошким апаратом везује се за два имена: Конзен и Муратори. Конзен, иначе географ по образовању, је 1960. године урадио детаљну студију града Алнвика где је применио основна морфолошка начела. Муратори је предавао архитектуру у Венецији и касније у Риму, и сопствена истраживања структуре ових градова користио као теоријску подлогу за предавања.²² Радови Конзена и Мураторија иницирали су развој британске, односно италијанске школе урбане морфологије.

Британска школа је у средиште интересовања поставила физичку форму града и његових делова развијајући технику *анализе карте града*²³. Узори су му, када је реч о основном приступу који је значајно проширио и развио, радови неколицине немачких

²¹ Елин, Н. (2004), стр.

²² Moudon, A.V. (1997): стр. 4

²³ У енглеском оригиналу *town-plan analyses*

географа, пре свега Шлитера²⁴. И сам Конзенов рад усмерен је на постојећу географију града, и истраживање урбаних форми. Конзен је први у својој студији Алнвика посматрао укупну структуру града као сложену из више компоненти: карта града, односно тлоцрт у оквиру кога се одвојено хијерархијски посматрају улице и улична мрежа, парцеле и њихово груписање у блокове, и типови објеката (1), карта изграђених структура (2) и карта размештаја употребе земљишта (3)²⁵. Карта града је најкомплекснији и најчвршћи елемент, који се најспорије мења, а најдинамичнији је размештај активности. Појединачни периоди развоја препознатљиви су у градском пејзажу, тако што остављају отисак у карти града и његовим изграђеним структурама, и у географској анализи урбане форме могу се посматрати као *морфолошки периоди*. За Конзена је овакав приказ, не тек пуки преглед постојећег стања, већ је у њему сублимиран историјски развој подручја, али и, што сматра есенцијално важним, потенцијал за будуће управљање урбаним пејзажом које је тачно и прецизно приказано, а утемељено у историјском развоју конкретне територије.^{26 27}

Настављачи Конзеновог рада користе и појам *морфолошких региона*,²⁸ који има нешто уже значење од *морфолошких периода*: оптимално је поделити градску територију, или део територије на тзв. подручје истих карактеристика различито од окружења.²⁹ План морфолошких региона представља синтезни приказ плана структуре подручја, плана типова објеката, и плана намене површина.

Данас је оваква анализа сасвим уобичајена и примењује се веома често у пракси, али основни допринос Конзена, према Вајтхеду, његовом страсном следбенику и тумачу, јесте стављање процеса изградње и трансформације града у жижу интересовања. Такође, он је велику пажњу посветио и истраживању међусобних односа елемената, на пример парцеле и блока, То је новина у дотадашњем изучавању градова, према овом тумачењу, која је дала стимуланс другим ауторима да следе Конзенов концепт и развијају ову школу урбане морфологије.^{30 31}

²⁴ Према Whitehand, J.W.R. (2001), два Шлитерова рада објављена 1899. Године су посебно важна: један о плановима градова, и један који шире говори о географији насеља.

²⁵ Conzen, M.R.G. (1960)

²⁶ Ibid.

²⁷ Whitehand, J.W.R. (2001): стр. 106

²⁸ Whitehand, J. W.R, Larkham P. J. (1992)

²⁹ Према методолошком концепту истраживања урбанистичких образаца становања у Београду, *морфолошким регионима* одговарају, уз извесна прилагођавања, *зоне трансформације*. Морфолошке регионе одликују сродне морфолошке карактеристике, а зоне трансформације су процесни продуктни транзиције, у оквирима којих су препознатљиве, између осталог, и сродне морфолошке карактеристике.

³⁰ Whitehand, J.W.R. (2001): стр. 104-106

У Италији је зачетник урбане морфологије Муратори³², истраживач који се подједнако опирао модернистичким стремљењима Корбизјеа или Рајта са једне стране, и италијанским конзервативним архитектама који су град третирали као музеј на отвореном и захтевали комплетно очување постојеће структуре старих италијанских градова. Он је сматрао да је модернизам одбацио наслеђена знања о граду као систему, и редуктовао архитектуру и урбани дизајн на технички аспект.³³ Италијанска школа урбане морфологије је започела Мураторијевим истраживачким радом на урбаном ткиву Венеције и Рима. Он је пратио настанак архитектонских и урбаних форми, посматрајући како се првобитни концепт развија и допуњује, и обраћајући посебну пажњу на међусобне релације елемената у складу са њиховом размером. Сматрао је да је немогуће сагледати градитељство без константног контекстуализирања и повезивања са осталим компонентама.³⁴

Мураторијев рад је наставио Каниђа, назвавши тај приступ *процедурална типологија*,³⁵ јер су типови појединачних објеката посматрани као елементарне јединице урбане форме. Каниђине студије Кома рађене су под Мураторијевим менторством³⁶, где се веома инсистира на историчности градова, традиционалном урбаном идентитету и начину живота.³⁷

Касних шездесетих година двадесетог века, урбана морфологија се уобличава и у Француској где се симултано дешава више одвојених активности кроз које се тамошњи планери и архитекте дистанцирају од тековина модернизма: конкурси, конференције, теоријске расправе, и као резултат низа догађаја уобличен је нови приступ урбанистичком и архитектонском деловању. Долази до синтезе различитих

³¹ Управо додавање процесне компоненте, односно аспекта *трансформације* феномену морфолошког региона, чини га појмовно блиским *зонама трансформације*.

³² Мураторијева дела Muratori (1950): *Cita e storia della citta*, (Rassegna critica di Architettura) и Muratori (1960): *Studi per una operante storia urbana di Roma*, (Centro Studi di Storia Urbanistica Roma), у којима је изложен његов став о урбаном развоју и основни принципи његовог урбоморфолошког метода, доступни су на италијанском језику, па се у овом прегледу ослањамо на приказе и интерпретације доступне на енглеском језику: Moudon, A.V. (1997), Marzot, N. (2002), Marzot, N. (2005), Cataldi, G., Maffei, G.L., Vaccaro, P. (2002). Дела Мураторијевих непосредних настављача: Каниђа (Caniggia), Марето (Maretto), Ђанини (Giannini), такође су ретко доступна на другим језицима, изузев италијанског. Због тога се у раду користе посредни извори, пре свега аутора последње генерације урбоморфолошке школе у Италији: Марцот (Marzot), Каталди (Cataldi), и други.

³³ Marzot, N. (2002), Cataldi, G., Maffei, G.L., Vaccaro, P. (2002)

³⁴ Због тога га наследници (Марцот, Каталди) сматрају и зачетником италијанског структурализма у архитектури.

³⁵ Moudon, A.V. (1997): стр. 4

³⁶ Caniggia, G. (2003): *Dalla lettura di Como all'interpretazione tipologica della città*, Rome: Adda, такође доступно на италијанском.

³⁷ ³⁷ Moudon, A.V. (1997)

постмодернистичких идеја, позајмљивања од неокласицизма, неореализма и различитих отворених архитектура, од британске школе урбане морфологије, америчких радова Александера и Вентурија, и додавања нових идеја. Акценат је на бризи за наслеђе преиндустријског града, и стварања, односно повратка на *урбану архитектуру* – *l'architecture urbaine*.³⁸ Међу најважнијим именима, носиоцима идеје новог – старог града у Француској су истраживачи архитекти Панере и Кастекс и социолог Депол који су основали Школу архитектуре у Версају, што је део процеса разградње старе париске Школе лепих уметности (L'Ecole des Beux Arts)³⁹. Они су аутори једне од најутицајних студија друге половине двадесетог века: *Урбане форме*.⁴⁰

У Француској је, међутим, урбана морфологија, односно велики истраживачки и практични рад на типу – морфолошким анализама урбаног ткива, добио и једну нову димензију – филозофски оквир чиме је, на извешан начин, цела грана заокружена као научна дисциплина. Наиме, до тада је урбана морфологија развијала методолошки апарат за проучавање градова, и вредносни систем који се сводио на стремљење ка очувању традиционалног, преиндустријског, предмодерног града. Тек у оквирима француске школе она добија и теоријско / филозофско утемељење.

Нарочито важан за филозофско утемељење француске школе, а посредно и урбане морфологије уопште, је Лефевров рад. Лефевр потенцира везу између простора и процеса производње, односно указује на однос капитализма и простора који се у њему производи. Простор је производ друштвених односа, па се према томе они у њему огледају. То даље поткрепљује ставом да се простор препознаје у три равни, односно да има три манифестације.⁴¹ Прва димензија је колективни производ градског живота – *просторна пракса*, ритмове радних, стамбених и слободних активности који се спроводе и преводе у простор. У њему се рефлектују конкретне локације и одлике друштвених група, и осигурава континуитет и одређени степен кохезије који произилази из дељења заједничког простора.

³⁸ Елин, Н. (2004), стр. 48

³⁹ Moudon, A.V. (1997): стр. 5

⁴⁰ У оригиналном издању на француском наслов је *Formes urbaines: de l'ilot à la barre*, превод на енглески није дослован и гласи: *Urban Forms: The Death and Life of The Urban Block*. У издању на српском језику под скраћеним насловом *Урбане форме* – Castex, J., Depaule, J.C., Panerai, P. (2003): *Urbane forme*, Beograd: Грађевинска knjiga

⁴¹ Lefebvre, H. (1991): стр.33

Затим, *представљање простора* – простор који се уређује применом знања, правила, кодова, знакова, онај простор који креирају архитекте, планери, стручњаци разних профила. У овој равни се, кроз рад стручњака, подржава и легитимизује деловање државе / власти и капитала на простор. Трећа манифестација је животни, *простор представљања*. Он отеловљује сложене представе и симболизме, који могу а не морају бити уређени и кодирани, а повезани су са тајним, прикривеним, деловима друштвеног живота.⁴² То је наличје социјалног живота, простор у коме је могућ отпор другим двама манифестацијама простора.⁴³

У његовом веома сложенем разматрању односа социјалног и физичког простора, за развој француске школе урбане морфологије, веома је важно преиспитивање односа архитеката урбаниста и планера према социјалном и урбаном простору. Његова критика капиталистичког система који присваја простор, третира га као робу која се репродукује и пласира на тржишту, усмерена је и на професионалце, архитекте и урбанисте: они прилагођавају потражњу тако да одговара захтевима капитала, уместо да се ослањају на искуства и морфологију свакодневног живота. Истовремено, он критикује и стандардизовани и строго функционалистички приступ модерног урбанизма због редуковања различитости и разноврсности који су суштина урбаног. Са тог аспекта критикује и стамбена насеља колективног становања у којима су становници ускраћени за урбаност, која је постојала у антици и средњем веку. Истицање одређених квалитета урбаног живота у традиционалним градовима, иако делимично извађено из контекста, од стране представника урбане морфологије се третира као потврда вредности предмодерног града и оправданог узимања за узор у савременим условима.

Други импут за филозофску подршку урбане морфологије стигао је од Фукоа. Његово интересовање за изграђену средину и тезе да и простор има своју историју и да је сам концепт простора производ друштва, те да су, следствено томе, *простор* и *место* историјски ентитети подложни сталној промени ишли су у прилог тумачењу простора као ентитета који није фиксан, па као такав има историју, односно морфогенезу. Фуко не тежи великој теорији простора, односно места, већ се концентрише на сегменте и из њих издваја друштвени и културни садржај. Он

⁴² Lefebvre, H. (1991)

⁴³ Ronneberger, K. (2008): стр 134 - 147

представља феномен *хетеротопије*,⁴⁴ кроз који релативизује простор, разбија га на фрагменте. За урбану морфологију је значајан систематичан опис и анализа односа између друштвених и физичких аспеката посматраних кроз време, који се могу пратити до конкретних појединачних подручја, имајући стално у виду шири контекст. Кроз овакво посматрање, Фуко у истраживање уводи и међупросторе у градском ткиву, и третира их као једнако важне као и грађевине. Тиме је начињен значајан заокрет у односу на модернизам, јер је легитимизовано истраживање на малим сегментима.⁴⁵

Такође, генерално преиспитивање модернистичке рационалности као позиције за доминацију, а не неутралног и непристрасног становишта за проучавање, допринело је да Фукоова тумачења буду интегрисана у различите постмодерне концепте. Елин констатује да велики број архитектонских и урбанистичких студија рађених у Француској седамдесетих година и касније, носе Фукоов печат.⁴⁶

Филозофска гледишта Фукоа и Лефевра су, са различитих позиција, подстакла архитекте, планере и посебно студенте да узоре потраже у традиционалном граду. Такође, кроз овакве теоретске поставке, инициран је интердисциплинарни приступ проблемима града и стављен нагласак на социолошка питања у урбанизму.⁴⁷

У том контексту, а историјски посматрано у тренутку када су проблеми модернистичког урбанизма постали веома изражени, као антипод принципима модернизма јавља се *постмодернистички рефлекс*⁴⁸. Визије и вредности се траже управо у супротним од оних које је модернизам поставио: уместо интернационалног, колективног, прогресивног, окренутог ка будућности и развоју науке и технике, поставља се локално, приватно са узорима у прошлости, у предмодерном и преиндустријском добу, у локалним традицијама.

И тада, у оваквим околностима, један број архитеката и урбаниста посеже за урбаном морфологијом као средством којим ће поништити старе – модернистичке, и пласирати нове идеје. Невезано од тога да ли је у обзир узета сва друштвена комплексност, технолошке, економске, културне разлике у односу на период на који се угледају, урбана морфологија постаје медиј којим се доказује супериорност старог

⁴⁴ Foucault, M. (1997) Концепт хетеротопије Фуко први пут износи на предавању 1967. године, на основу кога је 1984. публикован чланак у French Journal Architecture /Mouvement/ Continuité

⁴⁵ Mugavin, D. (1999)

⁴⁶ Елин, Н. (2004), стр. 49

⁴⁷ Moudon (1994), стр. 301, 302

⁴⁸ Термин *постмодерни рефлекс* преузет из Елин, Н. (2004)

града. Град почиње да се третира као текст или колаж, пажња се усмерава на контекст, на *genius loci*, на архетипове. Почињу истраживања структуре града која претендују да докажу да је структура традиционалног града, мале размере и прединдустријско привређивање примереније човеку и према динамици и према димензијама. Анализирају се елементи градске форме, изграђено и неизграђено ткиво, облици, размере, и на основу тога праве се типологије које су, мање –више, један од главних излаза ових радова. Леон и Роб Крир, Роси, Портогези, Александер и други, разврставају јавне просторе и изграђене структуру и проучавају оптималне везе између појединих елемената, чији су продукти различите врсте типологија и шема.

И ту смо, на питању са почетка: да ли су *„предмодерне морфологије и типологије старомодне и забавне... (али) не одговарају савременим потребама и укусу“*⁴⁹ како констатује Елин? У прилог потврдном одговору цитира Ингерсола (Ingersoll): „Иако циљ пешачких улица и хармоничне околине може изгледати универзалан, у сржи ове постмодерне алтернативе лежи узнемирујући парадокс који се ретко узима у обзир и у ствари доводи у сумњу мудрост онога што се сматра суштинским, формалним решењем: прединдустријски облици и простори не одговарају потпуно постиндустријском начину живота... Ако се предложи све врсте пријатних јавних простора, повезаних улица и обликованих тргова, да ли ће, у једном високо развијеном технолошком друштву, још бити публице која ће то користити?“⁵⁰ И у овом је ставу, отприлике, сублимирана и есенција критичког става према морфолошком истраживачком методу: да ли је он заиста двоструко ограничен, како признаје и Мудон, једна од најпродуктивнијих савремених истраживача урбане морфологије: фокусом на *европски* и *традиционални* град? Да ли је и методолошки усмерен постмодерним укусом за квалитет у архитектури, те тако и оријентисан само на елементе и хијерархију елемената који су томе укусу подобни?

Критичари⁵¹ постмодернистичке склоности ка типологијама сматрају да су оне у великој мери формалне, да, иако се позивају на контекст и историју места, у суштини су изражене универзалним језиком, а тип према овим стандардима је константан, и не уважава заиста социјалне, религиозне или идеолошке компоненте периода којима се

⁴⁹ Елин, Н. (2004), стр. 142

⁵⁰ Елин, Н. (2004), стр. 142

⁵¹ Према Елин, Н. (2004), стр. 144, цитира Дејвиса, Меклауда, Лесниковског и друге скептичне према постмодернистичким типологијама.

баве. Елин цитира Дејвиса који каже да је по среди анти – историчност у оваквом приступу, упркос прокламованој усредсређености на историју места, јер, према Дејвису, реч је о третирању историје као *рајског симбола*, а не као *реалности*.

Развој и теме урбане морфологије, као и њено теоретско упориште, као што се види из приказа, *de facto* су иницирани изван постмодернистичког рефлекса, како га назива Елин, а онда транспоновани у њега. Затим, како су се последњих деценија двадесетог века мењале глобалне околности, концепти урбаног планирања, теорија и пракса урбанизма и архитектуре, мењала се и сврха, генерални циљеви и истраживачки апарат и методолошки приступи урбане морфологије. Истраживање феномена глобализације и њеног ефеката на градове (Кастелс, Сасен и други истраживачи), пребацују тежиште на непросторне манифестације глобалних промена. То имплицира: ако се суштинске промене друштва одвијају у просторима комуникације које творе нове технологије, онда је истраживање географских, просторних и обликовних карактеристика урбаних средина потпуно депласирано. Наравно, паралелно са овим трендом стварања нових мрежа, градови су наставили и физички да расту, а њихова саобраћајна и комунална инфраструктура да се усложњава, али је питање урбане форме изгубило ауру суштинске дилеме о будућности урбанистичке теорије и праксе.

Статус урбане морфологије као релевантне научне дисциплине озбиљно је пољуљало и проширење првобитног фокуса на градове Европе и Северне Америке, и то првенствено на њихова историјска језгра и делове традиционалне физичке структуре. У жижу интересовања теоретичара различитих дисциплина – социолога, антрополога, културолога, и других, укључујући и архитекте и урбанисте, доспевају градови из целог света, са свих континената, са различитим проблемима, културним и социјалним матрицама, моделима привређивања. Западни научници и истраживачи почињу да обраћају пажњу на феномене у милионским градовима по целој планети, на која је тешко а неретко и немогуће применити постојећа знања. Градови Далеког и Блиског истока, Латинске Америке, Африке – међусобно веома различити северно и јужно од Сахаре, нису се могли истраживати средствима која су развијана за градове Европе и Америке. Нити је за тим било уопште потребе, јер су старе расправе о форми града, односу планирања према локалној историји, и остале дебате на тему модернизам *vs.* постмодернизам, постале превазиђене.

У складу с тим, урбана морфологија, односно методе које су развијене у оквирима типоморфологије, биле су применљиве само на мале размере, претежно стамбене четврти и суседства. Шир наводи да су амерички заговорници типоморфолошких анализа (Нови урбанизам) и сами сматрали да је оптимистична претпоставка да се ови принципи могу применити на 5% градског ткива, а да остало подручје које покривају привреда, индустрија, саобраћајни системи попут аутопутева, аеродрома, железничких чворишта, колективно становање у отвореним блоковима, шопинг молони и тематски паркови остају изван домаћа урбаног дизајна базираног на типоморфолошком методу.⁵²

Питања као што су драматично еколошко загађење, елементарно функционисање саобраћаја у милионским градовима, ширење изграђене градске територије дубоко у залеђе, улога метропола у региону, међусобно утркивање градова за бољи имиџ из кога се црпи финансијски и хумани капитал, и друга, учинила су разговоре о оптималном облику блока скоро тривијалним. Или, прецизније речено, учинила су беспредметним такво посматрање урбане форме које неке облике третира као добре а друге као лоше, базирано на естетским преференцама архитекте и урбанисте, а занемарујући многе сложености савремених градова.

Промене у фокусу урбаних студија и сродних дисциплина, и усредсређивање на процесе и њихове узроке, више него на форме, проузроковале су изванзастај у развоју урбане морфологије. Ипак, осамдесетих година, паралелно са италијанском и француском школом, Хилиер је установио Space syntax – просторну синтаксу – оквир који обухвата више теорија и техника за проучавање просторних структура. Суштина овог метода, веома поједностављено, је разлагање простора на компоненте, њихова анализа и затим графичко приказивање на картама. Масовна употреба рачунара дала је нарочити замах овом приступу, и удахнула нови живот урбаној морфологији. У средиште интересовања је стављен предмет истраживања – облик и структуру простора, а не преференце и прихватање или одбацивање одређених типова. Други искорак у односу на претходну фазу, јесте конкретно повезивање урбане форме са социјалним и културним контекстом, као и са различитим аспектима функционисања града. Како на свом сајту сами истраживачи и практичари просторне синтаксе кажу,

⁵² Scheer, B.C. (2008)

кључни момент је било откриће са почетка осамдесетих година, да је на основу матрице парцела и блокова могуће са великом извесношћу претпоставити пешачке токове и активности. Временом, обим истраживања је проширен и проучаване су везе између структуре и формирања центара и подцентра, безбедности и друге теме.

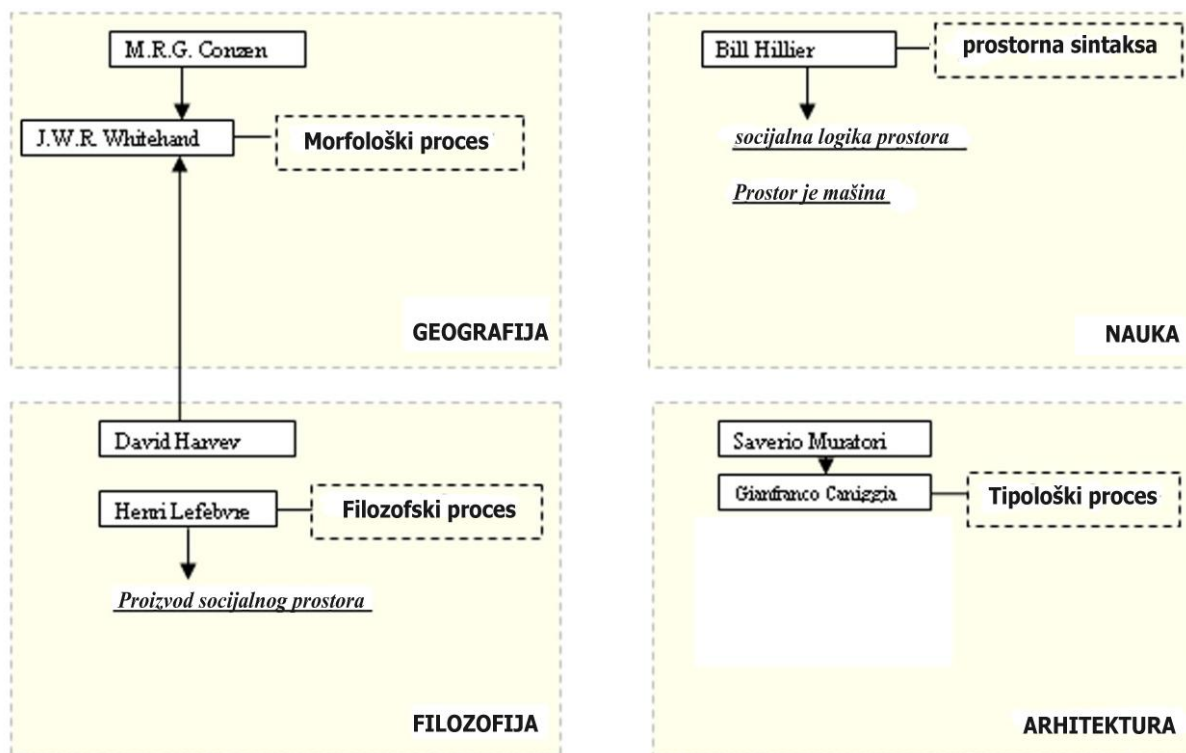


Схема 1: Компоненте студија урбане морфологије (Преузето из Sima, Y., Zhang, D. (2009))

Средином деведесетих година прошлог века, када је постмодернистички напад на вредности моденог урбанизма и архитектуре већ прошао, формиран је ISUF - International Seminar on Urban Form, међународна организација која окупља истраживаче из различитих дисциплина који се баве урбаном морфологијом. Деловање ISUFa – од Статута организације до ангажовања појединих чланова – усмерено је на унапређење метода урбане морфологије и проширивање истраживачке основе на савремени град уопште, уместо некадашњег фокуса на европски традиционални град⁵³.

⁵³ На пример Levy, A. (1999), Heineberg, H. (2007), Scheer, B.C. (2008), Pinzon Cortes, C. E. (2009) и други, а посебно је занимљив рад Scheer, B.C. (2010), који принципе урбане морфологије примењује на истраживање урбане форме америчких градова, попут Солт Лејк Ситија, Синсинатија и других. Истраживање америчких предграђа је и раније било у фокусу неколицине студија, претежно кроз ISUF, али Шир повезује теоријске принципе урбане морфологије и њихову примену на конкретне примере. Када је реч о транзиционим друштвима средње и источне Европе, међу обиљем литературе која проблематизује урбанистичка питања ових средина, тема урбане форме није често обрађивана, али има и публикованих радова која се баве и овим проблемом (Stanilov, K. (2007)).

Коначно, урбана морфологија, и још уже: типоморфолошка истраживања као један од њених најраспрострањенијих инструмената, користе се у пракси и образовању савременог урбанистичког планирања у многим срединама, без обзира на шири планерски контекст. На пример, у Холандији се урбана морфологија широко примењује, чак са одређеним специфичностима у методу (начин посматрања и улога терена и хијерархијског истраживања елемената урбаног дизајна) иако се не сматра за посебну школу, поред британске, италијанске и француске.⁵⁴ На послетку, анализа урбане форме кроз хијерархиско сагледавање и проучавање међузависности њених елемената: уличне мреже, блокова, парцела и објеката на њима, заступљена је на високошколским архитектонским установама југоисточне Европе, укључујући и Архитектонски факултет Универзитета у Београду.

2.1.2 Урбанистички стамбени образац у пољу истраживања урбаних структура

Појмови као што су тип, модел, образац, употребљавају се у урбанистичкој пракси, а неретко и теорији, без посебних појашњења, са значењем које се подразумева. Оквирно, то су предмети или појаве разврстане у подскупове са заједничким карактеристикама према одређеном критеријуму или сету критеријума. Међутим, с обзиром да су централни предмет истраживања урбанистички стамбени обрасци, сврсиходно је поставити тачне границе појма и дефинисати његов садржај и саставне делове. Утолико пре, што су теоретичари двадесетог века који су се бавили типологијама урбане форме, полагали веома много пажње на нијансе и разлике у значењу ових термина.

Међутим, недоумица у таквом настојању је одакле почети? У савременом урбанистичком планирању и дизајну, можда ништа мање ни у архитектонском пројектовању, употреба типова, образаца, схема, матрица, је уобичајен поступак за различите циљеве у теорији и пракси. Такво подразумевајуће значење и раширена употреба, међутим, не олакшавају рад на заокруживању значења појединачног појма када је то неопходно. У исвесној мери га, напротив, отежавају. Са циљем да се уређено прикажу и преиспитају релевантна сагледавања и употреба типова, образаца, схема, матрица, модела, слика, који би могли изоштрити појам урбанистичког стамбеног

⁵⁴ Pinzon Cortes, C. E. (2009)

обрасца, поћи ћемо од тога који су се аутори и у оквирима којих теорија бавили систематизацијом урбане форме. Мудон је још 1992. у раду који је после тога у више наврата поново објављиван⁵⁵, разврстала различите теоретске приступе урбаном дизајну чије почетке као посебног поља урбанистичког деловања – дисциплине која повезује планирање и архитектонско пројектовање, смешта у шездесете године двадесетог века. Поделу је базирала на посебним интересовањима и аспектима града на које се фокусирају поједине теорије.⁵⁶

Преглед метода и приступа анализи урбане структуре града је изложен са циљем да се појам урбанистичког стамбеног обрасца позиционира у том великом и разнородном истраживачком пољу тако да буде у складу са истраживачким циљевима и хипотезама – пре свега првом хипотезом којом се испитује промена образаца у периоду постсоцијалистичке транзиције. Систематизација коју је поставила Мудон, има недостатака, и на то указују поједини аутори,⁵⁷ а на нека ограничења указује и сама Мудон. Први од њих је преклапање појединих студија, односно оправдана могућност да се поједини аутори, и чак један те исти рад, сврста у више од једне групе студија. Друга је, сасвим насупрот томе, да је поједине ауторе тешко без резерве сврстати у било коју од њих. Међутим, без обзира на ове недостатке, подела даје солидан оквир за постављање урбанистичких стамбених образаца у адекватан истраживачки контекст.

Студије урбане историје (urban history studies) су усредсређене на начине и узроке формирања и трансформације градова, живот обичних људи, и у хронологији и узрочно – последичним везама траже одговоре на питања из области дизајнирања и планирања градских структура. Иако су у овој области објављени радови бројних истакнутих аутора, попут Мамфорда, Беневолла, Лаведана, чак и делови опуса Џејн Џејкобс, Вентурија, Хукстабла, Скот Брауна, за тему урбанистичких образаца они су мање више периферни јер анализа и систематизација урбаних облика и структура није

⁵⁵ Један од репринта: Cuthbert R A, ed. (2003): *Designing Cities - Critical Readings in Urban Design*, Blackwell

⁵⁶ Moudon, A.V. (1992), стр.

⁵⁷ Jarvis, B. <http://www.rudi.net/books/9951>

у средишту пажње.⁵⁸ За студије урбане историје Београда значајна су истраживања Стојановић⁵⁹, Марковића⁶⁰ и Мишковић⁶¹.

Сликовне студије (picturesque studies) наглашавају визуелни аспект изграђеног окружења које се посматра као нека врста сцене на којој се одвија живот града. Овакво стилско и визуелно третирање градског простора датира од Камила Зитеа, преко Анвина и других, а најистакнутији представник је Гордон Кале. Мудон сматра да овом приступу генерално недостаје чврсто теоретско упориште, и да се своди на став да професионалци знају како треба. Застој у продукцији озбиљне литературе овог правца урбаног дизајна посебно је наглашен последњих деценија двадесетог века, тако да се оно што настаје осамдесетих година двадесетог века и касније, може сматрати погодним као основно штиво за студенте, али не и као теоријски утемељени и научно кредибилни радови.⁶² Што се тиче односа према типологијама, обрасцима, моделима, сликовне студије се не баве градском структуром на начин који би био од значаја за ово истраживање. Аутори у овој области више се баве конкретним примерима успешних структура и предлажу како се они могу реинтерпретирати, па за дефинисање појма *урбанистички стамбени образац* ове студије нису од значаја.

Студије перцепције/ представе (image studies) у средиште интересовања стављају како појединац перципира град: визуелно, концептуално и чак како га схвата крећући се и / или живећи у њему. Творац и највеће име у овој области је Кевин Линч који је својом књигом *The Image of the City* (1960)⁶³ покренуо ову врсту истраживања и дао допринос који многи и до данас сматрају кључним у теорији урбаног дизајна.⁶⁴ Иако је могуће мешање са начелима сликовних студија, то је само површан закључак. За разлику од описаних сликовних које се баве фиксираним сликама, сценама, студије перцепције / представе визуелни утисак стављају у шири контекст, третирајући и когнитивно разумевање и доживљај града, и то не више професионалца – архитекте / урбанисте, већ било ког појединца. Тако оне нису засноване на неким посебним професионалним знањима, већ им је упориште у људској психологији уопште. Осим тога, оне се не баве статичним посматрањем градских протора као кулиса, већ начином

⁵⁸ Moudon, A.V. (1992).

⁵⁹ Стојановић, Д. (2008)

⁶⁰ Марковић, П. (1992)

⁶¹ Мишковић, Н. (2010)

⁶² Moudon, A.V. (1992).

⁶³ Код нас издата под називом *Слика једног града* 1974. године

⁶⁴ Moudon, A.V. (1992), стр. 371

на који град доживљава особа која се кроз њега креће, сналази се у простору, тражи и проналази репере, памти и мапира окружење. С обзиром да је фокус на перцепцији, а не на самој структури града, и да су примарни полигон јавни простори кроз које се креће и у којима се борави, студије перцепције / представе нису од користи за истраживање урбанистичких стамбених образаца.

Студије окружења и понашања (environment – behavior studies) су интердисциплинарне студије којес испитују однос између људи њиховог окружења. Касних шездесетих година двадесетог века професионалци из области планирања – теорије и праксе – заинтересовали су се за социолошка, психолошка, антрополошка истраживања као изворе корисних података за своју матичну област. Рапопорт, Линч, Еплјард, а у ову групу можемо сврстати и Александера, у САД су почели да се баве односом човека према изграђеној средини, у стамбеним подручјима, и граду у целини. Са увођењем ове хумане димензије, урбани дизајн је постао мање ауторска ствар, резултат професионалних знања и интуиције планера / архитекте, већ је утемељен у чињеницама о понашању појединаца у простору.⁶⁵ Са аспекта проучавања урбанистичких стамбених образаца, ова истраживања могу бити интересантна. Међутим, ако је фокус на физичким карактеристикама и структури насеља – што је случај у овом раду – тада она веома проширују разматрање. У том случају је већа штета него корист јер се тема расплињује, а резултати постају мање прецизни с обзиром да зависе од већег броја улазних података.

Студије места (place studies) према Мудон, релативно шаролика група важних аутора са јаким теоретским упориштем који наглашавају везу између људи и окружења у коме живе, али не на начин на који указују студије окружења и понашања. Мудон проналази више разлика између ове две групе истраживања, али је основна то што студије места нису усмерене само на психолошке, перцептивне, бихејвиоралне аспекте, већ и на емотивне. Везаност, осећај припадности неком простору, и што је још важније, уносе етичку компоненту у разматрање. Због те димензије личног, емотивног, у овој групи се налазе веома различити аутори и радови, међу којима Мудон препознаје оне код којих је тежиште на урбаном дизајну (Норберг- Шулц, Ален Џејкобс, Хилијер и Хенсон, радови Кевина Линча после *Слике једног града*), и оне који акценат стављају

⁶⁵ Moudon, A.V. (1992), стр. 373

на социо – психолошку димензију (Перин, Еплтон, Хис, Готдинер, и други).⁶⁶ Из сличних разлога који важе за студије окружења и понашања, ове студије нису прикладне за истраживање урбанистичких стамбених образаца: увођење психолошких, когнитивних, емотивних елемената који утичу на простор, удаљује од централне теме – физичке структуре насеља, стамбене зоне, суседства.

Студије материјалне културе (material culture studies) су већином у пољу антропологије, чија су тема предмети и средства у веома широком спектру, од оних за личну употребу до урбаних структура. Овакво истраживање артефаката је, како констатује Мудон, раширено само у САД, док у Европи нема таквих истраживања.⁶⁷ Према опису групе студије, радови Марка Ожеа могли би бити ту сврстани, али без обзира на то, ова истраживања удаљен су од предмета истраживања – урбанистичких образаца становања.

Типо – морфолошке студије (Typo – morphology studies) су централна тема урбане морфологије уопште. Мудон, један од највећих познавалаца и заговорника урбане морфологије, теоретичаре и истраживаче типо – морфолошких студија: Конзен, Муратори, Каниђа - сматра најважнијим именима урбане морфологије.

У претходном поглављу је било речи о преиспитивању кредибилности урбане морфологије као научно заокружене дисциплине, а Мудон констатује да се типо – морфолошке студије често уско поистовећују са деловањем и радовима браће Крир и Алда Росија, и свде се на плитку филозофију урбаног дизајна која постулате планирања и уређења градова позајмљује од предмодерног града.⁶⁸ То је веома упрошћено гледиште, и вероватно омаловажавајући став и за саме радове Росија и Леона и Роба Крира, а поготово за читаву грану студија урбаног дизајна.

Неорационалисти, на челу са Росијем, теже да разумеју град и његове сложености не само кроз функционалистичку призму, већ имајући у виду и друге димензије, при чему инсистирају и на времену, односно трајању града. Појам *типа* је супротстављен појму *модела*, који је „универзали производ у простору и времену“. Насупрото њему, тип сублимира не само форму, физичке карактеристике, већ и историјски, географски, економски контекст. „*Тип је, према Росију, константа и јавља се са нужним али ипак*

⁶⁶ Ibid.

⁶⁷ Ože, M. (2005)

⁶⁸ Moudon, A.V. (1992), стр. 375

*одређеним обележјима која дијалектички реагују са техником, функцијама, стилем, колективним обележјима и индивидуалним моментом архитектонског дела*⁶⁹

Типоморфолошка анализа је један од тежишних делова истраживања урбанистичких образаца становања. Стамбени обрасци се превасходно посматрају као физички склопови, који као такви одговарају различитим типовима становања. Одлике саобраћајне матрице, блокова, парцела и обејаката на њима у конкретним комбинацијама конституишу просторне оквире за становање који се међусобно разликују. Управо је анализа побројаних елемената урбаног простора, и генеза његовог настанка, централни садржај типологије урбанистичких стамбених образаца Београда.

Просторно – морфолошке студије (Space – morphology studies), као и типоморфолошке студије изучавају генеративну структуру простора. Разлика је, међутим, у утицају историјске компоненте. Типоморфолошки метод анализу и објашњавање простора темељи на његовом хронолошком развоју, док је просторноморфолошки метод у суштини аисторичан. Метод су уобличили Мартин и Марч (Leslie Martin, Lionel March) у периоду после Другог светског рата. Кључни доприноси су Веберово истраживање градске структуре (Weber (1964)) и Хилијерова група са Бартлет школе која је развила метод под називом space syntax (Hillier, B. (1984)). Њова суштина је виртуелна демонстрација простора на компоненте, од којих се састављају мреже – на пример доступности одређених садржаја, пешачких дистанци, и слично, које се потом мапирају и даље користе за проучавање и побољшање простора. Потенцијал физичког простора у оквирима одређене намене – у случају урбанистичких образаца, у оквирима становања - је драгоцен податак, па ће неки од инструмената просторноморфолошког метода бити коришћени у даљем раду.

Природно – еколошке студије (Nature – ecology studies) настају као одговор на растућу еколошку угроженост урбаних, неретко и ванградских средина у последњим деценијама двадесетог века. Оне наглашавају нужност да се у планирању узму у обзир и природно – еколошке компоненте, попут географије, топологије, климатологије, загађење ваздуха, воде и земљишта, бука, вегетација и живи свет. Ове студије већ неко време не функционишу као издвојене, већ се све више интегришу у планерску праксу и уопште урбанистичку мисао, као њихов нераскидиви део. Радови пејзажних архитеката

⁶⁹ Rosi, A. (1996), стр. 30

су срж ових студија, и указали на везу социолошке и психолошке компоненте са окружењем и, чак, са његовом биолошком димензијом. У истраживању урбанистичких стамбених образаца, међутим, инструменти и методе овог правца неће бити посебно коришћене, већ искључиво у оној мери у којој су део типоморфолошке и просторноморфолошке анализе.

Преглед теорија и студија које се баве урбаном структуром је, кроз фокусирање на средишње аспекте, и елиминацију периферних и ирелевантних, омогућио позиционирање истраживања урбанистичких стамбених образаца. На овај начин, истраживачки делокруг се изоштрио и отклоњене су недоумице око других, сродних метода. Међу њима, посебно образложење адресирано је на хијерархизован систем елемената – шаблона под називом *A Pattern Language*⁷⁰ који се комбинују у урбане форме. Иако је осмишљен као систем делова који уклапањем и мултипликацијом формирају структуре, и то првенствено стамбена суседства, он се не подудара са постављеном темом овог рада. Суштина *Pattern Language* је формирање оквира за комбиновање квалитетних суседстава у складу са потребама и начином живота становника, без обзира на променљиве архитектонске трендове. Акценат је на оптимизацији употребе појединих урбанистичко – архитектонских елемената, и то са аспекта коришћења. За разлику од тога, истраживање урбанистичких стамбених образаца се фокусира на преглед, анализу и класификацију постојећих стамбених форми посматрано из визуре планирања. Могућности диверсификације, такође, односе се потенцијал формирања другачијих стамбених форми опет у контексту планирања. Дакле, потребе и преференце корисника, за које Александер каже да су кључни импут за њихов рад, нису тема овог рада, већ се стамбени склопови разматрају као продукт планерског процеса.

Закључак је да се истраживање урбанистичких образаца становања позиционира у поље типоморфолошких и просторноморфолошких студија. Метод и конкретни инструменти за успостављање критеријума анализе постојећих типова стамбених образаца у Београду, следствено томе, су из ових области.

⁷⁰ Alexander, C. (1977)

2.2. Планирање и форма

2.2.1 Урбана форма, урбани дизајн и планирање – теоријски оквир

Урбанистички обрасци становања су производ конкретних друштвених услова и специфичних околности, политичке, економске, културне климе и законског оквира. У овом истраживању, фокус је на њиховим просторно физичким аспектима, и то примарно кроз призму урбанистичког планирања као активности која непосредно утиче на развој и промене у градовима.

Дакле, један од циљева рада је, осим инвентара постојећих урбанистичких стамбених образаца, и разумевање њихове релације са планирањем, конкретном праксом планирања у Србији и Београду у којој се јавља баш такав спектар типова стамбених структура. Разлози и механизми којима планерска теорија и пракса производе, тј. директно или индиректно диктирају постојеће типове урбанистичких стамбених образаца треба да омогуће и одговор на питања о потенцијалима за проширење типологије. На тај начин се проверава друга истраживачка хипотеза о могућностима диверзификације урбанистичких стамбених образаца.

Питање односа између просторног/ урбаног планирања, као праксе која дугорочно усмерава развој градова, и реализоване урбане форме, односно урбаног дизајна који решава конкретне захтеве и проблеме и даје облик простору, захтева посебан осврт. У теорији и пракси је овај јаз премошћаван на различите начине, у зависности од специфичне улоге која је планирању додељивана у различитим политичким и економским срединама, али и кроз различите развојне фазе у једном друштву. С обзиром да је урбанистичко и просторно планирање, уско повезано са политиком и друштвеним односима уопште, генерално формулисан задатак да регулише просторни развој и трансформације, спровођен је у различитом обиму и различитим средствима у зависности од друштвено – политичког окружења, као и промене и прилагођавања професионалне парадигме. Маданипур то сажима у једној реченици: однос планирања и дизајна се мењао онако како су то налагале промене у политичкој економији.⁷¹

⁷¹ Madanipour, A. (1996)

Поставља се питање, које мада може изгледати формално, јесте суштински важно за истраживање: како се теоријски повезују урбана морфологија, у оквиру које се посматра феномен урбанистичких стамбених образаца, и планирање? Сагледавању урбанистичких образаца становања у планерском дискурсу неопходно претходи осврт на однос урбане морфологије, у оквирима које се истражују структура, карактеристике, облици, образаца, изражени између осталог и кроз урбанистичке показатеље, урбаног дизајна, и урбанистичког планирања. Наиме, урбани дизајн даје конкретне инпуте за материјализацију градског простора, а кроз планирање се генерално дефинишу визије и правци развоја, које се у зависности од система планирања, мање или више пројектују на конкретан простор. Да ли то имплицира да је урбани дизајн веза између урбане морфологије са једне, и просторног и урбанистичког планирања, са друге стране? У каквом су хијерархијском односу и кроз које теорије повезани морфологија, дизајн и планирање? И да ли је у том случају, теоретски и практично, кључ за разумевање настанка, употребе и варијација одређених типова урбанистичких стамбених образаца у некој средини, исто колико и за могућности њихове диверзификације, у разумевању релација у тројству урбана морфологија – урбани дизајн – планирање?

Иако је извесније да је редослед обрнут: планирање, које претходи урбаном дизајну, а који производи одређене структуре, тј. конкретну физичку структуру града, није једноставно дефинисати релације на овим билатералним равнима: између морфологије и урбаног дизајна, и између планирања и дизајна као одвојене подтеме. Поједностављено, урбани дизајн би тада био средишњи елемент у овој тријади. Међутим, границе појма *урбани дизајн* су, и у пракси, а још више у теорији, веома флуидне што додатно компликује, чак онемогућава, сепаратно разматрање.

Преиспитивање релација између урбане форме, планирања и дизајна ради се са циљем да се потврди утицај планирања на формирање урбанистичких стамбених образаца. Урбанистички обрасци становања су феномен који је одређен карактеристикама урбане матрице, физичких структура и склопова, и дистрибуцијом активности у простору. Као такав, он је веома конкретна просторна форма, и због тога се у овом потпоглављу презентују аргументи у прилог неупитне везе урбанистичког обрасца становања за планирањем, било да је она директна, као када је реч о физичком планирању, планирању као обликовању простора, или посредна, преко урбаног

дизајна, када је реч о планирању са другачијом агендом, на пример стратешком, или планирању као решавању проблема.

Дефиниције и сврха урбаног дизајна су у сталном преиспитивању⁷². Катберт децидирано тврди да је оно што се подразумева под теоријом урбаног дизајна *анахроно и несуштинско*, и мада сматра да је његово сагледавање као „*продужетка архитектонске имажинације или физичке последице праксе планирања*“ сужено, не пориче његову позицију у овом хијерархијском низу. Архитектура је, из социјалне визуре, оријентисана на затварање, заштиту од окружења и јавности. Урбани дизајн је по својој природи усмерен на друштвену интеракцију и комуникацију у јавном простору. Планирање је, пак, фундаментално различито јер је инструмент државе за контролу земљишта и профита који земљиште доноси, за алокацију друштвених добара и обезбеђивање простора за производњу, размену и у неким случајевима потрошњу.⁷³ У свом исцрпном истраживању о теоријској и практичној улози урбаног дизајна у савременом планирању, Катберт не само да подразумева да је урбани дизајн део планирања, већ и да је његов удео у планирању знатан: „*Вероватно је да урбани дизајн већ чини половину планерске праксе, са планерском политиком и регулативом као другом половином. Ако изузмемо урбани дизајн из агенде, планирање остаје да стоји на једној здравој нози, и то је процес легитимације.*“⁷⁴

Шир, једна од истакнутих савремених америчких истраживача урбане форме⁷⁵ сматра урбану морфологију инпутом, извором података за урбани дизајн. Поистовећивање урбане морфологије и њених метода искључиво са интервенцијам на малим подручјима, у стамбеним градским четвртима и суседствима, изазива подозрење и сумњичавост да је заиста применљива за озбиљна савремена разматрања која захтевају ширу слику и баве се великим градским подручјима, понекад и на метрополитенском нивоу. Међутим, како Шир каже, а о томе је било речи и у претходним поглављима, то значи да је неопходно развијање типоморфолошког метода за метрополитенске размере и савремене проблеме. Али, то не утиче суштински на релацију урбаног дизајна и урбане морфологије, и на најважније доприносе урбане

⁷² Lang, J. (2005)

⁷³ Cuthbert, A. (2006)

⁷⁴ Cuthbert, A. (2006), стр. 262, у оригиналу: „*Arguably, urban design already constitutes one half of urban planning practice, with policy planning and regulation forming the other. If we extract urban design from the agenda, planning is left with only one honest leg to stand on, namely the legitimization process.*“ (превод Ј.Ђ.)

⁷⁵ Scheer, B. C. (2008)

морфологије: разумевање промена у градском простору и његове еволуције, социјалних и културних промена које се из њега могу тумачити и користити као оквир за даљу интервенцију у простору.⁷⁶

Постоје и радикална тумачења која теорије о урбаној форми сврставају у корпус планерских теорија.⁷⁷ У својој типологији теорија планирања, он сврстава различите теорије планирања према фокусу интересовања и хронолошком редоследу њиховог настанка. Разврстане су у три групе: прва која се бави анализом планирања уопште, насловљена *Шта је планирање*, друга у којој су теорије које проучавају урбану форму (*Шта је добар урбанистички план?*), и оне које су усмерене на процес планирања (*Шта је добар процес планирања?*)⁷⁸. У оваковој подели,⁷⁹ теоријско разматрање урбане форме је кроз цео двадесети век, а и даље, саставни део теоријских разматрања у оквирима планирања.

Следствено, динамика промене планерских теорија, модела и парадигми, одражавала се и на однос према форми града. У фокусу су биле друге теме, попут циљева и узора развоја, односа према природном окружењу, приоритета, али се индиректно, као једна од последица, мењао и суштински и процедурални однос планирања и урбане форме. Релације планирања и урбаног дизајна различито су успостављање не само у различитим системима планирања, у различитим теоријским приступима, већ и у теорији и пракси у оквиру исте парадигме.

У америчкој историји планирања, форма није у центру пажње планирања. Смене теоријских приступа од четрдесетих година двадесетог века до данас увек су биле инициране другим питањима која су у америчком планирању била у првом плану.⁸⁰

⁷⁶ Case Scheer, B. (2008)

⁷⁷ Yiftachel, O. (1989)

⁷⁸ Yiftachel, O. (1998)

⁷⁹ Јифтахелову типологију планерских теорија је привукла пажњу истраживача, који су је оспоравали (нпр. Allmendinger, P. (2002)) или преузимали као релевантну (Cuthbert, A. (2006)).

⁸⁰ Истраживачи планирања нису једногласни око броја и значаја теоријских приступа планирању који су се смењивали од четрдесетих година двадесетог века до данас. На пример, Хадсон (Hudson, B.M. (1979)) издваја пет модела планирања: synoptic, incremental, advocacy, transactive, radical. Сандеркокова (Sandercock, L. (1998)) препознаје: рационални модел планирања (rational comprehensive model), заступнички модел планирања (the advocacy planning model), модел радикалне политичке економије (the radical political economy model), модели комуникационе акције и социјалног учења (the communicative action and social learning models), модел радикалног планирања (the radical planning model). Упоредна анализа различитих подела планирања је изван интересовања овог истраживања, па се њоме нећемо бавити.

Кретање од првобитног рационалног модела који је био актуелан до шездесетих година прошлог века, који полази од претпоставке да планери као професионалци својим знањем и објективним приступом делују у јавном интересу, ишло је константно у правцу проширења круга актера и импута у процесу планирања: политика, економија, културне карактеристике и преференце и слично. Паралелно, смањивао се територијални и проблемски обухват планирања. Кроз модел рационалног планирања, планиран је урбани развој и/ или трансформација делова градског ткива, целих градова или чак региона. Касније су у жижу планирања позициониране конкретне групе и / или проблеми, а одклон од монопола на експертизу и усмеравање акције у простору, који држе професионалци је значао епистемолошки напредак⁸¹.

У планирању се, може се рећи, одустало од циља да пружи смернице за све области просторног развоја. Фокус је на једном или неколико тема/ проблема, а неки од њих просторне импликације имају тек посредно, као на пример брига о деци, када се дечја игралишта, установе за чување, и слично појављују као један од резултата.

У Европи је урбана форма имала много важнију улогу у планирању. Од почетка двадесетог века, Хауардовога Вртног града, преко Гарнијеовог Индустријског града, до модернизма Баухауса и Корбизјеа до ЦИАМа⁸², урбанизам је у Европи привлачио више пажње од планирања: како кроз урбану форму решити проблеме (на пример саобраћаја, густина, зелених површина, и других) и постићи искорак у квалитету урбаног простора. Оспоравање модернистичког урбанизма такође је било у вези са формом – постомодернистичке тенденције у планирању, урбаном дизајну и архитектури о којима је већ било речи, и које су се заснивале на постојећим матрицама и формама као основном инпуту за интервенисање у простору. Системи планирања се разликују међу државама, од рационалног до стратешког са бројним варијацијама које обједињују поједине елементе оба метода,⁸³ али је наглашени интерес за *концепте урбане форме* био фактор обједњавања.

Ипак, и у Европи промена теоријских концепата и планерске пардигме, је ишла паралелно са постепеним све већим укључивањем историјског аспекта изграђене средине, просторних и друштвених односа, у жижу интересовања урбаног дизајна уместо дотадашњег претежног интересовања за физичке артефакте и пројектовање и

⁸¹ Sandercock, L. (1998)

⁸² Mumford, E. (2002)

⁸³ Albrechts, L. (2004)

стандардизоване потребе. Паралелно са променом фокуса планирања, мењао се и његов концепт. Осамдесетих година развој постпозитивистичког дискурса у планирању карактерише фрагментација, плурализам, постављање субјективног става и интерпретација⁸⁴.

Ланг такође сматра урбани дизајн важним сегментом урбаног планирања, уз напомену да су разлике у теорији и пракси велике не само међу различитим државама, сходно разликама у економском и политичком окружењу, већ су варијације знатне и од града до града у истој земљи. За европске државе констатује да су планирање и архитектура релативно тесно повезани са фокусом на физичком квалитету градова, због чега је планирање истовремено и обликовање градова. Као и Катберт, Ланг оспорава концепт у коме је урбани дизајн само проста веза од планирања до архитектуре, већ да координише планирање на свим нивоима са стратегијом физичког развоја града.⁸⁵

Позиција урбаног дизајна у односу на теорије планирања је предмет расправа и различитих мишљења деценијама, које не јењавају, нити дебата губи на важности. Дебата и преиспитивање не застаревају, иако се мењају модели планирања, вредности и циљеви планирања, парадигме. Одрживо, мултикултурално или несексистичко, модернистичко или постмодернистичко, рационално или партиципациивно, у сваком од ових оквира остаје питање односа планирања и урбаног дизајна. У последње време расправа је реактивирана и то са акцентом на образовању: да ли планирање и урбани дизајн припадају друштвеним наукама или архитектури, и где их треба сместити у образовној шеми, уз истовремено пресипитивање односа планирања и урбаног дизајна.^{86 87 88 89}

Истраживање урбанистичких образаца становања ослања се на концепт урбаног дизајна који га у градском простору смешта у распон од малих градских простора – улице или сквера, до града, а у домену одлучивања на ниво од појединца до локалне управе⁹⁰.

⁸⁴ Allmendinger, P. (2002)

⁸⁵ Lang, J. (2005)

⁸⁶ Edwards, M. M., Bates, L. K. (2011)

⁸⁷ Gunder, M. (2011).

⁸⁸ Anselin, L., Nasar, J. L., Talen, E. (2011).

⁸⁹ Banerjee, T. (2011)

⁹⁰ Ericson, B, Lloyd-Jones, T. (2001)

politički nivo	pojedinaac	stanari jedne zgrade	lokalne grupe; institucije	lokalna uprava	vlada
građena forma	soba	stambeni objekat	grupacija zgrada	grad	administrativno područje grada
urbani prostor	dvorište	ulica ili blok	čtvrť	grad	administrativno područje grada
					
dizajnerska aktivnost	dizajn nameštaja i predmeta	urbani dizajn			planiranje regionalne infrastrukture
	arhitektura				
	dizajn enterijera	fizičko / detaljno planiranje			
	pejzažna arhitektura				
manje Razmere u kojima se primenjuju različite dizajnerske aktivnosti u građenoj sredini veće					

Закључујемо да форма града јесте диригована у већем или мањем обиму, и на различите начине урбанистичким планирањем. Урбани дизајн, схваћен на савремен начин, јесте медијатор који двосмерно преноси захтеве, потребе, информације: од планирања ка физичкој структури, и *vice versa*. У тој медијаторској позицији, он није нити пуки инструмент планирања, нити продужетак архитектонског пројектовања у већој размери. За потребе овог истраживања – проучавање урбанистичких образаца становања у Београду, оваква поставка је значајна из неколико разлога. Прво, разумевање теоријске везе између планирања и урбане форме даје оквир за

успостављање метода за изучавање урбанистичких стамбених образаца. У различитим системима планирања, детаљни план – који је основни полигон истраживања урбанистичких образаца становања, је производ планирања и / или делимично урбаног дизајна. Препознавање везе планирања, урбаног дизајна и урбане форме преко детаљног плана, подржава метод анализе урбанистичких стамбених образаца кроз анализу планова. Друго, узимање у обзир и улоге урбаног дизајна у овом процесу, проширује теоријску основу и на теорију урбаног дизајна, па тако омогућава оптималан одабир критеријума за анализу образаца. Урбанистички стамбени образац је феномен форме града, у области урбане морфологије. Секундарно, инкорпорирањем социјалних, културних, економских одредница у разматрање физичке структуре, поставља се агенда кључних аспеката просторне и морфолошке анализе. И, треће, увид у промене релација и међудејства форме, дизајна и планирања у зависности од генералне планерске политике, актуелне парадигме или планерског модела, даје смернице за разматрање диверзификације постојеће понуде урбанистичких стамбених образаца у оквирима планирања.

2.2.2 Планирање и урбана форма у пракси

Професионално деловање урбаниста планера и урбаних дизајнера није апсолутно аутономно и ван контекста друштва: политичких, економских, културних и других релација. Утопистички је веровати да професионалци уопште, без обзира на струку, могу да делују аполитично, алтруистично и по сваком основу беневољентно, само у оквирима свога професионалног делокруга за друштвену кохезију и општу добробит. Катберт, позивајући се на социологију професија, као посебно поље друштвених наука⁹¹, каже да професије

чине део социјалне конструкције стварности... (и) одговорне су за формирање специфичних домена унутар овог тоталитета, заједно са другим институцијама, попут цркве, државе, и јавног образовања... Укључени су у политику до границе коју им одреди држава, а континуирано политичко лобирање је есенцијално за њихов

⁹¹ Катберт (Cuthbert, A. (2006)) наводи аутопе: Young (1958), Etzioni (1969), Elliot (1972), Johnson (1972), Illich (1977), Larson, (1977), Derber (1982), Dingwall and Lewis (1983), Abbott (1988), Freidson (1994)

*опстанак...такође су на одређени начин повезани и са капиталом, где монополизују тржиште знања уместо традиционалног тржишта добара, и развијају релативно неприступачну базу знања користећи езотеричне лингвистичке и техничке кодове*⁹².

С обзиром на специфичност урбанистичких професија – управљање простором које је ограничено добро и његовим развојем, њихове везе са политиком и капиталом су директне, видљиве и са великим утицајем на свакодневни рад и његове резултате.

Професионалац урбаниста планер и/ или урбани дизајнер, ради у сложенем систему заједно са представницима политичких структура и управе, приватним капиталом, и бројним и веома разноврсним групама на чији интерес ће утицати планирана просторна интервенција. Конкретан систем и процедуре кроз које се иде ка одређивању форме града, као и ниво детаљности, варирају од државе до државе, у зависности од мноштва фактора чији детаљнији преглед и анализа нису у домену овог истраживања.

У последњим деценијама у САД је промењен однос према изграђеном окружењу у правцу већег занимања за сам процес *производње простора*, односно планерске праксе, уместо доскорашњег нагласка на планерску теорију⁹³. У традиционалном америчком планирању је квалитет урбане форме третиран као додатна вредност структурама / некретнинама, коју им улагањем у квалитетно дизајнерско решење и реализацију додељује инвеститор.

Насупрот томе, у Европи обликовање града, формирање нових структура, интервенције у постојећим ткивима, у свим својим аспектима укључујући и саму естетику, нису у потпуности препуштени приватним инвеститорима. Системи планирања у Европи су међусобно различити, у зависности од много фактора, али се у начелу однос према урбаној форми и учешћу професионалаца у њеном осмишљавању и контроли разликује од традиционалног америчког. Уопштено се може рећи да одређени степен ангажовања стручњака – планера и / или дизајнера, бар на нивоу контроле и увида, постоји у свим европским планерским и градоградитељским системима, без обзира на генералну планерску политику и систем планирања, чак и без

⁹² Cuthbert, A. (2006)

⁹³ Yiftachel, O., Huxley, M. (2001)

обзира на друштвено – политичко и економско окружење. Стамбене форме су предмет регулисања на националном нивоу, и у зависности од тога како је ова област уређена у појединим државама Европе, постоје различите дефиниције квалитета и механизми за његову контролу.⁹⁴

Генерално се у Европи могу препознати три различите врсте система планирања. Први је строго централизован, са једном или више инстанци. Други је са поделом одговорности на више нивоа. Трећи тип даје широку аутономију одлучивања на различитим нивоима. У неким државама урбанистички план је конципиран као упутство или препорука, а у другим се кроз одговарајућу процедуру верификује као законски документ. И поред ових разлика, урбанистички планови начелно имају три функције: (1) дугорочну визију развоја са вредновањем потенцијала и проблема који постоје или се могу јавити, (2) осмишљавање развојне стратегије са политикама, пројектима, подацима, шемама насеља, наменама површина, саобраћајном мрежом, заштитом животне средине, предрачуном трошкова, и слично, и (3) контрола и непосредно управљање развојем са законским или административним процедурама преко којих се директно надгледају конкретне интервенције на локацијама, физичка структура и намена.⁹⁵ Аналогно томе, до последње деценије двадесетог века, у пракси је планирања у Европи било усредсређено на три задатка⁹⁶: (1) израда планова који операционализују стратегије и принципе просторне организације, дистрибуције намена и грађених форми, (2) развојна функција која се креће у распону од управљања земљиштем до инфраструктурног опремања, инвестирања и изградње, и (3) регулаторне улоге контролисања локација, структура и дистрибуције активности. Тежишна активност зависила је од законског оквира и институционалних надлежности, улоге јавног и приватног сектора, и професионалне културе у појединим срединама.

Побројани задаци функције се остварују кроз спектар различитих врста планова. *Структурни планови (structure plans)* су на државном или на нивоу региона, и покривају уопштено социјалне и економске аспекте развоја, и намену површина. Флексибилни су захваљујући веома општим правцима развоја које дефинишу. *Генерални планови (master plans)* одређују намену површина и зоне за подручје града или дела територије, а обично се имплементирају кроз детаљне планове.

⁹⁴ De Andreis, L. (2010)

⁹⁵ World Health Organization (1999)

⁹⁶ Healey, P., Williams, R. (1993)

Локални планови намене површина су детаљнији од претходне две врсте, стриктни и краћег временског хоризонта.

Акциони планови (action plans) су компатибилни са начелом да је у планирању процес важнији од коначног производа, и раде се у сарадњи са локалним заједницама са циљем да се реши неки конкретан захтев или проблем.

Неформални планови (informal plans) су такође фокусирани на одређени задатак који је локалној заједници важан. Најчешће се раде у сарадњи заједнице и локалне управе, као средство за постизање договора, али им недостаје снага формалног плана.

Стратешки планови (strategic plans) су интерсекторски вођени, са финансијским предрачуном, и резултат није само план зона и намена површина, него и међусобно повезане стратегије опремања земљишта и инфраструктуре, унапређења финансијског и институционалног развоја.⁹⁷

Дакле, традиционални производ рада планера, је урбанистички план, дводимензионална представа о будућем правцу развоја града са дистрибуцијом активности и урбанистичким параметрима и инструкцијама за појединачна подручја. Такав урбанистички план је планерски резултат, и постаје урбани дизајн тек ако је, осим дводимензионалних решења са одређеним зонама, простор третиран тродимензионално, тачније четвородимензионално имајући у виду и програм реализације кроз време.⁹⁸ Такви су, према Лангу, мастерпланови (*master plans*) и планови подручја (*precincts plans*), на пример за градски центар, стамбена суседства или индустријска подручја.⁹⁹ Занимљиво је да се оваква дефиниција урбаног дизајна као четвородимензионалног модела просторне интервенције у потпуности поклапа са производима планирања у социјализму: планови и архитектонски пројекти за одређену градску територију рађени су координисано и често истовремено, са познатим временским распоредом и инвеститорима изградње (различити нивои државне управе, предузећа, стамбене задруге, и слично). У транзицији, они су „регресирали“ на детаљне планове: садрже прецизно дефинисане елементе структуре насеља, али не и архитектонску компоненту и план имплементације.

⁹⁷ World Health Organization (1999)

⁹⁸ Lang, J. (2005)

⁹⁹ Ibid.

Међутим, између усвојених планова и реализоване урбане форме је процес имплементације. Имплементација усвојених планова је осетљива тема у планирању, независно од процедуре и врсте планова / докумената кроз које се усмерава и контролише урбана форма. Конципирању акција и инструмената за његову реализацију у реалном простору, претходи дефинисање примарних вредности које се очекују у простору. Оптимално је да постоји сагласје о вредностима и жељеним квалитетима између планера, засновано на анализама, циљевима, оптималним правцима развоја, и актера који имају своје интересе, сагледавања и идеје за решавање проблема. Из тога произилази и један од првих задатака који савремено планирање, односно јавни сектор који њиме руководи, треба да испуни: договарање и консензус релевантних учесника о томе шта јесте квалитет урбане форме за неко подручје.¹⁰⁰ Пре свега, свако усаглашавање различитих ставова је скупо и захтева доста времена. Остали препознати проблеми су: могућност манипулисања лаичком јавности преко убедљивих презентација, и уопште инфериорна позиција лаика, процес изводе рутинизирани или неискусни запосленици јавног сектора, неефикасност у побољшању постојећег ткива, супротстављање приватног јавном интересу, као и скривање личних и приватних потреба иза општег добра, склоност ка рутинским и једноставним решењима и у ситуацијама када су нека друга, неуобичајена и креативна боља, арбитрарни и површан приступ, опасност од уопштених формулација и флоскула, без утемељења у конкретној ситуацији и подручју, симулација „идентитета“ места, и друга¹⁰¹.

Постпозитивистички концепти планирања (колаборативно, постмодерно, неопрагматично¹⁰²) планера третирају као саветника који располаже посебним професионалним знањима али такође може погрешити као и било који други учесник у планирању, у комплексном раду у коме нема коначних одговора већ само разноврсних и неодређених могућности¹⁰³. У тим условима планери не решавају проблеме, већ истражују и преиспитују могуће сценарије за њихово решавање, а реализација планова је у рукама институција, агенција, приватних и јавних организација и појединаца, који се у реализацији управљају према своме интересу.¹⁰⁴ Дакле, ни у ситемима планирања у којима су субјекти реализације планова укључени у фазама израде и усвајања планова, не постоји потпуна извесност да ће планови бити заиста и реализовани.

¹⁰⁰ Carmona, M. (2010)

¹⁰¹ Case Scheer, B. (1994), цитирано у Carmona, M. (2010)

¹⁰² Allmendinger, P. (2002)

¹⁰³ Ibid.

¹⁰⁴ Lazarević Bajec, N. (1995)

Из наведеног произилазе одређене импликације за даљи рад на истраживању урбанистичких стамбених образаца, и импути за методолошки приступ у њиховом препознавању и анализи. Пре свега, детаљни урбанистички план јесте оптималан полигон за проучавање стамбених образаца. Сви елементи који одређују урбанистички образац становања садржани су у детаљном плану (Лангове *две димензије*¹⁰⁵): структура насеља, саобраћајне површине, јавни простори, дистрибуција компатибилних намена, урбанистички параметри, и слично. Затим, планове прати одређени степен неизвесности у имплементацији, без обзира на систем и процедуре планирања. Усвојени планови нису увек у свему применљиви, али се у раду фокусирамо на план као производ планирања, не разматрајући процес имплементације. Релација између планираног и реализованог отвара нови корпус тема и проблема који нису тема овг истраживања.

2.3 Елементи урбанистичког обрасца становања

Урбанистички стамбени образац је израз који обухвата структурни тип градског становања посматран као производ урбанистичког планирања. Такво ограничавање појма фокус ставља на морфолошке карактеристике становања дефинисане планерским инструментима и процедурама. Основни садржај урбанистичког обрасца становања чине, према томе, морфолошки елементи стамбеног подручја који се дефинишу кроз процес планирања, односно урбанистичким плановима. У претходном поглављу је презентована веза између планирања и урбане форме која, у већој или мањој мери у зависности од система планирања, укључује и елементе урбаног дизајна. Тиме се заокружује појам урбанистичког обрасца становања као феномена који се исчитава из детаљних планова. У укупној хијерархији елемената који чине морфологију сегмента урбане форме – од нивоа целог градског подручја, па до стамбене јединице и појединачног урбаног мобилијара, за ово истраживање релевантни су они који се могу пратити кроз детаљне планове.

Различите школе урбане морфологије, односно морфогенезе, у жижу интересовања не стављају исте елементе физичке структуре града. У зависности од основног циља истраживања, италијанска, француска и британска школа генерално, а и

¹⁰⁵ Lang, J. (2005)

појединачни аутори у оквиру њих, успостављају хијерархизоване системе елемената физичке структуре града. Основна разлика у приступу је у односу на саму сврху урбоморфолошке анализе која може бити усмерена на *објашњење* како је дошло до формирања одређених типова форме (когнитивна), или, насупрот томе, оријентисана на разумевање и *формулацију модалитета* за планирање у будућности (нормативна).¹⁰⁶ Урбанистички стамбени образац не може се безрезервно сврстати ни у једну од њих. Генеза као циљ сазнања, нити стандардизација према постојећим типовима, нису сврха истраживања стамбених образаца. Циљ њиховог препознавања и сврставања у типологије је негде између, и потпун тек када се постави у конкретне планерске оквири: препознавање постојећих типова и истраживање потенцијала за диверсификацију.

Друга подела је према (не)зависности урбане форме у односу на спољашње, друштвене околности: на једном крају спектра су истраживачи који је третирају као независну, а на другом они који форму града посматрају као вишеструко условљену контекстом.¹⁰⁷ За урбанистички стамбени образац су одређујући само они импути које диктира план као производ урбанистичког планирања и дизајна.

Иако, уз извесне разлике, све школе теже да успоставе везу између процеса настанка градова и доброг дизајна, полазе од различитих елемената, односно хијерархијског нивоа градске структуре. Припадници италијанске школе полазе од *објекта*, односно *станишта*. Размера је подешена према кући, која чини и срж типа. Како сублимира Костер¹⁰⁸, и Каниђа и Муратори морфологију града сагледавају преко објеката. На том гледишту стоје и савремени припадници италијанске школе.¹⁰⁹ Следствено томе, класификације објеката су веома детаљне, а оперише се и са појмовима попут *основни*, *претежни* или *идеални тип*, што је у складу са општим ставом припадника ове школе да су оптимални елементи градске структуре већ успостављени у прошлости, и да се њиховом рециклажом и прилагођавањем град може и у будућности градити. За појам урбанистичког обрасца становања, објекат је исувише уско поље посматрања, који има смисла тек у ширем контексту.

¹⁰⁶ Gauthier, P., Gilliland, J. (2006)

¹⁰⁷ Gauthier, P., Gilliland, J. (2006)

¹⁰⁸ Према Pinzon Cortes, C. E. (2009): Koster (2001)

¹⁰⁹ На пример Marzot, N. (2005)

Француска школа у средиште пажње ставља процесе који доводе до трансформације града, односно социолошки аспект¹¹⁰. У таквом контексту парцела је основна, релативно стабилна просторна јединица у оквиру које се одвијају промене архитектонског модела које се затим манифестују и на укупном градском ткиву. Само ткиво посматра се на три нивоа: улична мрежа, структура парцела и објекти на њима.¹¹¹ У анализама, постављају се типологије ткива, објеката, улица и отворених простора.¹¹²

Британска школа разлаже градску структуру још детаљније и прецизније, не инсистирајући при томе на приоритету појединих елемената у односу на друге, већ их поставља у систем хијерархизован према размери. На плану града, односно његовог сегмента, разматрају се: улице и улична мрежа, парцеле и блокови као њихове формације, и објекти на парцелама. У стамбеним подручјима препознају се *морфолошки региони*,¹¹³ који се дефинишу према карактеристикама плана града, грађених структура, распореда намена и специфичности подручја на коме се насеље налази.

Елементи морфолошких региона, како их одређују истраживачи британске школе, готово да су подударни са садржајем урбанистичких стамбених образаца. Одређују се кроз процес урбанистичког планирања, и могу се пратити кроз планове. Ипак, морфолошки региони нису исто што и урбанистички стамбени обрасци. Пре свега сврха, мапирања морфолошких региона је праћење промене структуре града кроз време. Код урбанистичких образаца становања фокус је на стамбеним структурама – врсти, начину, могућностима, и планирању становања, док је историјска компонента маргинална. Физичка структура је материјализован производ урбанистичке праксе у одређеном контексту. Процеси настанка и трансформације града нису циљ, већ оквир истраживања урбанистичких образаца становања. Резултат за којим иде истраживање је слика о модалитетима стамбених структура у конкретним условима, и испитивање потенцијала за његово унапређење кроз урбанистичко планирање и дизајн.

За одређивање и објашњење појма урбанистичког обрасца становања, корисно је указати и на циљеве и средства истраживања урбане форме код холандских

¹¹⁰ Према Pinzon Cortes, C. E. (2009): Darin (1998)

¹¹¹ Према Castex, J., Depaule, J.C., Panerai, P. (2003), (1999)

¹¹² Pinzon Cortes, C. E. (2009)

¹¹³ Whitehand, (2001)

истраживача, иако они нису препознати као посебна урбоморфолошка школа. Развијен је приступ који грађевинску парцелу узима за основну јединицу градске форме, а саму форму анализира и мапира на свим размерама – од града и региона, до појединачне парцеле. У анализама се у обзир узимају и карактеристике градског подручја, што уноси елементе просторноморфолошког истраживања и у складу је са пољем истраживања урбанистичког стамбеног обрасца. Затим, успостављају се релације између изграђене структуре са моделима и теоријама планирања и дизајна. Коначно, предмет анализа су и препознавање подручја са истим или сличним карактеристикама: порекло, историјски контекст настанка, улична мрежа и типови структура и објеката – слично као морфолошки региони код Конзена и британске школе.¹¹⁴

У овом раду се анализа урбане форме аплицира на стамбена ткива Београда, да би се излазни подаци ставили у контекст планирања, и преиспитала могућност повећања понуде – диверзификације стамбених образаца. Тако, иако је садржај урбанистичког обрасца становања готово идентичан садржају морфолошког региона, он постаје јасан и сврсисходан тек када се разматра у односу на планерску праксу. За разлику од урбоморфолошких анализа, у којима је анализа ткива града готово увек хронолошка, везана за временске интервале и пресеке, анализа стамбених образаца је само инвентар постојећег стања у конкретним условима. На основу њега разматрају се потенцијални правци даљег рада на унапређењу стамбених структура. Овим се још једном потврђује потреба за синхронизованом употребом алата и знања из области урбане морфологије, дизајна и планирања.

Хијерархија елемената урбанистичког стамбеног обрасца генерално одговарају елементима морфолошких региона британске школе, а сврха њиховог препознавања и сврставања у типологије је позиционирање у конкретне планерске оквире, по чему се може успоставити сличност са оперативним приступом холандских истраживача. Коначан циљ је евиденција постојећих типова и истраживање потенцијала за њихову диверсификацију. С обзиром да је у фокусу стамбена форма и њено планирање, методологија и истраживачки полигони француске и италијанске школе нису валидни узорци: пренаглашена историјска компонента у француској и италијанској школи, није приоритетна тема, а објекат / парцела су недовољно широк узорак за посматрање.

¹¹⁴ Pinzon Cortes, C. E. (2009)

За тако конципиран феномен урбанистичког стамбеног обрасца није пресудна тешко ухватљива граница између планирања и урбаног дизајна, већ је он дефинисан елементима који одређују урбану форму у детаљним плановима. Образац је, у зависности од система планирања мање или више производ планирања, односно урбаног дизајна, али је у сваком случају читљив у детаљном плану. Из овога такође проистиче и потреба да се нагласи разлика између детаљним планом дефинисане и стварне, реализоване урбане форме. Урбанистички образац становања је искључиво везан за план. У српским условима, одступања између плана и материјализоване урбане структуре могу да буду веома велика. Ипак, то је тема за друго истраживање, у коме ће фокус бити на изграђеним урбаним склоповима.

2.4 Специфичност истраживања урбанистичког стамбеног обрасца у контексту социо – економске и политичке транзиције

Постсоцијалистичка политичка и економска транзиција је друштвено – економски и политички контекст настанка постојећих урбанистичких стамбених образаца. У овом периоду се, под утицајем различитих фактора у распону од економских до културних, трансформишу затечене форме становања, наслеђене из социјалистичког периода. Обрасци становања који се данас имплементирају у Београду и другим постсоцијалистичким градовима, формиран су у потпуности или делимично током овог динамичног периода, почевши од првих парламентарних избора одржаних у више држава Источног блока 1989. године¹¹⁵.

Постсоцијалистичка политичка и економска транзиција се дефинише као прелазно стање из социјалистичког - планског у демократско - тржишни систем. Транзиција

¹¹⁵ Постојање *социјалистичког* и, последично, *постсоцијалистичког града* је доведено у питање од стране појединих аутора, нпр. Wyly, E. (2012) који овоме појму супротставља *капиталистички град*, у намери да покаже његову термилошку ограниченост. Он указује на различите урбане концепте у срединама широм планете – од Источне Европе, преко Совјетског Савеза до Кине. Међутим, како ово истраживање нема за циљ нити да обједини ове концепте, нити да их међусобно упореди, или супротстави неком другом, на пример *капиталистичком* концепту, већ је усмерено на истраживање конкретног феномена – урбанистичких образаца становања у дефинисаним временским и просторним оквирима, у раду неће бити посебног осврта на ове истраживачке теме. Под појмом постсоцијалистичког града овде се подразумевају градови источне или средње Европе, у друштвима која напуштају социјалистичко државно уређење, и кроз вишедеценијски процес прихватају тржишно – демократске принципе. Без обзира на бројне разлике, овај скуп друштава / држава / градова дели суштинске заједничке, или макар упоредиве и сродне карактеристике.

источноевропских постсоцијалистичких држава (и друштава) подразумева *"истовремени развој тржишне привреде, приватног сектора и демократије, у условима тешког историјског наслеђа претходних претежно ауторитарних друстава, у којима је доминирала друштвена / државна својина, где су тржишне институције и механизми били неразвијени и за која је био карактеристичан идеолошки и политички монопол једне идеје, односно једне партије"*¹¹⁶. Вујошевић наглашава да се ови процеси у источноевропским постсоцијалистичким друштвима одвијају паралелно, док су у државама западних демократија они текли по фазама и трајали више од једног века, због чега је притисак још израженији. Разлике у друштвима и државном уређењу међу некадашњим европским социјалистичким земљама узроковале су и варијације у транзиционим процесима, али су у свим случајевима спроведене промене којима је демонтиран некадашњи социјалистички систем.¹¹⁷

- Напуштен је државни монопол на средства за производњу, и усвојени су закони који изједначавају приватно и јавно власништво. Приватизација је кључни инструмент ка новој економској политици: пребацивање производње из државног у делокруг приватних инвеститора;
- Завршетак једнопартијског периода, одржавање вишестраначких избора у којима су некадашње комунистичке партије наступиле трансформисане, као социјалисти или социјал- демократе;
- Радикална промена социјалне структуре: рестратификација некадашњег социјалистичког друштва са кадровском елитом и радничком класом, тако да стару елиту замењују технократе и интелектуалци, уз формирање нове класе – необуржоазије.¹¹⁸

Трансформација структуре градова после епохе социјализма је сложен процес. У извесној мери он је враћање на стање пре социјализма, повратак на старе политике, шеме и обрасце, али и многи шаблони из социјалистичког периода се такође репродукују или интерпретирају у сличној форми. Поред тога, делују и постмодерни трендови, као и утицаји интернационализације и глобализације.¹¹⁹

¹¹⁶ Vujošević, M. (2003), стр. 7-13

¹¹⁷ Szeleny, I. (1996), стр. 288-317

¹¹⁸ Szeleny, I. (1996), стр. 288-317

¹¹⁹ Musil, (2005)

2.4.1. Економски трендови и слободно тржиште

Економски аспект постсоцијалистичке транзиције својом сложеностју далеко надилази обухват овог истраживања. Бројни истраживачи су се посредно и непосредно бавили овом темом као незаобилазном чињеницом у анализи промена у области урбанистичког планирања и / или урбане форме постсоцијалистичких градова. Диференциране су бројне подтеме које на различите начине утичу на урбанистичку теорију и праксу ових градова. Неке од најутицајнијих и најчешће обрађиваних су: процес либерализације тржишта, процеси реституције и приватизације, повезивање са глобалним токовима капитала, трансформација привреде, углавном од затечене производње ка информатичкој и информационо заснованој индустрији и терцијалним делатностима, директне стране инвестиције, и друге.¹²⁰

Либерализација тржишта, пак, представља системску економску промену постсоцијалистичких друштава, која фундаментално мења готово све аспекте живота и функционисања, укључујући и просторни развој и урбане форме¹²¹. Вили¹²² истиче три основна ефекта тржишне либерализације на урбане системе постсоцијалистичких градова. (1) приватизација индустрије која је присилила градове да се репозиционирају у мрежи градова у региону и Европи, па и глобално. Овај процес је произвео нове *добитнике* и *губитнике* транзиције, у зависности од тога колико успешно су реформисали затечену индустрију из социјалистичког периода у складу са савременим индустријским гранама и трендовима глобалне економије. (2) Приватизација градског земљишта и станова је донела нове могућности, и истовремено продубила неједнакости у становању. (3) Колапс централизованог планирања у контексту глобализације условио је нове моделе урбанизације.¹²³ Приватизација земљишта и стамбеног фонда је један од кључних предуслова за трансформацију социјалистичких стамбених образаца. Тошић детаљније систематизује нове факторе који одређују урбани развој у периоду транзиције: (1) потпуна трансформација метрополитенске економије – банкрот велике социјалистичке привреде и трговине и брза трансформација пословања, индустрије и комерцијалног сектора, и појава нових структура запослених, нових инвеститора као последице приватизације и страних инвестиција, (2) релативно брзо формирање

¹²⁰ У Tsenkova, S. (2006), Tosics, I. (2004), Szeleny, I. (1996), Harloe, M. (1996), Wyly, E. (2012), etc.

¹²¹ Tsenkova, S. (2006),

¹²² Wyly, E. (2012)

¹²³ Wyly, E. (2012)

тржишта некретнина; (3) редукција државне контроле над стамбеном политиком и укидање државних субвенција за изградњу и одржавање, (4) већа независност насеља и подручја, као поседица административне децентрализације, (5) масовни откуп државних станова (и станова предузећа) – закупци постају власници, (6) растућа поларизација становништва према економској моћи и статусу.¹²⁴

Када говоримо о становању у контексту успостављања тржишта, полазимо од чињенице да је претходно у социјализму генерално ова област била уређена као социјали сектор. У екстремним облицима, стамбена политика је суспендовала права на приватну својину, а држава је контролисала производњу, дистрибуцију и одређивање цена станова.¹²⁵ Истраживања су показала да је у Совјетском савезу еластичност потражње у становању била једнака нули, односно да повећање прихода није омогућавало домаћинствима веће улагање у стан – што је такође екстреман пример, али ближи осталим социјалистичким моделима, од модела слободне понуде и тражње на тржишту. Непостојање тржишних механизма манифестовало се и у нереалној цени закупа станова, чија је висина зависила од потреба и/ или могућности закупаца, тј. није била економски утемељена.¹²⁶ Као важну чињеницу у вези ове мале или никакве слободне потражње станова у социјализму, Бакли и Ценкова наводе и две важне карактеристике које директно реферишу на тему урбанистичких стамбених образаца: (1) мали избор типова станова масовно произведених по префабрикованој технологији, и (2) локациона дистрибуција која не кореспондира са ценом земљишта.¹²⁷

Приватизација стамбеног фонда је довела до драстичног пораста броја станова у приватном власништву, тако да је у веома кратком року надмашен удео приватних станова у укупном стамбеном фонду градова у капиталистичким државама¹²⁸. Андрус указује на некретнине, односно трансформацију власништва над њима, као основне изворе конфликта и акумулације капитала. Оне то постају оног тренутка када стан постаје роба, и када започне формирање цене које није контролисано од стране државе. Приватизација стамбеног фонда је у свим државама постсоцијалистичког истока изазвала обимне и фундаменталне промене у производњи и дистрибуцији станова.

¹²⁴ Tosics, I, Szemző, H, Kőszeghy, L, Erdősi, S (2001)

¹²⁵ Tsenkova, S., Buckley R., (2006)

¹²⁶ Tsenkova, S., Buckley R., (2006) према Buckley R, Gurenko E (1998) *Housing Demand in Russia: Rationing and Reform*. Economics of Transition Vol. 6(1):197-209

¹²⁷ Tsenkova, S., Buckley R., (2006)

¹²⁸ Palacin, J, Shelburne, R. (2005)

Истовремено, овај процес је подржао и неизбежну рестратификацију¹²⁹ – ново класно раслојавање које је, пак, један од генератора трансформације урбаног простора.¹³⁰ У поређењу са градовима европског запада, градове социјалистичких држава одликовала је и мања разноликост форме, већи удео индустрије и становања, а мањи комерцијалних и услужних делатности, и мања просторна сегрегација различитих друштвених слојева.¹³¹

Такође, настанак и структура институционалног оквира тржишта, пре свега хипотекарног тржишта, осим утицаја на монетарну политику, има значајан утицај на тржиште станова. Нове инвестиције у становање, као и потражња за становима и њихова економска приступачност директно зависе од карактеристика хипотекарног тржишта.¹³² Флексибилност институционалног оквира за финансирање становања омогућава већу активност ширим слојевима друштва. У случајевима када је структура институционалног оквира тржишта широко постављена и флексибилна, шири слојеви становништва могу да буду активни на њему – и као понуђачи и као потражитељи, што, поред монетарних и финансијских импликација, води и ка већој разноликости у дизајну и типовима станова.¹³³

Слободно тржиште је примарни механизам за диверзификацију типова становања. Кроз тржиште се, у државама са његовим стабилним функционисањем и механизмима за корекцију тржишних несавршености, перманентно усклађује понуда са потражњом урбанистичких образаца становања. Непрестане социјалне промене, нова раслојавања, промене структуре породице и домаћинства, потребе појединаца условљене мењањем *одабраног стила живота и културних укуса*¹³⁴, проузрокују стално нове преференце и захтеве у погледу начина становања. Када тржиште станова и земљишта функционише у пуном капацитету, ове промене се регулишу управо преко њега.

¹²⁹ Реч је о налазима објављеним 1996. године, у ранијим фазама транзиције; више од две деценије од почетка транзиције слика је сигурно другачија, али то не мења импликацију о значају утицају либерализованог тржишта и приватизованог стамбеног фонда на кретања у стамбеном сектору, и последично на форму града

¹³⁰ Andrusz, G. (1996)

¹³¹ Petrovic, M. (2005)

¹³² Palacin, J, Shelburne, R. (2005)

¹³³ Према Palacin, J, Shelburne, R. (2005)

¹³⁴ према Gidens, E. (2003)

2.4.2 Институције планирања у транзицији

Истовремено са успостављањем демократских вишестраначких система са слободним изборима у државама социјалистичког истока Европе, кључна тема политичке и институционалне транзиције било је јачање локалних ниова управљања. Субнационални нивои власти постојали су, у различитим формама, у свим социјалистичким државама, али је њихова реална моћ била више формална него стварна: одлуке о политичком деловању и финансијским токовима доношене су на централном нивоу, а спровођене путем партијског апарата.¹³⁵ *Субнационалне управе су суштински биле распршене јединице (или подружнице) централне власти и имале су мало или нимало финансијске аутономије.*¹³⁶ Упостављање парламентарне демократије и вишестраначја на централном нивоу, убрзо је пратила и нова регулатива која је локалној управи обезбедила већу самосталност и одговорност у доношењу одлука везаних за јавни сектор.¹³⁷

Иако генерално демократски оријентисан, овај поступак је донео и одређене проблеме за оперативну и реалну децентрализацију. Наиме, с обзиром да у социјализму локалне власти и локалне јединице управе нису имале објективну политичку и финансијску моћ, већ су пре биле административно – бирократске јединице, суочиле су се са темама и задацима са којима раније нису имале искуства. Још важније од тога, њихов територијални обухват и број становника које су покривале био је у многим случајевима веома мали. И поред тога, у неким постсоцијалистичким државама број јединица локалне управе се повећао, негде и до 50%. Просечна величина подразумевала је јединицу од 3000 становника (Мађарска), или чак испод 1000 (Чешка и Словачка).¹³⁸ То је довело до немогућности да локалне управе заиста постану независне, а истовремено је проузроковало пометњу у координацији државног, регионалног и локалног нивоа.¹³⁹ Осим тога, показало се да не постоји стварна воља на државном нивоу да се моћ – економска и политичка, пренесе на нижи ниво. Резултат је била већа децентрализација него у социјализму, али мања од првобитно замишљене. У таквој прерасподели показало се да су велики градови једини који су имали капацитета

¹³⁵ Tosics, I. (2004)

¹³⁶ У Tosics, I. (2004) цитирано из Bird, R.M. - Ebel, R.D. - Wallich, C.I. (eds) (1995): *Decentralization of the Socialist State: Intergovernmental Finance in Transition Economies*. Washington: World Bank Regional and Sectoral Studies.

¹³⁷ Tosics, I. (2004)

¹³⁸ Tsenkova, S. (2006), Tosics, I. (2004)

¹³⁹ Tsenkova, S. (2006)

да постану алтернативни центри моћи.¹⁴⁰ Када је планирање у питању – локалне власти нису имале одговарајући кадар који би преузео тај посао. Такође, што је јако важно, јединице локалне управе никада раније нису контролисале урбанистичко планирање, па осим стручног знања није било ни адекватног административног искуства у тој области.¹⁴¹

Временом, институционални оквир се мењао, а заједно са њим и задаци и очекивања од планирања и статус професије урбанисте планера (табела 3). Међутим, Ценкова наглашава да је капацитет институција планирања да руководе процесом трансформације градова увелико зависио од способности самих планера да проналазе и примењују креативна решења одговарајући на брзе промене, и да ефикасно разреше проблеме произашле из транзиционих конфликта, нарочито оних везаних за промене власничког статуса.¹⁴²

Поред децентрализације, други важан аспект промене институционалног оквира јесте промена регулативе. Закони који су уређивали област планирања у првим годинама постсоцијалистичке транзиције су непотпуни и контрадикторни, јер реферишу на стари – социјалистички и нови – транзициони контекст. Касније, у другој половини деведесетих, у многим постсоцијалистичким друштвима на снагу ступају нови закони, који су боље прилагођени промењеној стварности. Ипак, најдрастичнији случајеви су у оним срединама где су на снази годинама били стари, социјалистички закони, који су поспешили ионако присутну дискредитацију планирања као делатности. Образложење је било једноставно – са старим законима, планирање није кореспондирало са реалним стањем, и због тога је игнорисано.¹⁴³

Збирно, сви ови процеси водили су дестабилизацији и маргинализацији планирања. Међутим, паралелно се десила и значајна промена фокуса планирања. У готово свим постсоцијалистичким државама Европе појавили су се стратешки и регионални планови.¹⁴⁴ Стратешки планови су се, као и генерални планови, односили на целокупну градску територију, али су за разилку од њих, били усмерени на

¹⁴⁰ Tosics, I. (2004)

¹⁴¹ Hirt, S, Stanilov, K. (2009)

¹⁴² Tsenkova, S. (2012)

¹⁴³ Hirt, S, Stanilov, K. (2009)

¹⁴⁴ Hirt, S, Stanilov, K. (2009)

дефинисање и разрешавање најургентнијих проблема, и то тако што су осим просторне компоненте разматрали и остале значајне аспекте, а пре свега финансијску конструкцију. Израда ових планова је често подстицана и финансирана од стране међународних организација, са основним циљем да се осмисли потенцијал градова у глобализованом свету, да се промовишу реформе и подстакне економски развој, и да се унапреди квалитет живота у градовима путем развоја инфраструктуре.

Период	Политичка клима	Импликације на процес планирања и легислативу	Импликације на професију урбанисте планера
Краткорочно (почетак 1990их)	Поновно успостављање локалних управа	Неразумевање концепта планирања; одбијање постојећих планова	Чини се да професија планера нестаје.
Средњорочно (середина 1990их)	Локална управа налази своје место и улогу у систему управљања	Транзициона планерска легислатива: потреба за планирањем у сврхе координисања активности.	Обновљена потреба за планерима. Улога планера нејасна: повремено се очекује да решавају проблеме, а некад да планирају унапред.
Дугорочно (после 2000)	Професионализација локалне администрац.; статус јавног сервиса; Динамичнији баланс моћи између централне и локалног нивоа.	Нови концепт интегрисаног „просторног“ планирања укључује еколошку, просторну и социјалну компоненту. Децентрализовано планирање као средство изградње консензуса заједница.	Нова улога планера као посредника, модератора и преговарача. Успостављање друштвено прихваћене професије планера са институционалном аутономијом. Поново поштована професија.

Табела 1: Промена улоге планирања и планерских институција у процесу транзиције (Hirt, S, Stanilov, K. (2009))

Регионални планови су дефинисали пре свега економски аспект, и то као предуслов за усмеравање инвестиција из европских фондова. Проблематично је остало, међутим, позиционирање ових планова – стратешких и регионалних, у укупну хијерархију планирања. Закон у многим државама није налагао обавезну израду ових планова, нити јасно дефинисао њихов однос са осталим плановима, пре свега генералним плановима (мастер планови).¹⁴⁵ Неретко су стратешки планови прављени

¹⁴⁵ Hirt, S, Stanilov, K. (2009)

након генералних, више да би се испунила форма, него да би се заиста осмислила стратегија.

Ипак, и поред слабости у концепту и спровођењу, ово је значајна промена, јер подразумева и поклапа се са одустајањем од секторског планирања, какво је било заступљено у социјализму.¹⁴⁶ Ењеди наглашава да је централизовано социјалистичко планирање у ствари секторско планирање. Појединачни елементи планирања су разматрани и усвајани у надлежним секторима, тј. на националном нивоу у министарствима за саобраћај, привреду, становање, индустрију, и тако даље. На нивоу градова, задатак управе је био да координише ове захтеве, али моћ одлучивања о просторној дистрибуцији и конкретним локацијама, није била у њиховим рукама.

Примењено на истраживање урбанистичких образаца становања, ова чињеница је веома важна. Наиме, прелазак са секторског на стратешко (макар и непотпуно и неуспешно) планирање, значи промену фокуса која ће се видљиво одразити на промене морфологије и типологије становања. Један од приоритета у делокругу планирања у области становања управо је било истраживање и рад на типологији стамбених образаца. Егалитаристички принцип је подразумевао да је сваком појединцу потребна одређена (сваком иста) мера и квалитет стамбеног простора.¹⁴⁷ На основу те премисе, разрађивани су оптимални стамбени обрасци које је затим производила грађевинска индустрија.

У институционалном поретку, промена је значила следеће: нови фокус на стратешко планирање, и уопште на промену размере у којој се оперише, учинио је дотадашње бављење типологијама сувишним, а тражио је нову врсту експертизе за израду стратешких планова која није била развијена. На том таласу, многе државне и регионалне институције планирања биле су принуђене да промене приступ, циљеве и методологију, и да се прилагоде новим захтевима.

2.4.3. Промена планерске парадигме: планирање и транзиција

Ове корените трансформације свих аспеката друштва одразиле су се и на процесе раста и развоја градова. Темелјна промена укупног друштвеног, економског и политичког окружења захтевала је и нов приступ планирању.

¹⁴⁶ Enyedi, G. (1996)

¹⁴⁷ Enyedi, G. (1996)

Са аспекта развоја и раста градова, најзначајнији инструменти транзиције који су диктирали динамику и начин промене градског пејсажа и простора уопште, су међусобно испреплетани процеси приватизације градског земљишта и некретнина уопште, и дерегулација.^{148 149} Ове велике акције водиле су остварењу више мањих циљева: смањење јавног сектора, тј. смањење администрирања и поједностављење процедура одлучивања у јавном сектору, ослобађање менаџмента у привреди од политичких утицаја, ограничење монопола и подстицање конкуренције, укидање ограничења за поједине привредне активности, повећање опште ефикасности, повећање јавних прихода и ограничење задуживања у јавном сектору, веће могућности задуживања на тржишту капитала, и друго.¹⁵⁰

У социјалистичком уређењу на урбани развој је кључно утицало неколико фактора: непостојање тржишта и фиксне цене земљишта, што локацију у граду за корисника чини скоро безначајним фактором, централизовано управљање и регулација стамбеног сектора од стране локалних власти, национализација, и општи приоритет јавног над приватним интересом, и интереса територија вишег нивоа управљања над оним нижег.¹⁵¹ Применом приватизације и дерегулације према принципима неолибералне економске теорије и праксе¹⁵², побројани фактори развоја престали су да важе. Урбане структуре су почеле полако да се мењају.

Планирање је морало да се прилагоди новом друштвено - економском окружењу које карактерише нова структура власничких односа, нови актери на тржишту некретнина, дерегулација становања, и општи финансијски притисак¹⁵³. Оштар заокрет некадашњих комунистичких¹⁵⁴ власти удесно, довео је до опадања значаја планирања деведесетих година прошлог века.¹⁵⁵ Дошло је до тзв. „кризе легитимитета“ у планирању. Са једне стране, инвеститори и приватни предузетници су планирање као делатност јавног сектора третирали као реликт комунизма који непотребним правилима и ограничењима спутава развој. Са друге стране, они који се баве заштитом

¹⁴⁸ Vesselinova, E. (2004)

¹⁴⁹ Vujošević, M. (2003)

¹⁵⁰ Vujošević, M. (2003)

¹⁵¹ Musil (1993)

¹⁵² Vesselinova, E. (2004)

¹⁵³ Haussermann, H. (1996), стр. 231

¹⁵⁴ Термин *комунистичке* користе поједини аутори, на пример Станилов и Хирт, мада је термин *социјалистичке елите* можда примеренији.

¹⁵⁵ Hirt, S, Stanilov, K. (2009)

средине на пример, сматрали су државу сувише слабом и попустљивом да би уопште могла да регулише приватне девелопере.^{156 157} Створена је готово парадоксална ситуација да је утицај јавних институција, и планирања као његовог инструмента за регулисање развоја градова, био далеко већи у државама Западне Европе које никад нису биле социјалистичке, него у пост – социјалистичким друштвима. Велике интервенције попут реконструкције градског језгра или уклањања / реконструкције великих комплекса вишепородичног становања, постале су незамисливе у транзиционим друштвима, а чак су и акције далеко мањег обима оштро критиковане.¹⁵⁸ Ерозији планирања поред отпора приватних инвеститора и других група, доприносио је и константан недостатак средстава за ову делатност. Напослетку, саме планерске агенције и институције пролазиле су кроз драматично реструктурирање, и изгубила се хоризонтална и вертикална координација међу њима. Тако је планирање у датом моменту заиста и постало бесплодно и немоћно да ефективно управља урбаним развојем.¹⁵⁹

Маргинализација улоге планирања као непотребног заостатка социјализма водила је и у поништавање добрих резултата из тог периода, као што су компактна форма градова, социјално интегрисана популација, развијен систем јавних паркова и других јавних простора. Дошло је до трајног нарушавања ових постигнућа, и постсоцијалистички градови су се суочили са неконтролосаним растом, недовољном инфраструктуром и slabим одржавањем постојеће, губитком природних ресурса и културно – историјског наслеђа, социјалном сегрегацијом, и слично.¹⁶⁰

До поновног успостављања планирања кроз институционални и процедурални оквир, дошло је после 2000. године. У оквиру јачања парадигме одрживог развоја која је постала планетарно доминантна, рехабилитовано је планирање у постсоцијалистичким државама. Оно је поново постало инструмент јавне контроле над простором и просторним развојем, а концепт јавног интереса је признат као један од темељних импута планирања.¹⁶¹

¹⁵⁶ Tosics, I. (2004)

¹⁵⁷ Hirt, S, Stanilov, K. (2009)

¹⁵⁸ Tosics, I. (2004)

¹⁵⁹ Stanilov, K. (2007)

¹⁶⁰ Hirt, S, Stanilov, K. (2009)

¹⁶¹ Ibid.

2.4.4. Специфичности планирања у СФРЈ и периоду транзиције у Србији

Социјалистичка Федеративна Република Југославија, и поред бројних сличности са другим социјалистичким државама Европе, разликовала се у неким значајним елементима друштвеног и економског уређења, а последично и у планирању и стамбеној изградњи. После кризног периода који је трајао до шездесетих година, СФРЈ се дефинисала као држава са самоуправним социјализмом и друштвеном својином, која није припадала источном блоку. На међународној сцени се позиционирала између истока и запада, а 1961. основан је и Покрет несврстаних земаља. Већ у то време била је развијена солидна основа за индустријску производњу, за домаће потребе и извоз, валута се стабилизовала, расли су животни стандард и запосленост. Везе са земљама трећег света обезбеђивале су тржиште за индустријску производњу, али и прилив сировина и енергената.

Стабилно политичко окружење и економски раст створили су могућности за развој грађевинске индустрије. Осниване су институције које су се бавиле истраживањем у широком спектру од технолошких иновација, конструкција, пројектовања, становања, и слично. Одржавани су бројни редовни скупови, саветовања, на годишњем нивоу су објављивани документи и зборници у којима су биле разрађиване конкретизације дугорочних и средњерочних политика.

У таквим околностима развијано је и планирање. Концепт друштвено – економског планирања¹⁶², чији су производ били друштвени планови, било је обавезно. У седамдесетим годинама кредибилитет планирања додатно је појачан оснивањем бројних урбанистичких и планерских института и завода. Поред регионалних и републичких, 1978. основан је и Југословенски центар за просторно планирање у Дубровнику¹⁶³.

Важне карактеристике југословенске стамбене политике су врло рано спроведена децентрализација, и постојање одређених тржишних елемената у провизији станова.¹⁶⁴ Педесетих година, извршена је децентрализација стамбене политике. Основани су републички (1955), а касније (1956) и општински фондови за кредитирање

¹⁶² Било би занимљиво проучити друштвено економско планирање, и упоредити га са формама савременог планирања, пре свега стратешким планирањем.

¹⁶³ Ђорђевић, Д., Дабовић, Т. (2010)

¹⁶⁴ Petrović, M. (2004), Milićević (1990),

стамбене изградње.¹⁶⁵ Такође, током економске либерализације је омогућено да друштвена грађевинска предузећа која су била носиоци стамбене изградње, формирају цене станова.¹⁶⁶

Систем друштвено усмерене стамбене изградње успостављен је 1974. године са намером да се под патронатом општинских државних органа побољша координација стамбене понуде, коју су реализовала грађевинска предузећа, и потражње коју су у име запослених као инвеститори представљале фирме.¹⁶⁷ Без обзира на различите слабости у концепту друштвено усмерене изградње, и проблеме у његовој реализацији¹⁶⁸, то јесте био корак ка ширењу круга учесника у планирању стамбеног сектора.

Све разлике између југословенског социјализма и социјализма у другим државама Европе, указују на мекши модел са више елемената тржишта, децентрализованог одлучивања и партиципативности у СФРЈ. Ипак, Петровић констатује да ове промене остају у оквирима социјалистичких стратегија, праћене пуном запослености, доминантно у друштвеном сектору, и пребацивањем обавеза из надлежности социјалне политике (конкретно решавање стамбеног питања радника) на предузећа.¹⁶⁹

Одређене компаративне предности СФРЈ модела планирања и станоградње нису искоришћене у процесу транзиције. Почетак транзиционог периода обележила је потрага за теоријским и практичним моделом планирања у новим условима: одржавани су скупови и издавани зборници на тему планирања (и стамбене политике) у периоду постсоцијалистичке транзиције.¹⁷⁰ Међутим, проблем је био шири, ван граница самог планирања и тицао се опште нестабилности у друштву. Распад СФРЈ пратила је дубока социјална, економске, политичка и културна криза. Период ране транзиције карактеришу неусаглашени друштвени циљеви и неразвијене институције, недефинисан дугорочни стратешки оквир промена и циљева реформе, непоуздане основе у садашњости и следствено томе недовољна предвидљивост, и неадекватни

¹⁶⁵ Milićević (1990)

¹⁶⁶ Petrović, M. (2004)

¹⁶⁷ Petrović, M. (2004)

¹⁶⁸ Према Petrović, M. (2004), систем је успостављен са циљем да се умањи утицај предузећа и њиховие управе у корист државе, а током реализације положај непосредних преговарача – укључујући и општинске био је је веома слаб и у великој мери формалан.

¹⁶⁹ Petrović, M. (2004)

¹⁷⁰ (ur.) Bajić Brković, M. (1992), (ur.) Lazarević, N. (1995), и други

механизми за избегавање конфликта различитих интересних група у турбулентним условима.¹⁷¹

2.4.5. Урбана форма у транзиционом окружењу

Урбанистички стамбени образац је јединица урбане форме која садржи елементе различитих нивоа урбане форме: позиција у градском ткиву, карактер окружења, тип уличне мреже, блока и парцеле, и друге. Због тога се сви ови хијерархијски нивои форме града директно или посредно рефлектују на обрасцима становања. Промене кроз који пролази укупна градска структура у току постсоцијалистичке транзиције, манифестују се у начину становања и његовим просторним и структурним варијететима, и *vice versa*, сам трансформисан урбанистички стамбени образац постаје генератор промене форме града.

Сикора описује промену на следећи начин: *...Од Сибира до Источне Немачке, напори безброј инвеститора и девелопера преобликовали су градски пејсаж насумично, грабећи сваку уочену прилику, често без чекања на благослов власти.*¹⁷² Збирни учинак многих малих интервенција довео је до промене функција и структура, које нису равномерно распоређене у ткиву: велика пажња инвеститора је усмерена на централна подручја, престижна суседства, и нарочито на субурбану периферију. Главни правац реструктурирања је трансфер имовине, ресурса и могућности из јавног у приватни сектор, што, како сматра Сикора, доводи до пораста избора становања за појединца, али и до општег пада комуналних услога и животног окружења.¹⁷³

Специфичност социјалистичких градова Источне Европе, у односу на западне је одређена двама групама фактора које их генеришу: фактори проистекли од карактера социјалистичког система (централизована моћ, централизован систем планирања, неразвијено цивилно друштво, и други), и специфичне карактеристике појединачних друштава – културне и историјске посебности, традиција урбаног и јавног живота и политике.¹⁷⁴ Мусил сматра да се прва група фактора, који су слични или истоветни у

¹⁷¹ Vujošević, M. (2003)

¹⁷² Sykora, L. (1999)

¹⁷³ Ibid.

¹⁷⁴ Kostinskiy, G.D. (1998)

свим постсоцијалистичким друштвима Европе, детектује на микронивоу: у структури града, карактеру градског центра и субурбаних зона и типовима станова.¹⁷⁵ Мусил социјалистички град описује, између осталог, као град слабог центра и социјалне инфраструктуре¹⁷⁶. Насупрот томе, Хојсерман као суштинску одлику социјалистичког града истиче значај градског центра, у коме се одвија политички и јавни живот, и доминирају отворени и затворени простори јавне наменом: објекти за администрацију и политичко деловање, културни и јавни простори, сви дизајнирани и уређени у служби презентације друштвеног уређења и идеологије.¹⁷⁷ Доминантни центар града је, у извесном смислу, и метафора централизоване државе. Ова два тумачења, мада наизглед контрадикторна иду у истом правцу: центар града је по својој структури, па чак и сврси различит у социјалистичком граду у односу на капиталистичке урбане средине Западне Европе. Његова слабост, према Мусилу, и снага, према Хојсерману, потичу из различитих извора, односно карактеризација је резултата примене другачијих критеријума. Мусил центар социјалистичког града дефинише slabим поређећи његов садржај са садржајем градова тржишно- демократских градова Западне Европе: понуда комерцијалним, услужних, пословних, забавних и културних садржаја. Хојсерман социјалистички центар именује јаким, јер су у њему концентрисане све институције и садржаји који му дају социјалистички карактер.

Поред специфичне улоге градског центра, препознају се још четири кључне карактеристике града у социјалистичком друштву – просторне и / или организационе, преко којих је највидљивија њихова разлика у односу на градове европског запада: (2) компактна форма града, без предграђа, осим великих групација вишепородичног становања које имају сателитску позицију у односу на компактно градско ткиво,¹⁷⁸ (3) видљиво пропадање делова и четврти саграђених пре Другог светског рата, односно пре успостављања социјалистичког друштва, (4) одсуство сегрегације по критеријуму економске моћи, које је карактеристично за запад, а сегрегација по политичким привилегијама и старосном добу, и (5) занемарива улога локалне управе, уместо које одлуке настају као резултанта деловања партије, централне власти и индустрије.¹⁷⁹

¹⁷⁵ Musil, (1993)

¹⁷⁶ Musil, (2005)

¹⁷⁷ Haussermann, H. (1996)

¹⁷⁸ Слично тврде и други аутори, на пример Hirt, S, (2007), Musil, (2005)

¹⁷⁹ Ibid.

Преведено у саму суштину начина живота, Селењи је констатовао да су градови социјализма садржали мање различитости / диверзитета, мање економичног поступања с простором и мање маргиналних појава (*marginality*) у односу на капиталистичке градове¹⁸⁰. Иза ових појмова стоје сложена објашњења која у себи укључују и позитивне и негативне одлике. За истраживање урбанистичких образаца, међутим, значајније од тумачења, јесте корелирање између ових социолошки детерминисаних појмова и конкретне форме града. Ове појмове је у међусобну везу довела Хирт (2008), управо са намером да испита главне карактеристике социјалистичког урбанизма и грађених структура, са Селењијевим социолошким појмовима. Она их сумира на следећи начин: (1) недостатак функционалне разноврсности, посебно када је реч о комерцијалним функцијама, (2) упечатљива величина, монументалност и строги распоред простора и објеката, било да је реч о јавним трговима или групацијама колективног становања, и (3) монотонија архитектонских стилова.¹⁸¹

Трансформација просторне организације градова одвија се као резултат промена у областима економије и политике, као што је спонтани развој приватног предузетништва и пораст броја малих и средњих предузећа, смањења улоге државе као регулатора социјалног и политичког живота и власника земљишта и средстава за производњу, и развоја локалне – градске и општинске управе.¹⁸² Другим речима, процес мењања градске форме почиње управо у оним сферама у којима је дефинисан постојећи облик и структура града, у политици и економији. Иако спор у почетку,¹⁸³ када једном заиста и крене, ток трансформације града се одвија великом брзином – Хирт примећује радикалну промену урбаног предела у градовима попут Братиславе, Будимпеште, Београда, Букурешта или Софије за само 15 година.¹⁸⁴ Она на примеру бугарске престонице сажето констатује: размере су се смањиле, јер приватни инвеститори не прозводе огромна стамбена насеља, одвијају се приватизација урбаног простора и комерцијализација градског ткива, а естетски карактер се променио плурализацијом архитектонских стилова¹⁸⁵.

¹⁸⁰ Szeleny, I. (1996)

¹⁸¹ Hirt, S., (2006)

¹⁸² Kostinskiy, G.D. (1998)

¹⁸³ Vesselinova, E. (2004)

¹⁸⁴ Hirt, S., (2006)

¹⁸⁵ Ibid.

Истраживачи који су се бавили становањем, структуром стамбеног ткива и урбаном формом у оквирима транзиције¹⁸⁶, указали су на неколико кључних промена које су радикално трансформисале обрасце становања наслеђене из социјалистичког периода. То су у првом реду процеси субурбанизације, социо – просторне диференцијације, комерцијализације градског центра. Поред тога, велику пажњу је привукао проблем управљања и коришћења обимног а донекле превазиђеног стамбеног фонда у великим насељима вишепородичног становања у високим зградама, и проблем њиховог прилагођавања и/ или реструктурирања (*large housing estates*), настајање затворених насеља (*gated communities*), комерцијализација градског центра на рачун становања. Дислоцирањем индустрије из градског центра или његове близине, остала су велика подручја за реконструкцију и промену намене – браунфилд подручја, неретко веома еколошки угрожена.

Социо-просторна диференцијација

Диференцијација становања у постсоцијалистичким друштвима траје од самих почетака социо - економске и политичке транзиције. То је сложен процес који се описује као прегруписивање и територијална редистрибуција становања у градском ткиву према социјалним и економским потенцијалима и интересима становника. Руопила диференцијацију становања сажето представља као: "*неједнаку просторну дистрибуцију социјалних група у градским стамбеним зонама*"¹⁸⁷, и повезује социјални и економски са просторним и квалитативним аспектима становања. Покретач диференцијације становања су управо промене статуса друштвених група.¹⁸⁸

Аутори се већином слажу да су социјалистички градови били хомогенији по социо – просторној структури и мање диференцирани од капиталистичких градова, и да је социо – просторна неуједначеност расла у процесу трансформације.¹⁸⁹ Растуће локалне разлике између насеља и суседстава довеле су до оштрије социо – просторне стратификације, обележене настанком ексклузивних суседстава за више друштвене слојеве – пре свега финансијске, и сламова на другом крају спектра.¹⁹⁰

¹⁸⁶ Hirt, S., Szeleny, I., Haussermann, H., Ruoppila, S., Stanilov, K. и други

¹⁸⁷ Ruoppila, S. (2006)

¹⁸⁸ Sykora, L. (1999)

¹⁸⁹ Sykora, L. (1999), Hirt, S., Stanilov, K. (2009)

¹⁹⁰ Hirt, S., Stanilov, K. (2009)

Ипак, то не значи да социо – просторне поделе нису постојале и у периоду социјализма.¹⁹¹ Руопила, на основу темељног истраживања које се односи на источноевропеске државе, закључује да су оне делимично биле последица деловања самог јавног сектора јер је постојала неравноправност различитих социјалних група (према професији, запослењу, економском статусу и другим карактеристикама) у приступу јавним становима за продају и издавање. Другим делом, диференцијација је настала као резултат толерисања или чак помагања задружног и власничког становања, које је индуковало просторну дистрибуцију станова по социо - економским критеријумима.¹⁹² Ова затечена социо – просторна дистрибуција становања из периода социјализма играће важну улогу у процесу диференцијације током транзиције.¹⁹³ Руопила је закључио да током социјализма није било прекида континуитета са периодом претсоцијалистичког урбаног развоја када су у питању пожељне, чак елитне локације за становање. Због тога, чест случај је био да социјалистичка стамбена политика наставља наслеђене просторне шеме стамбених зона, а не да им се, како се често верује, супротставља.¹⁹⁴ Што напослетку доводи до закључка да је у питању континуирани процес социо – просторне диференцијације започет још пре социјалистичких револуција, који у транзиционој фази има одређене специфичности и убрзану динамику.

Досадашња кретања и трендови у источноевропским градовима су показали да јединствени "велики" процес диференцијације укључује многе мање, као што су субурбанизација, реурбанизација и центрификација. Поред тога, она се тиче и других специфичности и стамбених навика становника, које зависе од локалних услова, степена економског напретка, флексибилности стамбеног фонда, и других, на пример мобилности. Процес диференцијације одиграо се, или се још увек одиграва, у свим бившим социјалистичким државама Централне и Источне Европе, али његов интензитет и динамика су били различити. Осцилације су условљене општим нивоом економског развоја и животног стандарда, система социјалне заштите и његове трансформације, заступљености неформалног економског сектора, и других.¹⁹⁵ Али, уопштено, укупан утицај ових процеса који су трансформисали систем управљања

¹⁹¹ Sykora, L. (1999), Ruoppila, S. (2006)

¹⁹² Ruoppila, S. (2006)

¹⁹³ Sykora, L. (1999)

¹⁹⁴ Ibid.

¹⁹⁵ Rebernik, D. (2004)

градским простором и ресурсима, резултирао је хаотичним шемама урбаног развоја у постсоцијалистичким градовима.

Субурбанизацију – настанак приградских суседстава Хирт сматра најупечатљивијом појавом пост – социјалистичких градова, која је обележила време транзиције у оној мери у којој су насеља стамбених вишепратница у отвореном блоку обележила период социјалистичког развоја градова.¹⁹⁶ Социјалистички градови нису имали предграђа, и граница између урбаног ткива и пољопривредног / руралног залеђа била је јасна^{197 198}. Субурбанизација почиње са слабењем механизма контроле социјалистичке државе, и разликује се од оне у градовима западних капиталистичких држава у неким од кључних карактеристика: демографски, тј. ко су становници, функционално – како су повезана предграђа са осталим урбаним ткивом и центром града, према локацијама одакле становници насељавају субурбани појас и са којом мотивацијом.

Предграђа западноевропских градова насељавају припадници средње и више класе у потрази за већом приватношћу, комфорнијим кућама, више отвореног простора, одбараним комшилуком, односно са циљем да ван градског центра остваре квалитетније становање. У постсоцијалистичкој субурбанизацији, у великом броју је реч о миграцијама из села и мањих градских средина ка динамичнијим и економски просперитетним урбаним центрима које пружају веће могућности.¹⁹⁹

Настанак предграђа градова источне и југоисточне Европе је у великој мери бесправан, са становишта планске регулативе а неретко и власништва над земљиштем. У вези са тим, манифестни су проблеми бесправно подигнутих предграђа: недостатак комуналне опреме, контрадикторност са плановима, подизање приватних стамбених објеката на земљишту другог власника (физичког, правног лица или државе), субстандардна изградња и опрема, недостатак социјалних садржаја, сиромаштво и друштвена искљученост, и слично.²⁰⁰ Међутим, погрешно је поистовећивање постсоцијалистичке субурбанизације са сиромаштвом и безусловним становањем – иако

¹⁹⁶ Hirt, S. (2007)

¹⁹⁷ Haussermann, H. (1996)

¹⁹⁸ Kostinskiy, G.D. (1998)

¹⁹⁹ Hirt, S. (2007)

²⁰⁰ Tsenkova, S. (2009) према UN-HABITAT, 2003; Payne and Majale, 2004

су бројни примери сиромаштва и социјалне искључености, то је ипак једна манифестација а не правило.²⁰¹

Насупрот томе, у неким градовима – Будимпешти, Прагу²⁰², Талину²⁰³, и другима, настају богата стамбена предграђа. На примеру истраживања настанка предграђа Талина после социјализма, показало се да у одређеном проценту постоји пресељење из других делова градског ткива у предграђа, са циљем да се оствари виши квалитет становања, у складу са личним преференцама. Један део становника је пад строге контроле изградње видео као прилику за становање које више одговара личним укусима. Као фактори који стоје иза одлуке о пресељењу наводе се: жеља да се станује у сопственој кући, да се поседује парцела / двориште (уместо дотадашњег колективног становања), боље окружење за децу, мање буке и загађења, незадовољство социјалном структуром у претходном насељу, промена места рада, увећање породице.²⁰⁴

Субурбана насеља у бившим социјалистичким градовима, дакле, налазе се у широком распону – од неусловних скупина кућа на јавном земљишту, такорећи сламова, до солидних предграђа са комфорним становањем. У том распону варирају и урбанистички стамбени обрасци, у зависности од локације (иако је реч о рубним градским подручјима, постоје значајне разлике у односу на саобраћајну мрежу, опрему, распоред индустрије и комерцијалних зона, природне карактеристике, и слично), структуре и величине насеља, квалитета и типова стамбених објеката.

Комерцијализација градског центра, која се понекад назива и реурбанизација, је процес који је видљив од најранијих фаза постсоцијалистичке транзиције. Промена економског окружења – у првом реду либерализација тржишта и јачање приватног сектора и његове профитом мотивисане иницијативе, покренула је значајну промену намена и пејсажа градског центра. Намене које доносе виши профит потиснуле су мање профитабилне и компетитивне функције из централних зона. Пословни простори и малопродајна трговина и широки спектар услуга заменили су некадашње становање и складишне просторе из центра постсоцијалистичких градова.^{205 206 207} Напуштени и/

²⁰¹ Tsenkova, S. (2009)

²⁰² Sykora, L. (1999)

²⁰³ Ruoppila, S. (2006)

²⁰⁴ Kährlik, A., Leetmaa, K. (2009)

²⁰⁵ Ouředníček, M, Temelová, J. (2009)

²⁰⁶ Hirt, S, Stanilov, K. (2009)

²⁰⁷ Tosics, I. (2004)

или занемарени делови центра, лоше одржавани блокови насељени социјално и економски угроженим становницима и заузети нископрофитним привредним објектима постале су мета економских активности у успону (консалтинг, некретнине, правне и финансијске услуге, луксузна трговина и слично), становања вишег стандарда и туристичких делатности.²⁰⁸ Као резултат, сад у постсоцијалистичким градовима постоје читави квартави и зоне без становања, а промењена су и некадашња *стамбена острва*, односно зоне у центру у којима је једина убедљиво доминантна намена било становање.²⁰⁹

Тошић на примеру Будимпеште објашњава промену густине становања у постсоцијалистичким градовима од почетне социјалистичке ка моделу тржишних градова. Социјалистички градови имају фундаментално различито степеновање густине становања у укупном градском ткиву. Илустративно, Тошић користи позајмљену метафору *модел камиле*²¹⁰: велике густине становања у центру и у сателитским насељима као *камиље грбе*, а релативно мања између. У транзицији, становање опада у централним зонама, посебно у првим фазама транзиције, док се касније овај тренд зауставља и делимично компензује новом стамбеном изградњом. Међузона – подручје између градског језгра и великих стамбених насеља, односно простор *између две грбе*, које је у социјалистичким градовима веома често мањих густина изграђености, се погушћава. Погушћавање је најинтензивније у каснијим фазама транзиције када се мање браунфилд зоне и зоне индивидуалног становања реконструишу у веће густине. Велике браунфилд зоне, према Тошићу, остају и даље непромењене. Погушћавање се одвија и у субурбаним подручјима.²¹¹

Поред промене у шеми густине, догађа се још један значајан процес: успостављање и јачање мањих локалних центара и ерозија моноцентричног модела у правцу полицинетричних градова. Социјалистички градови су по правилу имали један снажан градски центар, а децентрализација комерцијалних и управних активности довела је до диверсификације једнофункционалних подручја и снажењу секундарних центара ван градског језгра.²¹²

²⁰⁸ Sykora, L. (1999)

²⁰⁹ Sykora 1999

²¹⁰ термин *модел камиле* Тошић позајмљује од Bertaud-Buckley (1997)

²¹¹ Tosics, I. (2004)

²¹² Hirt, S, Stanilov, K. (2009)

Поред позитивних последица, видљиви су и негативни аспекти комерцијализације центра. Културно – историјска баштина је константно угрожена од стране приватног капитала. Сикора износи податак да у Прагу комерцијална експлоатација простора у центру града може донети до 50 пута веће приходе од контролисане ренте, што илуструје јачину притиска приватног капитала на централне зоне, без обзирања на ове вредности. Под баштином се подразумева широки спектар материјалних – објекти од значаја за културни идентитет и сећање, отворени јавни простори, споменици, и слично, и нематеријалних вредности: занати који су још увек активни али не обрћу ни изблиза толико велике суме као нове пробитачне економске активности, идентитет појединих квартова и зона, и сам специфични начин живота који се усталио у централним зонама.²¹³

Центрификација се у транзиционим друштвима готово по правилу одвија паралелно са комерцијализацијом градског центра. Већ деценијама се воде дебате о дефиницији, узроцима и облицима манифестације феномена центрификације. Питања која се разматрају крећу се у широком спектру: узроци, последице и важност процеса, његов ток – шта се сматра почетком, шта крајем а шта новим независним циклусом, социјални контекст центрификације и друга.²¹⁴ Бонди, која дужи низ година истражује родни аспект ове појаве, констатује да се појам центрификације показао као постојан упркос елузивним и често контрадикторним особинама, и да је због тога важно „отпаковати“ садржај и истражити карактеристике.²¹⁵ Све је почело раних седамдесетих година прошлог столећа у градовима капиталистичких држава северне Америке, Европе и Аустралије, када је примећено исељавање сиромашних становника из станова на солидним локацијама центра.

Смит наводи „класичан“ опис центрификације делова Лондона социолога Рут Глас која је сковала назив ове појаве (*“gentrification”*) још раних седамдесетих. Она презентује случај да велики број градских четврти у којој станује радничка класа „опседају“ припадници средње класе, да скромне куће и мјузеве – некадашње штале из периода пре масовне употребе аутомобила (*modest mews and cottages*) постају ексклузивни апартмани, а запуштене викторијанске куће се обнављају. Када процес

²¹³ Sykora, L. (1999), Ouředníček, M, Temelová, J. (2009), Hirt, S, Stanilov, K. (2009) и други аутори

²¹⁴ Bondi (1999), Lees, L. (2000), Smith, N. (1996), и други. Бонди се бави родним аспектом центрификације, Смит социјалним – етничке и расне мањине, сиромашни, и други, Лис проучава процес као такав – почетак, ток, крај, сличности и разлике између одвојених циклуса центрификације, везу са ширим друштвеним и економским трендовима, стратификационе узроке и последице, и други аспекти.

²¹⁵ Bondi (1999)

започне, каже Глас, тече док се готово у потпуности не промени социјална структура, односно док се првобитна радничка популација не исели, и замени је ново становништво свих слојева средње класе.²¹⁶

Убрзо је постало јасно да центрификацију није могуће посматрати само кроз токове капитала и улагање инвестиција у појединачна суседства, нити као редистрибуцију становања средње класе.²¹⁷ Сасен констатује да је центрификација првобитно посматрана као рехабилитација осиромашених и запуштених суседстава у централним деловима града, касних седамдесетих почело је формирање ширег теоријског концепта, а током осамдесетих појам је веома проширен и повезан са социјалним, просторним и економским преструктурирањем.²¹⁸

Велики број аутора, заправо, систематизује досадашња истраживања дифузног феномена центрификације према специфичној теми конкретног истраживања. Тумачења узрока и последица центрификације Слејтер, позивајући се на раније истраживаче, првенствено на Вилијама и Смита²¹⁹, категорише у три тематске групе: (1) супростављене ставове на релацији производња vs. потрошње станова као иницијације и основе за центрификацију, (2) питање *нове средње класе* и њене улоге у процесу, и (3) које су стварне последице центрификације, док траје и на дужи рок?

Сикора све дебате о центрификацији групише у две велике групе. У првој су све оне расправе које се воде око важности и значаја центрификације за промену суседстава у централним градским зонама. Другу, бурнију, чине дискусије о њеним узроцима.²²⁰ У суштини, не постоји консензус ни око базичног питања: да ли је центрификација процес по својим особинама позитиван или негативан по генерални урбани развој. Аутори који се баве социјалним аспектом (Смит или Бонди, на пример), често га етикетирају као негативан, јер је дискриминаторан и води у сегрегацију. Чак се појављује и термин са ироничним призвучком „враћање центра имућнима“.²²¹ Аутори који ову тему посматрају у транзиционом оквиру (Сикора, на пример), генерално центрификацију виде као позитиван процес, јер је *de facto* реч о обнови трошних и запуштених делова урбаног ткива.

²¹⁶ Glass (1964) y Smith, N. (1996)

²¹⁷ Smith, N. (1996)

²¹⁸ Sassen, S. (1991)

²¹⁹ Y Slater, T. (2011)

²²⁰ Sykora, L. (1996)

²²¹ Smith, N. (1996)

У контексту постсоцијалистичке транзиције, на примеру Будимпеште, Смит закључује да је тежиште теоријског разматрања на политичкој и економској трансформацији 1989. године, а да се опште теоријска разматрања која су постављена на примерима северноамеричких, западноевропских и аустралијских градова могу ограничено применити. Центрификација је, према Смит, „интегрални део промене социјалне, економске и политичке географије Будимпеште“²²² Слично важи и за друге источноевропске градове.

Сикора је претпоставио вероватну центрификацију прашких централних зона, и кроз фазе је пратио одређена суседства. Намера је била да се *in vivo* анализира и посматра центрификација у реалном времену. Одабрана су суседства за посматрање, испитане почетне карактеристике: начин коришћења, физичке карактеристике и власнички статус. Следећи корак – праћење промена, међутим, показао је да је центрификација у Прагу у „ембрионској“ фази (цит. Сикора). Иако је ревитализација примећена у свим посматраним суседствима, она је у великој мери повезана са променом намене – из становања у комерцијалне делатности. Промене у оквиру становања су, напротив, ограничене: у три од пет праћених суседстава није било центрификације. Два праћена суседства у којима је било тек неколико случајева (укупно 5 у оба насеља) које Сикора идентификује као центрификацију, су традиционално насеља вишег стандарда.

Међутим, имајући у виду истраживања и сазнања о центрификацији уопште, тешко је прашке спорадичне случајеве, три у једном и два у другом насељу, третирати као центрификацију. У раније поменутом опису првих случајева научно обрађене центрификације у Лондону, Глас управо истиче масовност као једну од главних карактеристика.²²³ Промена власника неколико станова тешко да може да се посматра као центрификација у смислу прихваћеном на западу. Смит излажући центрификацију у транзиционој Будимпешти, каже: *За разлику од Лондона или Њујорка пре седамдесетих година, центрификација у Будимпешти није започела као изоловани процес на тржишту станова, већ је разметљиво стигла артеријама глобалног капитала после 1989. године.*²²⁴ Дакле, имајући у виду флексибилно дефинисање појма центрификације у односу на специфичности посебних случајева, и мале промене

²²² Smith, N. (1996)

²²³ Glass (1964) у Smith, N. (1996)

²²⁴ Smith, N. (1996)

су значајне и вредне разматрања. Појаве мањег интензитета од *класичне* центрификације у северноамеричким, западноевропским и аустралијским градовима, ако имају основне карактеристике – иселјавање припадника нижих економских слојева из стамбених структура на атрактивним градским локацијама, у корист имућнијих становника средње класе, уз општу обнову зоне и промену њеног идентитета, чак у овом случају брэнда, можемо је третирати као процес центрификације.

Друго важно питање за истраживање урбанистичких образаца становања, поред карактеристика центрификације у постсоцијалистичким градовима, јесу реперкусије овог процеса по урбану форму, стамбене структуре и суседства. Анализирајући ставове различитих аутора у вези са физичким формом, Вајлдин констатује да су они углавном амбивалентни. Обнова и промена становника чини есенцијалне карактеристике центрификације.²²⁵ Однос према вези центрификације и постојећих, односно нових стамбених склопова, је периферан, али се примећују одређене промене кроз време. Многи аутори, од Глас, преко Смита до Сикоре центрификацију углавном везују за обнову постојећих структура. Али, и на овом пољу су се погледи мењали у различитим таласима центрификације. Нека тумачења обухвата феномена центрификације иду дотле да тврде да је центрификација

*генерално реструктурирање места средње класе, и обухвата целокупну трансформацију од суседста ниског статуса до статуса више средње класе. Станови центрифажера нису више само реновиране куће, већ и новоизграђене градске куће и облакодери... Центрификација је проширена на трговину и комерцијалне делатности, и може се видети и у мањим градовима...*²²⁶.

У мноштву тумачења центрификације и њених супстанцијалних карактеристика, ипак се опредељујемо за оно гледиште које је у највећој мери компатрибилно са контекстом и циљевима истраживања урбанистичких стамбених образаца у процесу постсоцијалистичке транзиције. Сикора у свом истраживању прашке центрификације сублимира следеће одлике овог процеса: центрификација је један од процеса урбане ревитализације, ограничен на становање и усмерен на стамбену обнову. Од многих механизма резиденцијалне ревитализације, само

²²⁵ Wildin, B. (2006)

²²⁶ Shaw, K. (2008)

неколико њих могу се повезати са центрификацијом. Он препознаје два примарна аспекта стамбене обнове који карактеришу центрификацију: физичка рехабилитација дотрајалих стамбених структура и промена социјалне структуре исељавањем станара нижег материјалног статуса и настањивањем станара вишег статуса. Укратко: *„ментрификација се јавља када је знатан број станова у суседству у центру града физички обновљен и, истовремено, уместо старих станара су нови, вишег социјалног статуса.“*

Велика насеља вишепородичног становања (*large housing estates*) грађена су у периоду после Другог светског рата у целој Европи, чиме се брзо и ефикасно смањивао стамбени дефицит насатао после разарања током рата. У Шведској, Великој Британији, Француској и Холандији групације стамбених вишеспратница су изграђене у скоро сваком граду.²²⁷ Рађена су компаративна истраживања која су обухватала европске градове Холандије, Француске, Немачке, Мађарске, Италије, Пољске, Словеније, Шпаније, Шведске и Велике Британије, фокусирана на различите аспекте, од којих је нарочито важан оцена становника о квалитету живота и њихов осећај припадности овим великим заједницама²²⁸. То су насеља која карактерише веома слична, једноставна архитектура, са објектима средње висине и облакодерима у отвореном блоку. У Источној Европи је овај тренд био још масовнији, са извесним специфичностима: насеља су често грађена ван постојеће урбане матрице и чак сасвим одвојено од урбаног ткива, а у близини индустријских зона, групације су биле знатно веће по броју објеката и становника, а период изградње је, за разлику од капиталистичких западноевропских држава где су грађене до седамдесетих година двадесетог века, био знатно дужи — до одбацивања социјалистичког уређења деведесетих година. У бившим социјалистичким градовима око 40% становника живи у овим насељима, насупрот максимално 10% у градовима западне Европе.²²⁹ Начелно, у земљама капитализма и парламентарне вишепартијске демократије, оваква насеља су била продукт социјалне стамбене политике: *social housing*, односно *public housing*. У социјалистичким градовима то је био *mainstream* стамбене продукције. Разлог је и у чињеници да су велика стамбена насеља овог типа била пожељна и из економских и идеолошких разлога. Њихова изградња је подстицала домаћу индустрију и ангажовала

²²⁷ Dekker K., Hall, S., Kempen, Rv. Tosics, I.(2005)

²²⁸ Kempen, Rv., Musterd, S. (2005)

²²⁹ Ibid.

радну снагу, производећи притом велики број станова солидног квалитета и типолошки компатибилних са вредностима комунизма и социјализма – уједначен квалитет становања без обзира на економски и социјални статус и личне преференце становника и избегавање сегрегације по критеријумима културне или класне припадности.

У току транзиције, стамбена насеља овог типа претрпела су бројне промене. Тошић, упоређујући велики број аутора који су истраживали ову тему, на примерима великог броја градова и насеља из различитих држава, констатује групу проблема који су последица транзиције.²³⁰

- Физичко пропадање и запуштеност, лоше одржавање објеката и отвореног простора између њих;
- Смањење потражње и напуштање у зонама близу нове атрактивније изградње;
- Концентрисање домаћинстава са ниским примањима;
- Пораст броја незапослених у насељу, као последица мањег броја радних места у насељима и околини;
- Видљиво анти – социјално понашање: криминал, вандализам, наркоманија, алкохолизам, и друго;
- Социјалне и расне тензије и конфликти становника;
- Делимичан пад друштвене кохезије и активности становника везаних за заједницу;
- Пад приватних, а у неким случајевима и јавних услуга;
- Погоршање услуга везаних за управљање и одржавање становања;
- Проблеми у образовању због великог броја деце из сиромашних породица и деце из мањинских етничких заједница.

Тошић наглашава да се не јављају сви набројани проблеми у сваком насељу, већ да је ово списак свих примећених тешкоћа, које уз одговарајуће мере могу бити решене.²³¹ И други аутори сматрају да групације стамбених облакодера нису превазиђени модел становања, већ да постоје мере које га могу унапредити и учинити га прихватљивим у постсоцијалистичким, па и посттранзиционим градовима²³². За то је неопходно

²³⁰ Tosics, I. (2004)

²³¹ Tosics, I. (2004)

²³² Rebernik, D. (2004), Temelová, J., Novák, J., Ouředníček, M., Puldová, P. (2010)

сагледати генералне предности и недостатке конкретног насеља и региона у коме се налази, као што су: (1) општа економска ситуација у окружењу, (2) позиција у урбаном систему, (3) позиција града у систему регионално значајних центара, и (4) генерална атрактивност града.²³³ У компаративном истраживању више спроведеном у више градова (Вилнус, Софија, Будимпешта, Лајпциг) прецизни квантификовани подаци потврђују да рејтинг који солитерска насеља имају код становника – актуелних и потенцијалних, па и код оних грађана који не станују у њима, зависи од много фактора, између осталог и општи стамбени дефицит и притисак који он производи. У срединама где нема довољно станова, а миграциони притисак је велики (на пример Софија), становници се позитивно изјашњавају о овим насељима упркос чињеници да нису најбоље одржавана и унапређена.²³⁴

На примеру чешких градова Темелова и други препознају три могућа сценарија будућности насеља високих стамбених објеката.²³⁵ Први сценарио ови истраживачи називају *скоро идеалним примером*: насеља која добро функционишу, и која су у процесу транзиције обogaћена новим разноврсним садржајима који су допринели квалитету становања, а нису претрпела ни један од наведених облика деградације у значајној мери, Слични примери постоје и у другим срединама, на пример у Словенији – Реберник сматра да су у неким насељима овог типа квалитет живота бољи, а проблеми транзиције успешније амортизовани него у другим типовима становања.²³⁶ У другој групи су насеља која су између пропадања и обнове, а чија будућност зависи од више фактора. Да би се у њима стање поправило потребан је активан приступ и озбиљно и посвећено учешће локалних власти, пре свега у областима социјалног становања и урбане обнове.²³⁷ У трећој групи су стамбена насеља у којима се осећа више проблема проузрокованих транзицијом, са израженом социјалном деградацијом у сваком од њих.²³⁸

Посматрано у оквирима истраживања урбанистичких стамбених образаца, може се закључити да је некадашњи, наизглед јединствен образац становања у насељима облакодера, обухватао варијетете који су и у време социјализма подразумевали различит квалитет становања, мада разлике нису биле толико изражене и видљиве.

²³³ Temelová, J., Novák, J., Ouředníček, M., Puldová, P. (2010)

²³⁴ Kovács, Z., Herfert, G., Wiest, K. (2008)

²³⁵ Temelová, J., Novák, J., Ouředníček, M., Puldová, P. (2010)

²³⁶ Rebernik, D. (2004)

²³⁷ Temelová, J., Novák, J., Ouředníček, M., Puldová, P. (2010)

²³⁸ Ibid.

Касније, током транзиције, он је прошао кроз различите облике трансформације, који са извесним одступањима управо корелирају са стањем и сценаријима за будућност које презентују Темелова и сарадници: образац доброг и квалитетног становања, на доброј локацији, са солидном изградњом и пратећим садржајима и компатибилном комбинацијом становника који су формирали заједницу солидне кохезије, и обрасци у којима један или више фактора (локација, социјални састав, дизајн насеља, пратећи садржаји, идр.) не иду у прилог квалитетном становању. У зависности од посебних карактеристика насеља, врсте проблема и степена деградације, може се препознати више образаца.

Затворена суседства²³⁹ су феномен који се је крајем двадесетог и почетком двадесетпрвог века постао глобални тренд. Због своје социјалне деликатности, постао је медијски веома атрактиван и често присутан и у лаичкој штампи. Истраживачи су идентификовали неколико разлога за настанак ових насеља, од којих су неки веома општи, као на пример глобализација светске економије. Поред тога истичу се повећана покретљивост капитала, повећање неједнакости прихода, опадање друштвене солидарности, а пораст криминала.²⁴⁰ Као аргумент за овакву дијагнозу истицана је чињеница да су затворена суседства процентуално најзаступљенија управо у друштвима САД и Јужне Америке, где је јаз између богатих и сиромашних радикалан, а криминал веома присутан.²⁴¹

У суштини, најснажнији подстрек за стварање затворених суседстава јесте неуспешна јавна политика у разним доменима. Страх од криминала, жеља за бољим животним окружењем – више зеленила и отворених простора, као и жеља за одвајањем од других социјалних група, одсликавају празнину у деловању јавног сектора.²⁴² Безбедност, социјални сервиси, квалитетно и доступно окружење, одговарајућа комунална опрема, па чак и превенција радикалне сегрегације спадају у делокруг јавног сектора. Неки аутори сматрају да приватни инвеститори мотивисани могућношћу за натпросечном зарадом свесно шире атмосферу неповерења и страха

²³⁹ На енглеском *gated communities*

²⁴⁰ Hirt, S., Petrovic, M. (2009)

²⁴¹ Ibid.

²⁴² Cséfalvay, Z.(2009), Hirt, S., Petrovic, M. (2009)

између различитих друштвених слојева и пласирају идеју о затвореним суседствима као најбољу алтернативу за заштиту оних који то себи могу приуштити.²⁴³

У постсоцијалистичким градовима затворена суседства се јављају у време опадања социјализма²⁴⁴ (Београд је на извештан начин изузетак, али о томе ће бити речи касније). Као последица строге регулативе и режима коришћења земљишта, чак ни ромска насеља и сламови нису били немогући у близини становања високог стандарда.²⁴⁵ Чак и у поодмаклој транзицији, затворена суседства нису нарочито бројна. Тошић сматра да је разлог за то у ограниченим могућностима виших економских слојева да се изолују тржишним механизмима, мада се та ограничења смањују, јер расте продукција ексклузивних станова.²⁴⁶

У контексту истраживања урбанистичких образаца, затворена суседства чине посебан тип, са типолошким одступањима и варијантама, али јасно дефинисаним главним карактеристикама: луксузно становање малих густина, на посебним локацијама, са контролисаним протоком и надпросечним квалитетом окружења.

Нова стамбена насеља - Истраживачи промена урбане структуре постсоцијалистичких градова детектују нарушавање и узурпацију јавних зелених површина или пољопривредног земљишта у обухвату градске територије, који су мета изградње у периоду транзиције. Примери Темишвара²⁴⁷ или Софије²⁴⁸ указују на процес девастације и узурпације јавних зелених површина, пре свега у великим стамбеним насељима. Изградња у окружењу социјалистичке економије омогућавала је, за тржишне услове неоправдано комотне урбанистичке параметре са малим густинама и великим слободним површинама у блоковима које су биле у функцији становања. Постсоцијалистичка транзиција је наметнула преиспитивање ових параметара и погушћавање у насељима које је ишло на уштрб уређених отворених – зелених и застртих – површина. Овај процес је омогућила спроведена реституција градског земљишта, кроз који је земљиште које није приведено намени, враћено власницима од

²⁴³ Hirt, S., Petrovic, M. (2009)

²⁴⁴ Hegedus, G. (2009), Vesselinov, E. (2004)

²⁴⁵ Vesselinov, E. (2004)

²⁴⁶ Totic, I. (2004)

²⁴⁷ Ancuta, C., Mutulescu, C. (2012)

²⁴⁸ Hirt, S., Stanilov, K. (2007)

пре социјалистичке револуције, односно Другог светског рата. Уређене парковске површине и децја игралишта, односно неизграђени простори били су предмет реституције, па тиме и полигон за нову изградњу и погушћавање.²⁴⁹

Са друге стране, у социјалистичким градовима су постојала градске стамбене четврти и зоне ниског бонитета на којима је планирана тотална реконструкција и стамбена изградња већих густина од постојеће. На тим подручјима била је забрањена било каква изградња, чак и минимална доградња и радови на одржавању постојећих структура, а подручја су третирана као резервисана за нову стамбену изградњу. У многим источноевропским градовима су управо оваква подручја, која нису била у директној ингеренцији јавног сектора међу првима на удару нове изградње у периоду транзиције.²⁵⁰

Изградња нових насеља у оквиру градске територије²⁵¹, међутим, директно се односи на исправљање *модела камиле*, о коме пише Тошић²⁵². То је описан модел социјалистичког града према коме је велика густина изграђености у центру града и великим стамбеним комплексима по ободу града, а средњи прстен градске територије није равномерно активиран. У току транзиције долази до погушћавања и нове изградње у том појасу²⁵³. Делови тог подручја се активирају плански, као нова насеља.

Паралелно са специфичним проблемима који су последица постсоцијалистичке транзиције, планирање у некадашњим социјалистичким градовима суочава се и са глобалним темама и задацима, који су на различите начине погађали градове европског континента, па и шире. Корпус проблема који су везани са парадигмом одрживог развоја – еколошки и енвајраментално оптималан просторни развој, економски напредак, и социјална једнакост²⁵⁴ – манифестовао се и у овим друштвима. Интензитет и врста сваког од њих су последица посебних околности које се разликују не само од државе до државе, већ и међу градовима исте земље. Планирање и изградња неизграђених целина у обухвату претежно континуиране изградње са спорадичним неактивираним деловима, је са друге стране, промовисана као једна од пожељних мера

²⁴⁹ Hirt, S, Stanilov, K. (2007)

²⁵⁰ Tosics, I. (2004)

²⁵¹ Генерални план Београда 2021 планира активирање неактивираних делова градске територије - неизграђених подручја, називајући их новим комплексима стамбене изградње. О томе ће бити више речи у поглављу **4.2.5 Нова насеља у оквиру градске територије**.

²⁵² Tosics, I. (2004)

²⁵³ Tosics, I. (2004)

²⁵⁴ Williams, K., Burton, E., Jenks, M. (2000), Јанић, М. (1997),

и у градовима у друштвима западне демократије, која нису пролазила кроз транзицију. Погушћавање о коме је реч историјски се поклопило са концептом компактног града (compact city) који је у државама демократског запада промовисан последњих деценија. Иако је последњих година преиспитивана реална применљивост и ефикасност компактног града у општем случају, овај модел оптимизације градског простора у сврху одрживог и уравнотеженог развоја дуго је сматран оптималним. Уз одрживи транспорт, густу изградњу (а против sprawla и ангажовања пољопривредног земљишта за становање малих густина), мешовите намене, диверзитет, пасивну соларну енергију и озелењавање, компактност урбане форме се сматра кључним чиниоцем еколошки, економски и социјално економичног простора.²⁵⁵ Концепт компактног града је флексибилан и сматра се прилагодљивим не само у развијеним срединама са стабилним тржишним и демократским апартом и снажном економијом, већ и у државама у развоју.²⁵⁶ Истраживање планирања у транзицији током две деценије од њеног почетка, показује да је постизање компактне форме града један од циљева у постсоцијалистичким државама.²⁵⁷

Без обзира шта је директан узрок планирања нових комплекса стамбене изградње – одговор на очекивану потражњу на тржишту, или прихватање компактног модела као развојно одрживог, резултат је плански оквир који омогућава балансирану и контролисану употребу градског простора. За ово је истраживање је значајно како су мере и ограничења дата плановима за нове комплексе утицала на обликовање урбанистичких образаца становања, и који су типови диференцирани као пожељни и применљиви.

Регенерација браунфилд подручја је актуелна тема у срединама у којима је дошло до значајне промене у структури, врсти и технологији пре свега индустрије, али и других привредних грана, а у којима је присутна и озваничена парадигма одрживог развоја и енвајроментално одговорног планирања. Према дефиницији европске мреже стручњака који се баве различитим аспектима регенерације браунфилда - CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network), браунфилд подручја су делови опремљене урбане територије које карактерише негативан утицај

²⁵⁵ Jabareen, Y.R., (2006)

²⁵⁶ Jenks, M. , Burgess, R. (2000)

²⁵⁷ Hirt, S, Stanilov, K. (2007)

пређашње намене, потпуна неискоришћеност или делимична искоришћеност, и неопходност осмишљене интервенције да би се овај простор поново квалитетно и корисно ангажовао. Браунфилд подручја могу бити реално еколошки загађена, или перципирана као таква чак и кад је реч о ненарушеним подручјима.²⁵⁸

Браунфилд зоне и њихова ревитализација, дакле, нису у фокусу само у постсоцијалистичким друштвима, али су у њима еколошки изазови веома видљиви.²⁵⁹ У социјалистичким градовима, у чијем развоју цена земљишта / рента нису имали никакву улогу, индустријски комплекси заузимају велике делове урбане територије, често на веома атрактивним локацијама.^{260 261}

Подручја некадашње индустрије на добрим градским локацијама у централним деловима, у приобаљу и слично, постају занимљива инвеститорима. Међутим, регенерација браунфилд подручја – поготово ако је реч о великом броју таквих подручја, није процес који се одвија само од себе. Случај Чешке, која је међу државама са најразвијенијом стратегијом и реализацијом регенерације браунфилда међу транзиционим државама, показује да практичном остварењу претходе године припрема.²⁶² Припреме обухватају пописивање, утврђивање еколошког стања и власничког статуса, категоризацију браунфилда, припреме легислативе, стручне припреме и образовање, израду стратегије на бази добијених података и друге.

2.5 Хипотезе истраживања

У истраживању урбане форме крајем двадесетог века је наступило одређено затишје, као последица напуштања постмодернистичких урбанистичких концепата. Коинциденцијом, баш у време кад Нан Елин својим капиталним *Постмодерним урбанизмом* рекапитулира вредности и домете ове етапе, реактивира се професионално интересовање за урбану форму. Поред интереса теоретичара урбаног дизајна (Ланг, Катберт), истраживача морфогенезе окупљених око ISUFa (Мудон, Вајтхенд, Шир), тема доспева и у фокус истраживача који се баве транзиционим планирањем и дизајном у некадашњим социјалистичким друштвима (Хирт, Станилов, Веселинова, Сикора, и други). Форма постсоцијалистичких градова тако постаје интересантна по

²⁵⁸ <http://www.cabernet.org.uk/>

²⁵⁹ Hirt, S, Stanilov, K. (2009a)

²⁶⁰ Ibid.

²⁶¹ Tosics, I. (2004)

²⁶² Yakov, G, Jackson, J. (2010)

два основа: примарно, као полигон радикалне и очигледне трансформације градског ткива у процесу економске и друштвене транзиције из социјалистичког – централизованог у капиталистичко – демократско уређење, али и у контексту генералног преиспитивања које намећу актуелни планерски концепти, на пример неопходност операционализације парадигме одрживости.

У том контексту – теоријског рада и конкретних мењања градског ткива, искристалисала се и потреба да се сагледају и анализирају стамбене форме као продукт професионалног рада урбаниста. Конкретно истраживачко питање гласи: како се трансформација урбане форме постсоцијалистичких градова, као и промена политике планирања у њима, одражава на промене урбанистичких образаца становања? Стамбени модели формиран у периоду социјализма се трансформишу под утицајем промене економских, политичких, социјалних и културних импута, а урбанисти – теоретичари и планери, асистирају овим променама и имплементирају их. Затечена типологија образаца се мења, и настаје нова, која је у неким елементима / типовима слична почетној, а у многим аспектима сасвим нова и различита. Из овога исходи прва истраживачка хипотеза.

хипотеза 1: Трансформација урбане форме у периоду од почетка постсоцијалистичке економске и друштвене транзиције односи се и на промене стамбене форме и резултира специфичном типологијом урбанистичких образаца становања.

Истовремено, аутори који истражују планирање у транзиционим срединама (Мусил, Селењи, Хегедуш, Тошић, Вујошевић, али и Хирт, Станилов, Веселинова, и други) утврдили су да се улога планирања значајно променила, и то у опсегу расположивих моћи и ингеренција, и у циљевима којима тежи. Како је већ описано, наступила је ерозија планирања изазвана отпором приватних инвеститора и различитих група, константним недостатком средстава за ову делатност, и драматичним реструктурирањем самих планерских агенција и институција и губитком хоризонталне и вертикалне координација међу њима: планирање је у једном раздобљу на почетку

транзиционог процеса заиста и постало бесплодно и немоћно да ефективно управља урбаним развојем.²⁶³

Другом хипотезом истраживања претпоставља се да је тај критични моменат само делимично превазиђен, и да, у контексту транзиције која и даље траје²⁶⁴, у оквирима планерске политике, регулативе и процедура постоје врло ограничене могућности за иновације и проверу нових концепата у домену урбане форме. Увид у планове, њихову проблематику, и планиране структуре, као и теоријска истраживања из ове области (Лазаревић Бајец, Миловановић, Петовар) показао је да постоји узак маневарски простор за инвенцију и имплементацију нових урбанистичких образаца становања. Друга хипотеза гласи:

хипотеза 2: Планирање у транзиционим условима пружа ограничене могућности за креативнији приступ стамбеним формама, и диверзификацију актуелних урбанистичких образаца становања заступљених у урбанистичким плановима у периоду постсоцијалистичке транзиције.

Према радовима истраживача планирања и урбане форме у другим постсоцијалистичким градовима Европе (Хирт, Станилов, Хегедуш, Темелова, Сикора) евидентирани су одређени проблеми у појединим зонама трансформације. На пример, проблеми у великим стамбеним комплексима из периода социјалистичке станоградње – Тошић, Темелова, Реберник, субурбаном појасу и новим предграђима (Хирт, Станилов), у градском центру (Сикора, Тошић, Реберник, Хирт, Станилов), и тако даље. Питање затечене форме и процеса њене трансформације се детектује као једна од важних ставки у агенди. Кроз ове анализе се, посредно или непосредно, сагледавају и препреке за диверзификацију урбаних форми. Указује се на препреке које произилазе из институционалних промена, утицаја кретања на тржишту, промене фокуса планирања, процедура, актера и механизма израде и имплементације планова. Друга истраживачка хипотеза је формулисана са циљем да се систематично и целовито провере релације између система планирања и конкретних транзиционих форми у Београду, а затим, на основу тих сазнања провере и могућности диверзификације, односно проширења понуде урбанистичких образаца становања.

²⁶³ Stanilov, K. (2007)

²⁶⁴ Недовршена приватизација и неспроведена реституција неки су од показатеља да транзициони процес још увек није завршен.

3.0 МЕТОДОЛОГИЈА ИСТРАЖИВАЊА

Хипотезе истраживања се односе на две урбанистичке теме (1) просторно – морфолошка типологија и (2) планирање урбанистичких стамбених образаца. Прва хипотеза се односи на постојеће типове урбанистичких образаца становања, а друга на могућности њихове диверзификације у оквирима актуелне планерске политике, регулативе и процедура. У складу са тим, истраживање се одвија на два паралелна колосека: хипотеза 1 се испитује преко инвентара и анализе типологије постојећих образаца становања у Београду, а хипотеза 2 се доказује анализом планерског оквира – парадигме, процедура и планских документа – у којима су ови обрасци установљени и у којима се репродукују.

Истраживање тече паралелно у три области - урбоморфологија, планирање, и постсоцијалистичка транзиција као оквир трансформације градова. Циљ методолошке поставке је да се успоставе јасне и чврсте релације између области и резултата у оквиру њих, како би сви сегменти рада били научно поткрепљени и обухваћени методолошким поступком. Успостављено је неколико кључних релације преко којих се обрађиване дисциплине повезују, и спороводи истраживање урбанистичких образаца становања.

У домену обликовања стамбених форми, у европским системима се регулација одвија на три равни: грађевински прописи, стандарди и нормативи из области становања, и планска легислатива.²⁶⁵ Урбана форма и планирање су кроз теоријску анализу повезани урбанистичким планом, непосредним производом планирања, и инструментом за регулацију урбане форме.²⁶⁶ Такав налаз је основ за дефинисање урбанистичког плана као полигона анализе. Извори су показали да је у различитим срединама са суштински различитим моделима и циљевима планирања, урбанистички план базични инструмент у одређивању форме града. Овај истраживачки налаз је примењен и на транзициони пар урбана форма- планирање, чиме је истраживање усмерено на анализу урбанистичких планова.

Резултати истраживања специфичности планирања и урбане форме у условима постсоцијалистичке транзиције указују да се урбана форма у транзиционом контексту

²⁶⁵ De Andreis, L. (2010)

²⁶⁶ Бројни други инструменти за регулисање урбане форме: порески инструменти, економски инструменти, различита правила у бројним областима, .. ако се мисли само на урбани дизајн као могући инструмент онда га треба издвојити као такав.

трансформише на специфичан начин – према типским зонама трансформације. У бројним изворима различити аутори препознају неколико карактеристичних зона трансформације. Овим је заокружен поступак препознавања и типологизације урбанистичких стамбених образаца у Београду. Он изгледа овако: у оквирима карактеристичних зона трансформације, кроз анализу урбанистичких планова за сваку од њих, препознају се типови урбанистичких образаца становања.

У паралелном истраживачком току, анализирају се системски и партикуларни узроци за дефинисање одређене понуде урбанистичких стамбених образаца у Београду. Кроз преглед литературе установљено је да промена улоге планирања у транзиционим друштвима имаисти тренд: преиспитивање легитимитета планирања, значајно смањен опсег деловања, и померен фокус рада. Истовремено, увођење тржишних механизма и реструктурирање улоге институција се препознаје као оквир у коме се транзиционо планирање одвија. Испитивање могућности диверзификације, последично, полази од анализе улоге институција, тржишта и општег контекста планирања.

3.1 Анализа постојећих урбанистичких образаца становања

Постојећи урбанистички обрасци Београда настали су и /или потврђени у периоду постсоцијалистичке транзиције, трансформацијом затечених модела становања из периода социјализма. Овим су дефинисане три подтеме истраживања урбанистичких стамбених образаца: (1) упознавање са предтранзиционим стамбеним фондом и урбанистичким обрасцима, (2) препознавање урбанистичких образаца становања у време транзиције, и (3) анализа њихових просторно - морфолошких карактеристика које се дефинишу урбанистичким планирањем, из које произилази типологија актуелних урбанистичких образаца становања Београда. Наведене подтеме одговарају и конкретним истраживачким радњама / корацима чији је коначан резултат инвентар актуелних урбанистичких образаца становања Београда.

Први корак – приказ доминантних форми становања у периоду социјалистичког друштвеног система – се готово у потпуности ослања на историјски метод и изворе: доступну литературу о типовима становања, насељима и стамбеним склоповима у Београду у периоду од 1945. – 1990. године. Коришћени су радови домаћих истраживача који објашњавају околности, циљеве, вредности и конкретне форме

социјалистичке станоградње са: економског (Милићевић) и архитектонско – урбанистичког аспекта (Благојевић, Мецанов, Кулић, Богуновић). Реч је о рецентним истраживањима, објављеним пошто је процес транзиције већ започео, у којима се истражује континуитет урбаног развоја социјализма, као процес са различитим фазама, проблемима и решењима. С обзиром да су истраживања рађена пошто се систем социјалистичке станоградње већ урушио (у смислу промене механизма планирања, финансирања и изградње) и започела његова трансформација, радови су ослобођени евентуалног идеолошки усмереног тумачења и вредновања, које се може пронаћи у неким студијама и истраживањима из периода социјализма. На основу проучене литературе, могуће је не само дати оцену врхунских домета, већ и успоставити везу између генералних вредности и планираних стамбених форми. Такође, паралелно разматрање система производње станова: планирања, финансирања, изградње, и на другој страни производа тог процеса – станова, омогућава да се успостави релација између контекста настанка и стамбених форми, али и да се представе основне карактеристике урбанистичких стамбених образаца на почетку транзиционог периода. Поред ових извора, заступљени су и радови из периода социјализма, тумачења и/ или истраживања непосредних аутора и учесника стамбене продукције тога доба, као што су Максимовић, Чанак, Мариновић Узелац, Боровница, и други. Генерални урбанистички планови Београда из времена социјализма су анализирани са циљем да се евидентирају конкретне планерске мере и инструкције којима су дефинисани стамбени склопови.

Следећи корак је анализа трансформације затечених социјалистичких и појаве нових модела становања у периоду транзиције. Да би се спровели такво праћење и анализа, успоставља се аналогија београдског случаја, са другим градовима који су прошли или још увек пролазе кроз период постсоцијалистичке транзиције. Акценат је на оним градовима који су по одређеним карактеристикама, изузев социјалистичке прошлости и процеса постсоцијалистичке транзиције, слични са Београдом: према критеријуму величине и броја становника (Будимпешта, Софија), према наслеђеним карактеристикама планирања из периода социјализма (Љубљана и Загреб), по беспланској изградњи и неконтролисаном расту (Софија), и другим критеријумима. Аналогије су успостављене на основу истраживања појединих аутора (Хирт, Станилов, Пихлер – Милановић, Ценкова, Тошић, Хегедуш), и на основу података доступних у бројним студијама – компаративним и за поједине државе (World Economic Forum

(2012, World Economic Forum (2012), Economic Commission For Europe (2005, EBRD: (2007), EAUE (European Academy of the Urban Environment) (2003)).

Многи бивши социјалистички градови, дакле, попут Будимпеште, Софије и Љубљане, чији урбани развој у другој половини двадесетог века има сличне карактеристике као и у Београду, предњаче у транзиционом процесу у односу на Београд. Аналогија се успоставља на основу те две премисе: да је претходни урбани развој сличан са београдским, и да су у другим градовима детектоване и истражене типске промене стамбених ткива и склопова. У оквирима аналогије, препознају се карактеристичне промене стамбених образаца и локације у градском ткиву на којима се оне одвијају – зоне трансформације.

Широким увидом у радове истраживача урбане форме у процесу постсоцијалистичке транзиције детектоване су карактеристичне зоне трансформације градског ткива: (1) субурбанизације – настанак приградских насеља (2) комерцијализације градског центра (реурбанизације), (3) центрификације, (5) проблеми и промене великих стамбених насеља, (6) изградња нових стамбених комплекса (7) затворених суседстава, и (8) браунфилд подручја. Ове карактеристичне зоне се препознају конкретно у случају Београда, детектују се њихове специфичности, и затим се анализом се установљава како су ови процеси текли у Београду и којим стамбеним обрасцима су резултовали. Излаз је попис постојећих урбанистичких образаца становања у Београду.

Дакле, у овом делу методолошки концепт је базиран на закључцима и увидима корпуса извора приказаног у претходном поглављу. Ови извори истражују доминантне форме становања у постсоцијалистичкој економској и социјалној транзицији (Хирт, Станилов, Тошић, Хегедуш, Селењи, Костински, и други).

Налази истраживања београдског случаја произилазе из две групе извора. Прва група су директни извори – урбанистички планови рађени и усвојени од почетка транзиције. За препознавање урбанистичких стамбених образаца извршен је преглед репрезентативног узорка регулационих планова рађених за конкретне зоне у којима су се процеси трансформације (субурбанизација, реурбанизација, идр.) одвијали или су се могли одвијати, у складу са налазима из релевантне литературе.

Поред ових извора, разматрани су и радови домаћих истраживача који се баве темом савременог становања у Београду (Петровић, Лазаревић Бајец, Милић, Петовар, Мацура, идр.) на којима се темеље резултати истраживања у Београду.

Списак урбанистичких стамбених образаца који је производ претходна два корака, у трећем се анализира методама урбане морфологије. Од свих урбоморфолошких метода, који су побројани и описани у претходном поглављу, урбанистички стамбени обрасци се дефинишу кроз тип – морфолошку и просторно – морфолошку анализу. Садржај типологије урбанистичких стамбених образаца јесу елементи попут типова стамбених склопова, парцела, блокова, саобраћајница и отворених јавних простора.

Конкретне комбинације ових елемената у Београду, које творе међусобно различите просторне облике за становање и њихови међусобни односи су компоненте урбанистичког стамбеног обрасца. Анализа почива на базичним инструментима урбоморфолошког метода које је установио Конзен, а које се заснива на тростепеној анализи урбане структуре: карта града, карта изграђених структура и карта размештаја употребе земљишта.²⁶⁷ Иако у савременом приступу урбана морфологија располаже новим техникама, подржаним савременом ИТ технологијом, примена базичног метода уз извесна прилагођавања је метод који оптимално одговара истраживању урбанистичких стамбених образаца. У оквиру овог метода стамбена урбана форма посматра се кроз елементе који прецизно кореспондирају са компонентама урбанистичког стамбеног обрасца, а могу се пратити у детаљним плановима. На основу карактеристика систематизованих према одговарајућим критеријумима, дефинишу се типови урбанистичких стамбених образаца. Динамичке карактеристике урбане форме – у односу на дневна и сезонска кретања, режим коришћења, и друге, нису од значаја за анализу стамбених форми и типологију постојећих форми урбанистичких стамбених образаца.

3.1.1 Дефинисање зоне трансформације и одабир урбанистичких планова за анализу

Претпоставка са којом се приступа анализи урбанистичких образаца Београда јесте да су процеси промене урбане форме и стамбеног ткива који су се одвијали у европским постсоцијалистичким градовима, присутни и у Београду. Сваки од ових процеса: субурбанизација, реурбанизација, центрификација, и други, одвија се у одређеном делу градске територије. У односу на неке специфичности, зоне трансформације су минимално прилагођене случају Београда. На основу тога, за

²⁶⁷ Consen, M.R.G. (1960)

анализу се бирају детаљни планови – репрезентативни према броју, локацији и интервенцији, који су рађени за те делове урбаног ткива.

Разматрају се локални планови којима се регулише дистрибуција намена и правила изградње физичких структура, који су у зависности од историјског периода и законског оквира имали различите називе: детаљни урбанистички планови, регулациони планови, планови детаљне регулације. У неким специфичним случајевима који показују неке важне процесе или специфичне урбанистичке стамбене обрасце анализирани су и урбанистички пројекти, а у једном случају и урбанистичко – технички услови (Урбанистичко технички услови за реконструкцију и изградњу стамбеног пословног комплекса на локацији између улица Ћирила и Методија, Војводе Бране, Милорада Шапчанина и Војводе Богдана, на КП 2859/1 КО Звездара као пример реконструкције браунфилд подручја). Сви ови документи – детаљни планови, пројекти и урбанистичко технички услови – регулишу изградњу, и дају податке на основу којих се препознају и класификују урбанистички стамбени обрасци.

У фокусу је планска документација, а не одступања и варијације у односу на урбанистичку регулативу или чак бесплански саграђена насеља која и даље нису регулисана. Зато треба напоменути да су они планови који су рађени накнадно, пошто је насеље већ изграђено и заживело, анализирани као такви, а не шта је од њих заиста и спроведено и на који начин. Анализа се, дакле, односи на планом дефинисане урбанистичке обрасце становања.

- Настанак предграђа - субурбанизација у Београду има специфичне карактеристике у односу на друге градове постсоцијалистичке Европе²⁶⁸. Процес је почео знатно пре него у другим срединама, још крајем седамдесетих година двадесетог века у виду беспланске изградње, спонтаним формирањем суседстава индивидуалне изградње око постојећих приградских села. У време почетка постсоцијалистичке транзиције, у Београду није постојала јасна граница између изграђеног градског ткива и залеђа, као у другим градовима.²⁶⁹ Иако специфичан по току и карактеристикама, процес субурбанизације Београда суштински је сличан, и води истом резултату: настанку приградских стамбених

²⁶⁸ Беспланске стамбене изградње има и у другим срединама: у Бугарској, у појединим срединама бивше СФРЈ, бившим републикама СССРа. Случај Београда је различити по више основа. Ипак, приказ ових процеса и компаративна анализа која би укључила и случај Београда и Србије, није тема овог истраживања.

²⁶⁹ Haussermann, H. (1996), Kostinskiy, G.D. (1998)

зона, са доминантним индивидуалним становањем. У градовима постсоцијалистичке Европе уочено је неколико сценарија субурбаног развоја – од неусловних сиромашних групација, до луксузних издвојених насеља. У случају Београда, реч је о стамбеним објектима солидног квалитета. Бесплански настала насеља легализована су путем директне легализације појединачних објеката, или путем планске легализације. Процес легализације објеката је спровођен у више таласа. Прво 1993. године Одлуком о легализацији бесправно изграђених објеката, коју је донео Град Београд, а затим и нови талас легализације десет година касније кроз Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 47/03). Планска легализација је накнадна израда планова за већ изграђена подручја са циљем да се ова насеља опреме и уреде на адекватан начин, и омогући регулисање њиховог правног статуса. Обрасци у зонама београдских предграђа се истражују на урбанистичким плановима којима су регулисана, легализована, опремана и санирана бесплански изграђена насеља у Београду. Планови за оваква подручја су рађени у више наврата до почетка деведесетих година прошлог века, до данас. У одабиру планова за анализу, није било значајно у ком је налету легализације план израђен / усвојен.

- Комерцијализација градског центра, односно реурбанизација, и центрификација се прате се у централним градским подручјима. То су планови којима се планира реконструкција постојећих стамбених или мешовитих градских блокова, четврти, зона. Планови који се односе на ова градска подручја анализирани су као једна група, а затим су, на основу упоредних података раздвојени урбанистички стамбени обрасци који су резултат комерцијализације центра, и они који су последица центрификације. Комерцијализација подразумева смањење удела становања у одређеним зонама у корист других делатности. Центрификована подручја остају већином или искључиво стамбена, али уз тоталну реконструкцију и промену структуре становништва. Центрификација се очекује на градским подручјима централне зоне, са стамбеним фондом исподстандарног бонитета, лошим и неодржаваним објектима који већином потичу из периода пре Другог светског рата (према Сикора 1999).

- Централна зона Новог Београда је изузета је из групе *великих стамбених насеља*. У случају Београда, а у контексту истраживања урбанистичких образаца становања, централна зона Новог Београда, мада морфолошки блиска са осталим комплексима вишепородичне стамбене узградње, по карактеру се суштински разликује од ових комплекса. Кључна разлика између централне зоне Новог Београда и свих осталих модернистичких комплекса вишепородичног становања на територији града јесте у концепцијској, планираној *централности* новобеоградске средишње зоне. Стамбена насеља ван централне зоне – сателитска насеља по ободу града, насупрот блокова централне зоне Новог Београда, су заокружена насеља, функционалне целине у градском ткиву. Територија која је данашњим Генералним планом Београда обухваћена као део централне зоне Новог Београда је од самих почетака планирања новог градског ткива третирана посебно, као административно и културно средиште социјалистичке Југославије и центар социјалистичког функционалног града. Дакле, за разлику од стамбених комплекса по ободу, ова целина јесте планирана као центар²⁷⁰, а не као насеље, што је фундаментална разлика за начин становања и урбанистичко уобличавање стамбених образаца. То имплицира и функционалне разлике, у смислу формирања целине, њене повезаности са окружењем, и слично. Коначно, што је за посебно разматрање у истраживању урбанистичких образаца становања и пресудно, градски центар у транзицији је трансформисан под утицајем другачијих процеса него велики стамбени комплекси. Бројни истраживачи промена урбане структуре у пост-социјалистичкој транзицији сагласни су око тумачења: трансформацију центра, макар и специфичног центра социјалистичког новог града, покретала је потреба за комерцијализацијом вредног простора.
- Велика стамбена насеља²⁷¹ из периода социјализма су, иако плански потпуно заокружена и комплетно реализована, претрпела извесне промене, и била предмет поновног планског разматрања у време транзиције. Кроз регулационе планове, ова насеља су у периоду транзиције преиспитивана. На плановима је уочљиво како су се проширивала гравитациона подручја насеља, и како су настали нови урбанистички обрасци становања, као деривати социјалистичких

²⁷⁰ Мецанов, Д. (2008); Благојевић, Љ. (2007) и други

²⁷¹ Термин на енглеском: large housing estates

модела у промењеним условима. Истраживачи који су се бавили овом темом у градовима Централне и Источне Европе²⁷² презентовали су специфичности проблема у конкретним срединама.

- Нови комплекси стамбене изградње су лоцирани у неактивираним неизграђеним простору у делу градске територије између градског центра и великих сателитских стамбених комплекса из периода социјализма подручју²⁷³. У Београду, ово су подручја средње и спољне зоне према класификацији из Генералног плана Београда 2021. Конкретне локације нових стамбених комплекса Београда преузете су из Генералног плана Београда 2021. У овом документу ова подручја су именована као *нови комплекси стамбене изградње*.
- Затворена суседства – планови за различите локације у граду рађени за специјалан стамбени стандард. Истраживање је показало да затворена суседства у Београду нису јединствена нит по типу локације на којима настају, нити по типу морфолошке структуре. Новонастала затворена суседства Београда налазе се у близини старих елитних насеља, као њихов наставак, једнако као и у субурбаним подручјима. Анализа и типологија ових стамбених целина може се обавити и у оквиру конкретне целине: нпр субурбанизована насеља. Међутим, с обзиром да је у овом истраживању наглашен аспект постсоцијалистичке транзиције, која је временски и општи друштвени, економски и политички оквир прегледа и анализе урбанистичких образаца становања у Београду, једна од основних методолошких поставки рада јесте праћење њихове промене у контексту опште промене урбане форме у новим околностима. Због тога су затворена суседства посматрана и истражена као посебна група урбанистичких образаца становања, имајући у виду њихову експанзију у свим постсоцијалистичким градовима Централне, Источне и Југоисточне Европе. У препознавању конкретних стамбених целина која потпадају под ову категорију, консултована су релевантна истраживања Хирт и Петровић о београдским затвореним суседствима.

²⁷² Dekker K., Hall, S., Kempen, Rv. Tosics, I.(2005), Rebernik, D. (2004), Temelová, J., Novák, J., Ouředníček, M., Puldová, P. (2010), Kovács, Z., Herfert, G., Wiest. K. (2008), Kovács, Z., Herfert, G., Wiest. K. (2008) и други

²⁷³ Tosics, I.(2004) овај простор назива *између камиљих грба*.

- Браунфилд подручја – ревитализоване индустријске и привредне зоне у градском ткиву препознате су на основу два сета критеријума. Први је општа - дефиниција браунфилд подручја коју је одредила европска мрежа стручњака који се баве браунфилда подручјима - CABERNET (*Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network*)²⁷⁴. Други сет критеријума се односи на локална тумачења браунфилд подручја, која су прилагођена транзиционом окружењу и конкретним београдским приликама²⁷⁵. Напослетку, у Генералном плану Београда 2021 означене су индустријске зоне за које је планирана промена намене у комерцијалне делатности, што је такође био фактор препознавања конкретних браунфилд подручја.

3.1.2 Критеријуми анализе урбанистичких образаца становања

Морфолошка анализа планираног стамбеног ткива у урбанистичким плановима базира се на класичној методи истраживања коју је установио Конзен, адаптираној за специфичне потребе истраживања урбанистичких стамбених образаца. Иако је установљена још шездесетих година двадесетог века, ова метода је, уз извесна прилагођавања, прикладнија за истраживање урбанистичких стамбених образаца од савременијих урбоморфолошких метода и техника. Просторна синтакса на пример, као најразвијенија савремена урбоморфолошка метода, оријентисана је на истраживање динамичких процеса на релацији друштво – простор. Кроз поступак израде низа карата истражују се социо – просторне везе: *„конзистентан дескриптивни збир морфолошких својстава створеног простора за који се може препознати законитост детерминисаности социјалним процесима и структурама“*.²⁷⁶ То је математички и информатички подржан метод истраживања промене простора као резултате друштвених промена. Управо је та динамичка компонента сувишна у истраживању урбанистичких образаца становања: образац је, у контексту овог рада, релативно статичан, он настаје кроз процес планирања, и траје докле год важи урбанистички план којим је дефинисан. У дословном тумачењу, чак и изостанак реализације не укида

²⁷⁴ <http://www.cabernet.org.uk/>

²⁷⁵ Изложена у приручнику Danilović, K., Stojkov, B., Zeković, S., Gligorijević, Ž., Damjanović, D. (ur.) (2008)

²⁷⁶ Hillier, B. (1984)

постојање конкретног стамбеног обрасца. Укида га, тј. трансформише тек нови урбанистички план за конкретну локацију.

Конзенова изворна техника истраживања градске форме има три кључна аспекта: шема дистрибуције активности, шема грађених форми, и план града, који се истражује на три нивоа – улице и улична мрежа, парцеле и блокови које формирају, и објекти, прилагођена је истраживању урбанистичких стамбених образаца. Мада је називамо Конзеновом, и каснији истраживачи и теоретичари урбане форме нису значајно одступали од ове шеме. На пример, истакнути представници француске школе говоре о три логичка система у градској структури: логика саобраћајница са двоструком улогом кретања и дистрибуије, логика парцелације, и логика објеката са различитим активностима.²⁷⁷ Хијерархија нивоа урбаних система у морфолошким анализама уопште и у типо – морфолошкој анализи је приказана на Слици 4.



Схема 3: Хијерархија нивоа урбаних система у морфолошким анализама уопште и у типо – морфолошкој анализи (Преузето из Sima, Y., Zhang, D.(2009)), превод Ј.Ђ.)

Прва фаза анализе су карактеристике урбанистичког стамбеног обрасца које произилазе из локације: позиција у градском ткиву, положај у односу на укупан саобраћајни систем и саобраћајна повезаност, карактеристични објекти и зоне у окружењу. Карактеристике се кратко описују, мапирају, квантификују и коментаришу. Описно и / или нумерички се презентују следећи подаци: позиција у односу на системе и објекте од важности за град, као што су близина и повезаност са центром града (и секундарним центрима), примарна саобраћајна мрежа, велики спортски и културни објекти, окружење насеља, и слично.

²⁷⁷ Panerai, P., Castex, J, Depaule, J.C, Samuels, I. (2004)

Следећи ниво разматрања јесте насеље, односно суседство, односно стамбена целина. На овом исечку се у анализи узимају у обзир следећи елементи²⁷⁸:

- Мрежа саобраћаја – моторног и немоторног (бициклистичке и пешачке стазе) – тип и густина мреже, заступљеност, развијеност мреже немоторног саобраћаја, распоред у оквиру насеља, тачке које повезује.
- Јавне површине и објекти - објекти социјалне инфраструктуре и стандарда - школе, вртићи, отворене јавне површине, инфраструктурни објекти, и слично.
- Отворени јавни простори - тргови, пјачете, пешачке и бициклистичке стазе, рекреативне површине
- Степен јавности отворених површина - у оквиру насеља, као и на парцели или блоку, постоји извесно степеновање јавности простора, односно отворени простори су намењени одређеној групи корисника (локално становништво, становници појединих зона / блокова, насеља, или шире). Оваква одредница указује на карактер и значај стамбене целине у ширем просторном контексту - од нивоа непосредног окружења до градског нивоа.
- Саобраћајнице: карактеристични профили - ранг саобраћајница, врсте и фреквентност саобраћаја, јавни превоз, паркирање у профилу, статус пешачког и бициклистичког саобраћаја, зеленило, указују на карактер становања и других намена на подручју.
- Дистрибуција стамбених објеката у оквиру целине, основна својства, и слично.

На основу уобичајених урбанистичких показатеља који се дефинишу планом²⁷⁹: степен заузетости, индекс изграђености, генерална спратност објеката, изводе се секундарни показатељи који омогућавају поређење различитих целина, диференцирање према квалитету и карактеру становања и формирање типологије. Ти параметри су: густина насељености, укупна површина по становнику, јавне отворене и зелене површине по становнику, однос површина намењених моторном и немоторном саобраћају, дужина пешачких и бициклистичких стаза, однос стамбених и нестамбених делатности, и друге према потреби.

²⁷⁸ за потребе истраживања и конкретну тему урбанистичких образаца становања, формирана је листа елемената з аанализу која се ослања на више извора: Consen, M.G. (1967), Panerai, P., Castex, J, Depaule, J.C, Samuels, I. (2004), Urhahn, G.B., Bobić, M. (1994), и др.

²⁷⁹ према Закону о планирању и изградњу

Физичка структура се детаљније разматра на нивоу блока. Када је реч о физичкој димензији града, градски блок је елемент који га одређује.²⁸⁰ Дефиниција блока коју дају представници француске школе урбане морфологије сублимира компоненте које чине урбанистички образац становања и сагледавају се кроз градски блок: *"Као саставни елемент урбаног ткива, градски блок је скуп зграда организованих према одређеној логици, који сваком простору одређује статус признат коришћењем."*²⁸¹ Градски блок се посматра као репрезентативни урбани фрагмент који даје карактер становању и стамбеној форми кроз систем распореда објеката и начин коришћења простора.

3.1.2.1 Дефиниција: Феномен урбанистичког обрасца становања у постсоцијалистичкој транзицији

На основу наведеног, за потребе овог истраживања, урбанистички образац становања дефинише се као феномен који се састоји се из две основне компоненте: (1) карактеристичне локације у оквиру градског ткива, и (2) урбанистичко – архитектонског типа стамбене структуре на нивоу (2а) насеља и (2б) парцеле / објекта. Сам урбанистички образац становања, у складу са методолошким поставкама овог рада, везан је за конкретну зону трансформације. Садржај појма урбанистички стамбени образац приказан је Схемом 4.

Полигон / оквир	Зона трансформације	– Зона субурбанизације – Градски центар – зона комерцијализације – Градски центар – зона центрификације – Велики стамбени комплекси – Затворена суседства – Браунфилд подручја – Нова насеља у градском ткиву
Просторна компонента	Карактеристике локације	– Позиција у градском ткиву – Позиција у саобраћајној мрежи – Намене и карактеристични објекти у окружењу
Типоморфолошка компонента	Структура насеља	– Структура уличне мреже – Дистрибуција намена – Мрежа јавних објеката –
	Типологија архитект. склопа	Типологија стамбених објеката

Схема 4: Садржај и хијерархија елемената урбанистичког стамбеног обрасца

²⁸⁰ Castex, J., Depaule, J.C., Panerai, P. (2003)

²⁸¹ Castex, J., Depaule, J.C., Panerai, P. (2003)

3.1.3 Формирање типологије постојећих урбанистичких образаца становања у Београду

Типологија постојећих урбанистичких стамбених образаца Београда је један од примарних циљева овог истраживања, и преко типологије је проверена прва хипотеза о новим типовима урбанистичких стамбених образаца у периоду постсоцијалистичке транзиције. Типологије се сматрају стандардном алатком за сврставање и категоризацију ствари и/ или појава у оквиру неког система, и примењују су у многим научним дисциплинама. Метод и критеријуми за формирање типологије могу бити веома различити, и постављају се у зависности од циљева и потреба за које се раде. Теоретичари и истраживачи из области урбане морфогенезе и морфологије посветили су много пажње типолошком разврставању и класификовању урбане форме и њених елемената (нпр. Каниђа, Р.Криер, Шир и други).

И поред честе употребе типологија као инструмента за класификацију и разврставање у оквиру система, поједини аутори јој додељују и знатно шире значење. За истраживање из области архитектуре и урбаног дизајна занимљив је Вајдлеров есеј из 1978. године²⁸², где се појам *типологија de facto* појављује у значењу *парадигма грађења*, односно скуп принципа који је легитимишу.²⁸³ Слично, Јифтакел је сортирао различите теорије урбанистичког планирања тако што их је поделио у три типологије, према томе да ли је фокус на планирању, урбаној форми или процедурама.²⁸⁴

Побројати и систематизовати типологије из домена урбаног дизајна је готово немогуће, јер је скоро сваки аутор који се бавио структуром града урадио неку своју.²⁸⁵ Неке су веома сложене, са великим бројем елемената, попут Александерове типологије / матрице која садржи 253 интерактивна елемента која се уклапају – од регионалног до нивоа материјализације делова појединачног објекта и архитектонских детаља.²⁸⁶ Крир

²⁸² Vidler, A. (1978)

²⁸³ Вајдлер препознаје две које су актуелне од средине осамнаестог века. Прва је типологија која вуче корене још од Ложијеа (Laugier) и његовог става да је природни узор за градњу примитивна колиба. Другу је најбоље образложио Лекорбизје: архитектонски дизајн треба да буде утемељен у самом процесу производње. Трећа типологија, коју сам предлаже јесте она која ће се угледати на сам град: парадигма ослобођена утопије, носталгије и холистичке мистификације прошлости, која је насупрот томе окренута конкретним питањима урбаног простора и структура.

²⁸⁴ Yiftachel (1989)

²⁸⁵ Cuthbert, A. (2006)

²⁸⁶ Alexander, C. (1977)

(Роб) је типологијама елемената и система њиховог компоновања посветио велики део опуса²⁸⁷, а Шир је направила типологију савремене америчке урбане архитектуре, итд.

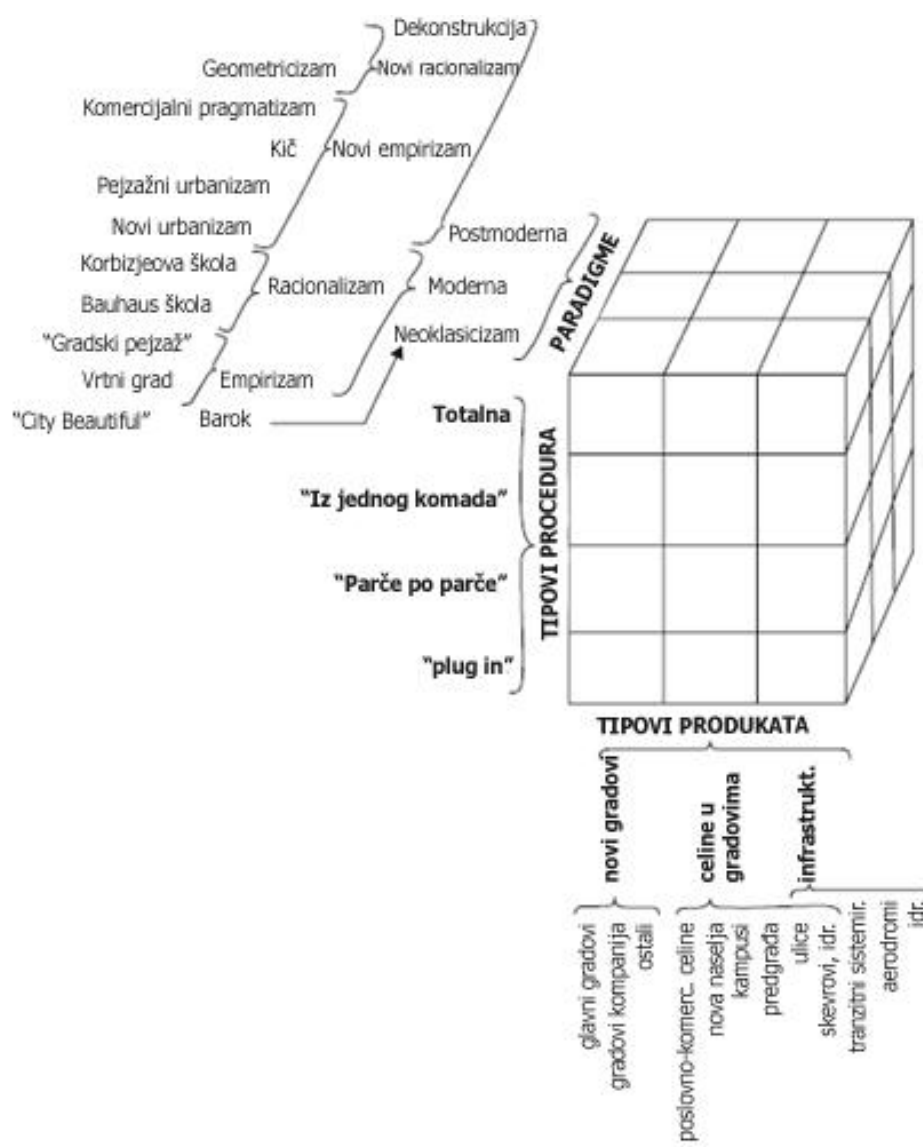


Схема 5: Типологија пројеката урбаног дизајна (Преузето из Lang, J. (2005), превод Ј.Ђ.)

Ланг је конкретан у свом методу анализе и типологије урбане форме, и полази од готовог пројекта или реализације урбаног дизајна, и анализира га по више критеријума да би стигао до теоријског разумевања домена урбаног дизајна. Он предлаже *тродимензионалну типолошку матрицу*, односно три сета критеријума за одвојене типолошке анализе физичке форме: (1) *дизајн и процедуре имплементације*, (2) оно што назива *тип производа*, односно типологија саме форме, и (3) *главна*

²⁸⁷ Krier, R. (1979), (1988)

*парадигма која одређује процес и даје форму производу.*²⁸⁸ Метод је логичан и прецизан, али преобиман за истраживање урбанистичких стамбених образаца: односи се на структуре свих намена, док смо ми усредсређени на стамбене форме, а парадигме нису од значаја, јер је истраживање ограничено на транзициони период.

У овом истраживању, типологија је конкретна алатка чија је сврха разврставање урбанистичких типова становања. Да би била употребљива, типологија треба да је једноставна и да јасно покрива све примерке у посматраном систему. За објашњавање феномена у оквиру типологије користи се најмањи могући број променљивих (варијабли).²⁸⁹ Јифтакел каже да је типологија алатка са три основне функције: исправља заблуде и забуне систематичним класификовањем блиских концепата, ефектно организује знање јасним дефинисањем параметара предмета истраживања, и олакшава теоријски рад оцртавањем главних саставних елемената и фокуса будућих истраживања.²⁹⁰ Типологија се употребљава у оном значењу и опсегу у коме је узима Катберт. Он сматра да је *типологија* средишњи члан низа: *таксономија, типологија, модел*, и то тако да таксономије само класификују појмове из једног система, типологије наглашавају елементе и утврђују релације међу њима, а модели репрезентују стварне системе са одређеним степеном прецизности.²⁹¹

Типологија је структурирана тако да типови репрезентују карактеристичне форме становања у конкретним стамбеним склоповима / насељима. Улазни подаци су подаци о планираним стамбеним формама у актуелним плановима, у складу са дефиницијом елемената урбанистичког стамбеног обрасца изложеној у потпоглављу 3.1.2.1 *Дефиниција: Феномен урбанистичког обрасца становања у постсоцијалистичкој транзицији.*

Јединствен тип одликују сличне карактеристике на сва три нивоа: локације, структуре насеља и типа стамбеног објекта / склопа. У оквиру исте зоне трансформације различити типови се разликују у најмање једној групи карактеристика..

²⁸⁸ Lang, J. (2005)

²⁸⁹ Lang, J. (2005)

²⁹⁰ Yiftachel (1989)

²⁹¹ Cuthbert, A. (2006)

Локација	Структура насеља	Тип објекта
Позиција у односу на центар	Матрица насеља	Позиција на парцели
Позиција према саобраћајној мрежи	Саобраћајна мрежа и одлике саобраћајница	Висина / спратност
Намене у окружењу	Мрежа јавних објеката	Степен изграђености
Карактеристични објекти у окружењу	Мрежа и карактеристике јавних простора	Индекс изграђености
	Величина и структура блокова	
	Показатељи: густина, саобраћ.површине/становнику, зелене површине/становнику, дужина бициклистичких стаза,идр.	

Схема 6: Критеријуми за формирање типологије постојећих урбанистичких образаца становања у Београду

3.2 Анализа могућности диверзификације постојеће понуде урбанистичких стамбених образаца у Београду

Услов за диверзификацију урбанистичких образаца становања у Београду је раздвајање фактора који су изван домета планирања и оних који су у оквирима делокруга урбаниста планера. Ови први су датости са којима се у току процеса планирања сусрећу урбанисти, али на које се не може утицати у оквирима планерске професије: то су различита просторна, морфолошка затечена решења, власнички односи, чак и традиција или трендови урбаног живота. Са друге стране су проблеми који се тичу самог планирања: регулатива, процедуре и професионални став у односу на тему диверзитета у становању. Ове теме се подробније истражују, са циљем да се детектују могућности за унапређење постојеће понуде.

3.2.2 Истраживање могућности диверзификације урбанистичких стамбених образаца

Потенцијал диверзификације постојеће понуде стамбених образаца у Београду зависи од процедуралних могућности и капацитета професионалаца да се кроз теоријски рад, колаборацију и комуникацију са бројним актерима, на основу њихових потреба и идеја, осмисле нови урбанистички обрасци становања.

Ове могућности се истражују кроз неколико релација: (1) генерални систем планирања (процедуре планирања, хијерахија планова) и урбанистички стамбени обрасци, (2) институционални потенцијал, (3) механизми тржишта. У свакој од категорија истражује се реално стање и могућности за креативнији приступ разрешавању проблема типова становања и већу разноврсност стамбених форми која ће пратити промене у потражњи.

Утицај ситема планирања на формирање урбанистичких стамбених образаца утврђују се упоредним приказом основних карактеристика планирања у Србији и анализом постојећих образаца. Основни извор су радови аутора који се баве темом савременог планирања код нас, пре свега Вујошевића и Лазаревић Бајец. Коришћене су и студије и анализе које разматрају поједина питања из домена стамбене политике (*Студија стамбеног сектора*, Петовар, Мојовић) надлежности локалне самоуправе у спровођењу стамбене политике (Мојовић, Жерјав), проблематике активирања браунфилд подручја као потенцијалних нових стамбених насеља (браунфилд СКГО, Даниловић, Стојков, Зековић, Глигоријевић), и одговарајући примарни извори – Закон о планирању, Закон о експропријацији, Закон о одржавању стамбених зграда. На основу извора утврђују се кључне поставке које посредно или непосредно обликују форме стамбених структура.

Анализа конкретних планских докумената у контексту формирања урбанистичких образаца становања је потпуна тек када се сагледа у укупној хијерархији планова који им претходе. Строга хијерархија планова је у суштини наслеђе социјализма, и није својствена системима планирања у срединама са развијеним тржиштем и демократским процедурама које подразумевају различите инструменте за заштиту права учесника и будућих корисника. Генерални план Београда већ прилично строго дефинише урбанистичке типове становања, а свако одступање захтева чврсту аргументацију и разумевање осталих учесника у процедури стварања и верификације плана: код инвеститора и заинтересованих становника, професионалаца и бирократа треба да постоји сагласност за такав приступ. То није немогуће, показало се у прегледу планова, јер су неки од њих, били веома одређени у одступању, када се показало да за тим недвосмислено постоји потреба (на пример: План детаљне регулације подручја између улица Мате Јерковића, Палисадске, Комовске и Беле воде у Жаркову, Сужбени лист 24/03), и ефикасно су верификовани, а

касније и спроведени. У овој анализи истражују се могућности за диверзификацију понуде стамбених образаца у оквирима регулативе (Генерални план Београда 2021, Закон о планирању и изградњи).

Преглед планова показује да, поред регулативе и интереса инвеститора, на концепт решења значајно утиче разнородна група ограничења и препрека. У процесу планирања, као и у теоријском раду, урбанисти се сусрећу са њима, и треба да изграде креативан и ефикасан одговор на њих, али их не могу у старту променити или искључити. Кроз план се ове датости могу радикално мењати, или као такве апсорбовати и укључити у нови концепт решења. Приказ и анализа ових препрека су резултат детаљног прегледа планова, препознавања типских решења за одређену категорију проблема, и делимично, разговори са учесницима у процесу планирања.

4.0 УРБАНИСТИЧКИ ОБРАСЦИ СТАНОВАЊА У БЕОГРАДУ

4.1 Заоставштина социјализма: урбанистички обрасци становања пре почетка транзиције

4.1.1 Економски и идеолошки контекст стамбене изградње у социјализму (Нова нада, нова форма – станоградња у социјализму)

Стамбени сектор је у периоду социјализма био под снажном контролом државе. Сви аспекти – од економског окружења, субјеката и инструмената финансирања, регулативе, па до пројектовања и изградње, су строго усмеравани и контролисани. Иако у свом основном концепту недвосмислено социјалистичка, стамбена политика Југославије се разликује од других држава источног блока.²⁹² Послератна стамбена изградња, до почетка транзиције је прошла кроз четири фазе у погледу газдовања земљиштем, главних актера у станоградњи и генерално стамбене политике.²⁹³

У првом периоду убрзо по завршетку рата, нове власти извршиле су "економску" национализацију земљишта тако што је градска рента "подруштвљена" претварањем у општу субвенцију за све кориснике градских локација. Овакав потез био је изнуђено компромисно решење у сложеним послератним условима обележеним великим ратним разарањима, привредном заосталошћу, затеченим ниским степеном урбанизације, политичком деликатношћу, идр, и био је прелазно решење уместо праве и потпуне национализације градског земљишта.²⁹⁴ Већ у ово време, педесетих година, извршена је децентрализација стамбене политике.²⁹⁵

Обнављање оштећених станова, чији број је био веома велики, било је основни задатак у домену стамбене политике. С обзиром на мали обим станоградње у јавном сектору у овом периоду²⁹⁶, привремено решење је тражено у максимално ефикасном коришћењу расположивог стамбеног фонда. Акценат је стављен на заштиту станара закупаца у приватним становима

Друга фаза у газдовању градским земљиштем је формална национализација, која је започела 1958. године и спроведена у оквирима грађевинских рејона који су приближно одговарали границама града. Тако је кроз ову фазу уведен двојни систем

²⁹² Petrović, M. (2004)

²⁹³ Milićević (1990), стр. 300 - 310

²⁹⁴ Milićević (1990), стр. 171

²⁹⁵ Petrović, M. (2004)

²⁹⁶ Према Милићевићу, ово је разумљиво с обзиром на тешке послератне околности, али ипак треба нагласити да је број изграђених станова на 1000 становника годишње - 1,9 - три пута мањи од европског просека, Milićević (1990), стр. 301 - 304

власништва над земљиштем: јавно у градовима и претежно приватно ван градова. Имајући у виду да је раније спроведена *економска* приватизација приватну својину над земљиштем учинила готово формалном, постојао је, према Милићевићу, конкретан разлог за ову правну акцију. То је потреба за рашчишћавањем проблема са крупним кућевласништвом у циљу онемогућавања присвајања градске ренте, и да се омогући несметан развој личне својине над становима. Прецизније, од предатних кућевласника, који су још само формално располагали својом имовином - становима за рентирање, национализован је "вишак" станова, што је био предуслов (идеолошки, више него економски) за либерализацију закупних односа.²⁹⁷

Ова фаза је значила и почетак кредитирања стамбене изградње. Основан је републички (1955), а касније (1956) и општински фондови за ова кредитирања, за које су средства обезбеђивана примарно преко новог, наменског *доприноса за стамбену изградњу*, (који је износио 10%, а касније 4% бруто плате свих запослених). Резултат је био знатан пораст обима изградње станова у односу на претходни период.

У овом периоду несташица комунално опремљених градских локација постаје све израженија. Она се јавља као последица третирања градског грађевинског земљишта као ресурса кога има у изобиљу, а не као ограниченог. То је био идеолошки импут који је у пракси значио политику ниских трошкова живота у граду,. Талас миграција из села у градове је оснажен оваквим газдовањем земљиштем. Да би се негативне последице санирале, 1965. године је, у оквиру мера реформе привреде, уведен наменски допринос за коришћење градског земљишта. Допринос је, према Милићевићу, неефикасан супститут градске ренте са фиксном наменом - даље комунално опремање земљишта, којим се наплаћују погодности локације. Ипак, политика вештачког очувања ниских трошкова живота у граду остаје непромењена, и износи по основу доприноса су веома ниски, а разлике према погодностима локације тек минимално диференциране. С обзиром да несташица комунално опремљених градских локација није смањена, одлучено је да општине наметну обавезу инвеститору да се побрине за затечене објекте - рушење, смештај станара и комунално опремање. Осим тога, уведена су чак и надметања инвеститора, тј. грађевинских предузећа за добијање грађевинске локације, а локација је припадала ономе инвеститору који

²⁹⁷ Milićević (1990), стр. 304 - 306

понуди највећу "оидитету". У то време је и одговорност за изградњу станова за рентирање пребачена са државе на предузећа.²⁹⁸

Четврта фаза није донела значајније промене у пракси. Започела је уставним променама 1974. године, и укратко се своди на преименовање дотадашњег *доприноса* у *накнаду* за коришћење градског земљишта. Ова фаза је трајала до деведесетих година двадесетог века, кад започињу транзициони процеси.

Економски и идеолошки импути били су основ за формирање урбанистичких образаца становања у социјалистичкој етапи. Кроз периоде економског просперитета и слабљења стега идеологије, расле су и могућности за креативан и отворен приступ архитеката и урбаниста и укључивање у савремене трендове у пројектовању насеља и станова.

Кроз трајање епохе социјализма, доминирао је став да стан није роба, како га третирају у капитализму, већ неопходност и следствено томе, право сваког грађанина. Ово становиште је, без обзира на измене економских околности и конкретних мера стамбене политике, снажно заступано до самог слома социјализма. Чињенице о регулативи која уређује ову област доказ су за то. На пример, годинама је било недвосмислено и стриктно забрањено унапређивати исподстандардне форме становања, као што су на пример београдске партаје. За доградњу санитарног чвора, на пример, биле су прописиване и спровођене оштре казне.²⁹⁹ Принцип да је стан право, а не роба, има две последице које се одражавају на формирање урбанистичких образаца становања кроз целу социјалистичку епоху. Прва је да право треба да буде исто за све грађане, односно са малом корекцијом у случају становања, да не може бити испод неког стандарда који се сматра друштвено прихватљивим. Дакле, парадоксално, али и логично, држава ће пре инсистирати на томе да се ови стандарди примењују на све грађане, чак иако то захтева деценије, него да допусти ниже стандарде – тј. права, за одређен број грађана. Друга, још директнија поседица је мали број варијетета типова становања који задовољавају стандарде, јер њихово дефинисање и реализацију спроводи држава.

²⁹⁸ Petrović, M. (2004)

²⁹⁹ Ђокић, J. (2008)

4.1.2 Доминантни трендови у станоградњи и урбанистички обрасци становања у периоду социјалистичког планирања и изградње

Периоди стамбене изградње не поклапају се у потпуности са приказаним фазама промене стамбене политике. Управљање земљиштем, модели финансирања и организације поправке порушеног фонда и новоградње су друштвено - економски оквир, али је на етапе грађења према карактеристичним урбанистичким обрасцима утицао још низ других фактора: расположиве финансије, техничко - технолошки потенцијал, идеолошки продукване вредности у вези становања, кретања и узорци у другим социјалистичким али и тржишно - демократским срединама. Најзад: обликовање професионалног става и артикулисање тренда на основу стечених сазнања и свих наведених импута. Резултанта свих ових утицаја јесте развој стамбене политике и изградње у периодима како су овде приказани, а који је, у складу са темом истраживања, направљен тако да што боље прикаже промену парадигме у оквиру које су креирани карактеристични урбанистички стамбени обрасци. За формирање ове периодизације, у обзир су узети ставови више различитих аутора³⁰⁰, и прилагођени примарном истраживачком задатку - проучавању урбанистичких образаца становања.

Период 1945 – 1958³⁰¹ – тражење новог пута

Непосредно по завршетку Другог светског рата, улагани су напори да се обнови тешко девастиран стамбени фонд. Ови напори су у ходу усклађивани са новим идеолошким, политичким и економским оквиром. Поред мера уведених у сврху максималне рационализације постојећег стамбеног фонда, пре свега заштите закупаца и ограничавања права власника постојећих станова, у периоду од десетак година - до средине педесетих година, било је и изградње станова, додуше у недовољном обиму. До 1956. године изграђено је 14 500 станова, од потребних 57 000, колико је регистрованих домаћинстава без свог стана.³⁰²

Почетак потрага за новим формама становања у социјализму од почетка је била двоструко ограничена: економски и идеолошки. Међу првима - у времену од 1947. до

³⁰⁰ Мечанов, Д. (2008); Благојевић, Љ. (2007); Милићевић, Г. (1990); Кулић, В. (2002), Чанак, М (1999)

³⁰¹ Подела на периоде стамбене изградње од завршетка Другог светског рата до 1967. године изложена је према упоредним систематизацијама Мечанов, Д. (2008), Благојевић, Љ. (2007) и Милићевић, Г. (1990), који приказују развој стамбене стратегије и изградње у - редом - Београду, Новом Београду и СФРЈ

³⁰² Према Благојевић, Љ. (2007), стр. 135

1952. године, изграђено је насеље "Павиљони", односно "Тошин Бунар" на Новом Београду, блокови 7, 7а, 8 и 8а. Пројектантни (В. Врбанић, Б. Петричић, Љ. Илић). Насеље је планирано за 3000 станова, са густином 250 - 300 становника по хектару, и процентом изграђене површине 20 - 30%. Градња у условима хитне потребе за изградњом нових станова резултирала је *"суспендовањем сваке архитектонске и урбанистичке инвенције"*³⁰³. Ова групација сачињена је од петоспратних павиљона распоређених у отвореном блоку са заједничким зеленим површинама.



Слика 1: Павиљони у Цвијићевој / Здравка Челара
(<http://politikin-zabavnik.rs/pz/content/beograd-koga-vise-nema?page=2037>)

Радничко насеље у Цвијићевој улици, према пројекту архитекте Владете Максимовића саграђено је 1947. године. *Цвијићеви павиљони* су по својим карактеристикама склопа веома слични новобеоградским, али су прилагођени другачијој урбаној матрици, која је у овом делу града затечена: делимично датира још из турског периода, а савремену физиономију је скоро у потпуности добила пре Другог светског рата.

³⁰³ Благојевић, Љ. (2007), стр. 138

"Први социјалистички град Железник" (1947 - 1950), за који је урбанистички пројекат урадио архитекта Бранко Максимовић, а пројекте зграда архитекта Бранко Петричић, грађен је за раднике ФТАМ "Иво Лола Рибар", а у целини је замишљен је и остварен као прво радничко насеље. У време планирања и реализације нових структура у селу Железнику, тај пројекат је називан *првим социјалистичким градом*. У извесном смислу, то је српски / југословенски предлог идеалног града који у себи треба да интегрише све вредности социјалистичког друштвеног концепта. То сведоче и речи аутора³⁰⁴:

Пре но што сам почео рад на првим скицама новог града размишљао сам о новом великом задатку стварања првог социјалистичког града у нашој земљи, о новим људским и животним вредностима које сам желео да у њему остварим... Постало је јасно да наше урбанистичко стваралаштво мора тражити и наћи нове путеве, хуманистички засновану нову идеологију, која би нас водила ка стварању града за човека, града - човековог пријатеља, града социјалистичког друштва.



Слика 2: Железник

(<http://www.politikin-zabavnik.rs/pz/content/beograd-koga-vise-nema?page=3611>)

Типологија стамбених јединица, објеката и склопова, јавни простори, а касније и заједничка радничка кухиња, били су у свему осмишљени да подрже нову

³⁰⁴ Максимовић, Б. (1987), стр. IX

социјалистичку доктрину и покажу њену супериорност у подизању квалитета свакодневног живота, остваривању и еманципацији појединаца.

Ово је раздобље соцреализма у Србији, који је на југословенском простору релативно кратко трајао, са знатно слабије израженим основним карактеристикама од оног у другим социјалистичким државама, нарочито тадашњег СССР-а. Тумачења значаја, обима и квалитета соцреалистичке фазе у српском / југословенском урбанизму и архитектури су различита. Са историјске дистанце аутори валоризују идеје и реализовану архитектуру, и супротстављена мишљења нису ретка.³⁰⁵ Према неким тумачењима, српски (а и југословенски тога доба) урбанизам има два различита, мада у неким поставкама блиска, доктринарна корена: један је предратна модернистичка традиција европског урбанизма по моделима вртних градова и Ц.И.А.М.-а, а друга пракса совјетског урбанизма.³⁰⁶ Насупрот томе, има мишљења да овај период није био само излет из модерне условљен тешком ситуацијом у стамбеном сектору у послератном периоду, тек елементарно усмерен идеолошким престојавањима³⁰⁷. Међутим, за истраживање урбанистичких стамбених образаца, одређење по овим питању није релевантно. Оно што јесте значајно, јесу преовладавајући стамбени модели тога доба, и то у оној мери у којој су утицали на даљи развој концепта становања, и као наслеђени физички обрасци који и данас постоје у градском ткиву.

Српски и југословенски урбанизам тога доба био је усмерен на радикалну промену идентита простора, као манифестације опште друштвене, политичке, културне, вредносне промене. У стамбеном сектору била је изражена колективистичка оријентација. Јавни градски простори су били предмет монументализације, као просторног манифестовања друштвене и класне хомогенизације и симбола нових политичких начела. Иако су просторне композиције чак сличне западним схемама, социјални садржај, идентитет и симболика су различити. Истовремено, урбанистички концепти и пројекти овог времена, идејно (и идеолошки) су блиски великим композицијама и потезима својственим тадашњем совјетском урбанистичком и градитељском концепту.

³⁰⁵ Соцреализам је, за сад, спорадично обрађена тема, и то

³⁰⁶ Милић, В. (2006а)

³⁰⁷ Кадијевић (2008)

Наведена насеља, имајући у виду тему и циљеве овог рада, могу се сврстати у један тип урбанистичког стамбеног обрасца. Када је у питању основна идејна матрица, пројектовање физичког склопа и, чак, одабране локације, све стамбене групације имају довољно сличности, да их можемо сматрати за јединствени тип стамбеног модела.

Јединствени приступ је евидентан већ на нивоу стамбене јединице, иако њена анализа није од приоритетног значаја за разумевање појединих урбанистичких стамбених образаца. Просторна организација стамбених јединица ослобађа се свих сувишних простора, и своди површину и просторне целине на прорачунати минимум који задовољава основне потребе једне породице. У појединим зградама, са претпоставком да ће се станари хранити у заједничким кухињама, изостављена је кухиња као посебна просторија у стану.³⁰⁸

Стамбени објекти у свим наведеним случајевима су павиљонског типа, са једним или више улаза, претежно ниске спратности. Обликовање је веома једноставно, што је у складу са принципом "целовитости и уједначености нове архитектуре", уз "елементаристичку естетику тривијализованог модернизма".³⁰⁹ Објекти су распоређени по геометријском шематизму у отворене блокове - *суперблокове*, што је, опет, и модернистичко и соцреалистичко опредељење, а у сваком случају представља поништавање "старог" концепта компактног градског блока и јавног градског простора.

Локације на којима су грађена ова насеља су најчешће биле пусте, дотад слободне површине, чиме је развој града усмеравао од центра. За разлику од предратног градског ткива, које је грађено у релативно компактном појасу, нови урбани фрагменти ницали су на слободним просторима изван центра, често тако да је између нових структура и континуално изграђеног града било и по више километара. Железник и Тошин бунар су најизразитији примери, али и групације попут оне у Цвијићевој, у време настанка нису биле у оквиру непрекинутог градског ткива.

³⁰⁸ Bogunović, S. (2005), III, стр. 1323

³⁰⁹ Bogunović, S. (2005), III, стр. 1322

Период 1952 - 1957 - заокрет

Историчари сматрају да је период соцреализма у југословенској станоградњи окончан Дубровачким саветовањем 1950. године.³¹⁰ Са становишта реализованих стамбених објеката и целина, период од завршетка соцреалистичког периода до 1958. године представља време преиспитивања обликовања и организационе шеме стамбених структура. У то време према пројекту Ивана Антића реализоване су куле на Звездари, у данашњем Булевару краља Александра, које Богуновић описује као објекте "модерног рационализма". Одабрана је, у извесном смислу, репрезентативна локација: звездарске куле изграђене су на највишој коти ужег градског подручја, као позицији изузетних еколошких и визуелних одлика.³¹¹

Овај кратки период је време заокрета у односу на прве године социјалистичке изградње: и у форми града, и у конкретним формама и стамбеним обрасцима. Томе је допринело и политичко дистанцирање од социјалистичког узора – СССРа, чиме је отворен простор за већу интеграцију интернационалних идеја које стижу са запада. Наредни период је обележен већом слободом у креирању стамбених структура, која је подржана и технолошким напретком

Период 1958 - 1967

У периоду 1958 - 1965. године тежиште нове стамбене изградње било је на Новом Београду. На левој обали Саве, паралелно са обимним техничким радовима на исушивању тла и припреми за градњу, раде се планови, конкурси и стратегије којима се формулише нова стамбена догма, у оквирима модернизма и нове социјалистичке идеологије. Највиђенији архитекти и урбанисти улажу напоре да конципирају нове физичке структуре за становање, управу и друге намене које ће подржати вредности социјализма. То значи и развијање новог модела становања, различитог од традиционалног градског становања, који је и даље доминантан у старом делу града, на десној обали Саве. Приказ развоја нове стамбене стратегије и урбанистичких образаца становања у овом интервалу је, због наведених околности, фокусиран на новобеоградску стамбену изградњу.

³¹⁰ Bogunović, S. (2005), III, стр. 1322

³¹¹ Bogunović, S. (2005), III, стр. 670

ИМС скелетни ситем префабриковане изградње, који је осмислио Бранко Жежељ, представљен је на сајму грађевинарстава у Паризу 1957. године. ИМС се показао као веома флексибилан, елегантан и квалитетан у погледу статичке и сеизмичке стабилности, у светској конкуренцији. Овим је отпочела нова фаза у стамбеној изградњи социјалистичке Југославије.

Блокови 1 и 2 пројектовани су 1958 - 1959. године (пројектанти Б. Петричић, Т. Иванић и Д. Миленковић, конструкције Б. Жежељ, аутор ИМС система), према Генералном урбанистичком плану Новог Београда. На површини од 35ха пројектовани су стамбени објекти два типа: стамбене куле (П+13+Пк), као "*вертикалне доминанте*", и двотрактне ламеле (П+8+Пк) - "*главни ликовни елемент*", са пратећим ниским (П+1) објектима трговине, услуга и друге компатибилне намене, као "*подвлачећим ликовним елементом*"³¹². Наравно, објекти су грађени у скелетном систему.

Стамбени и пратећи објекти организовани су у отвореном блоку, са игралиштима и зеленим површинама у средишти (за шта постоје и технички разлози - ободни делови су насути изнад коте плавања). Урбанистички концепт блокова је промишљенији и знатно квалитетнији од првог новобеоградског стамбеног насеља Тошин бунар. Архитектура стамбених зграда је "... *крајње поједностављеног архитектонског израза*".³¹³ Мада је било критика у вези обликовања објеката, па и урбанистичког решења, са аспекта истраживања урбанистичких стамбених образаца и квалитета становања, напредак у односу на претходну фазу је изузетан. Он се манифестује у организацији простора, пажњи посвећеној хортикултурном уређењу, обликовању објеката и партера, дистрибуцији нестамбених намена.

Блок 21 је био пилот пројекат изградње централне зоне Новог Београда³¹⁴. Конкурс за решење прве стамбене заједнице за 10 000 становника у центру Новог Београда одржан је 1958 - 1959. године, а задатак је поред стамбеног блока 21 обухватао и идејно решење целог централног дела Новог Београда, од зграде СИБ-а до железничке станице. На конкурс су додељене две једнаковредне награде, јер жири није могао да се определи за једно решење. Оформљен је тим Урбанистичког завода чији је задатак био израда концепта који би уважио најбоље од оба предложена рада.

³¹² Петричић, Б. (1975): *Прве урбанистичке реализације, Нови Београд 1955-1975* у Годишњак града Београда, књига XXII, према Благојевић, Јб. (2007), стр.156

³¹³ Благојевић, Јб. (2007), стр.158

³¹⁴ Месанов, Д. (2008), стр. 48

Чланови тима су били: Леонид Ленарчич, Милутин Главички, Милосав Митић и Душан Миленковић, а шеф групе је био Урош Мартиновић.³¹⁵

Кроз урбанистичко решење тежило се да се простор блока укомпонује са различитим карактером околних простора, што је довело до планирања више типова стамбених објеката:

- шест кула П+16 према Булевару Михајла Пупина (тадашњи Булевар Лењина) са пространим зеленим површинама околним, наспрам неизграђеног парковског простора преко пута;
- ламеле П+10 паралелно са булеварима које композиционо повезују куле;
- четвороспратне ламеле у средишту блока, заједно са ниским школским и предшколским објектима смештене су у средиште блока;
- Планиран је и један солитер са становима за самце у средишту блока, али није реализован.³¹⁶

Осим што је поново остварен напредак у примени концепта модерне у социјалистичком Београду, значај решења Блока 21, за ово истраживање је примарно што су понуђени нови, унапређени урбанистички стамбени обрасци. Иако се налазе у оквиру једног блока, према карактеру контактеног простора и типовима стамбених објеката, изнијансирана су три слична, али ипак различита стамбена обрасца.

Период 1967 - 1980

Стамбено насеље Јулино брдо (Лојаница, Цагић, Јовановић) пројектовано је 1967. године, и мада је реализовано неколико година касније, та година се може сматрати за извесну прекретницу у стамбеној изградњи Београда. Изградња овог насеља показује нову тенденцију да се више пажње посвети развоју нових стамбених насеља на територији Београда јужно од Саве и Дунава, на "старој страни". Започиње период изградње великих урбаних целина намењених становању које ничу на новим, дотад неурбанизованим деловима, и то најчешће без континуитета са постојећим градским ткивом. После Јулиног брда настају Лабудово и Петлово брдо, Видиковац, Медаковић, Јерковић, и многа друга. Идеја оваквих нових великих стамбених комплекса прецизно је формулисана у Генералном урбанистичком плану Београда из

³¹⁵ Благојевић, Љ. (2007), стр.179

³¹⁶ Благојевић, Љ. (2007), стр.179-194

1972. године. Основна визија је формулисана у једној крилатици: „*Архипелаг насеља у мору зеленила*“.³¹⁷

(Оваква идеју у скорашњем истраживању Ђорђевић и Дабовић повезују са Дубовијевим *вртарским градом*, чији је корен у концепту Ебенизера Хауарда. Дубови је 1924. године одржао предавање под називом *Вртарски град* на коме је изнео, за то време, невероватну визију развоја Београда око историјског центра, у два правца: спајање са Земунском Панчевом изласком града на реку, и интеграција околних села у урбано ткиво (Жарково, Раковица, Бањица, Јајинци, Кумодраж, Велики и Мали Мокри Луг, Миријево и Вишњица).³¹⁸ Иако се аутори ГУПа из 1972. не позивају на ове идеје, нити су досадашња истраживања потврдила везу између Дубовијевог *вртарског града* и *архипелага насеља у мору зеленила*,³¹⁹ занимљиво је и ову могућност, макар као сегмент целовите историје одређених идеја урбаног развоја.)

На Попису 1971. године - годину дана пре израде овог плана, Београд је имао 941.000 становника, а пројекције за 2000. годину кретале су се од 1.572.000 до 2 милиона. Технолошки и економски потенцијал је најзад омогућио масовну стамбену изградњу која је, и даље идеолошки детерминисана, смањивала огроман стамбени дефицит у Београду. Префабрикована изградња, са пратећом домаћом грађевинском индустријом, и стандарди у пројектовању станова били су у корак са превлађујућим трендовима у Европи.

Насеља грађена у овом периоду су осмишљена као издвојени стамбени комплекси, која се нису континуирано настављала на изграђено градско ткиво, већ су са њим повезана директним, радијалним саобраћајницама, а између су остајале велике неизграђене површине. Становање у свим овим насељима је по начину и квалитету веома слично, и обележава га удаљеност од центра, и чак извесна изолованост у односу на град. Осим становања, у насељима су пројектовани и мали центри са неопходним садржајима: школе, обданишта, мали број локала намењених за трговину и услуге. Начин груписања стамбених зграда одступа од типичног модернистичког урбанизма, као и од композиционих шема новобеоградских блокова.³²⁰ То је, поред разлике у типу локација великих стамбених комплекса и новобеоградских насеља, главна новина. Структура насеља се понавља у свим новим стамбеним целинама Београда јужно од

³¹⁷ Генерални урбанистички план Београда (1972)

³¹⁸ Ђорђевић, Д., Дабовић, Т. (2010)

³¹⁹ Теза у Ђорђевић, Д., Дабовић, Т. (2010)

³²⁰ Kulić, V. (2002): стр. 22

Саве и Дунава реализованим седамдесетих и осамдесетих година двадесетог века, са извесним варијацијама у домену обликовања, док суштински концепт остаје непромењен. Што се тиче пројектовања зграда, и овде је реч о префабрикованим објектима, велике спратности, са понављаним шемама станова и релативно једноставним фасадама, најчешће у натур бетону.

У овим насељима су становали припадници готово свих сталежа тадашњег друштва, са изузетком политичке елите и друштвено и економски најугроженијих група - грађана без сталног запослења.

У периоду од 1967. до 1980. године су пројектована и реализована и прва стамбена насеља малих густина, са индивидуалним објектима. Насеље Петлово брдо је пројектовано 1967 - 68 године. Тиме је остварена тежња појединих архитеката да минимизирају идеолошке импугне у пројектовању нових насеља, односно да утицаје на архитектуру насеља који долазе ван струке сведу на техничку контролу³²¹. То је, за београдске услове, био први озбиљан истраживачки рад урбанистичко - архитектонског пројектовања овог типа градског становања у савременим условима. Предратне куће намењене индивидуалном становању грађене су у есенцијално различитом окружењу, не само кад је у питању идеолошка матрица, него и општи погледи на становање, кућу, окружење, и начин живота. Петлово брдо је конципирано тако да се, по први пут, социјалистички човек и породица, сместе у породичну кућу – тип стамбеног објекта који није карактеристичан за социјалистичку станоградњу, ни у Југославији ни у другим социјалистичким срединама у Европи. Резултат је, према критикама архитеката и мишљењу станара, доста успешно насеље, састављено из више групација, са квалитетним урбанистичким и архитектонским решењима. У суштини, по својим карактеристикама, Петлово брдо подсећа на стамбена предграђа европских градова, у на пример, Данској, Шведској или Холандији. Врло брзо, у Београду су реализована и друга насеља овог типа: Кумодраж који се развио из радничког насеља, Беле воде, делови насеља на Видиковцу, Вишњичкој бањи, идр.

Изградња пословно - стамбеног центра Генекс, према пројекту архитекте Михајла Митровића, завршена је 1980. године. Зграда је конципирана као двојна кула,

³²¹ интервју са Браниславом Миленковићем, www.yubuild.rs

симболична *капија* Београда. Због структуре и висине објекта, као урбанистички стамбени образац представља екстреман облик становања у префабрикованим кулама отвореног блока. Истовремено, годину у којој је Генекс довршен и почело његово коришћење, може се означити и као крај фазе изградње стамбених облакодера.

Период 1980 - 1991

Осамдесете године двадесетог века обележио је продор постмодернизма у београдску (и српску и југословенску) архитектонску праксу, али и почетак идејне разградње југословенске државе и идеје заједништва. Економска криза, која почиње да се манифестује, проузроковала је да постмодернизам у периоду пре почетка транзиције буде више изражен као теоријски правац, а мање као практично реализован концепт.³²² То не значи да изградње није било, али је интензитет значајно опао у односу на претходни период, а амбиције су углавном смањене у смислу да насеља пројектована према постмодернистичкој парадигми нису ширила градску територију, већ углавном попуњавала неизграђене територије у оквиру грађевинског подучја. Мада у томе има симболичког оправдања - поједностављено речено модерна осваја нове просторе и обликује их у новом духу, док постмодерна тежи реинтеграцији распарчаног градског ткива према традиционалном концепту - узроци су ипак у почецима дестабилизације економског и политичког система државе.

У Београду је постмодернизам као архитектонско урбанистички концепт заокружен 1985. године када је публикувано Перовићево дело *Искусва прошлости* у коме се, између осталог, дају смернице за даљи урбани развој града. Постмодернизам је, као што је речено, био окренут постојећим урбаним структурама, идејама обнове традиционалног урбаног идентитета, и еклектичан у приступу. Ова чињеница, и све евидентнија криза, разлог су што су у време доминације постмодернистичке епохе у Београду од почетка осамдесетих до средине деведесетих, већином грађене појединачне стамбене зграде – реконструкције у постојећем ткиву. У том смислу, идеја обновљене градске структуре није генерисала посебан урбанистички стамбени образац, јер има исте одлике начина становања као затечене околне структуре претежно централне зоне настале још у периоду пре Другог светског рата.

³²² Кулић, В. (2002), стр. 26

Други начин на који су исказивана и реализована начела постмодернизма у Београду, јесте надоградња постојећих стамбених објеката у компактним и отвореним градским блоковима. Смањена стамбена производња великих размера ишла је на руку овим *малим* интервенцијама кроз које су добијани нови стамбени капацитети - сразмерно мали додуше - чију је изградњу финансирао и иницирао приватни предузетник. С обзиром да оваква градња не изискује трошкове око уређења и опремања земљишта, прикључивања на инфраструктурну мрежу, нити реално зависи од израде нових планова, значила је релативно лаку и једноставну реализацију са сигурним профитом. Но, у погледу обогаћивања понуде стамбених образаца ни надоградње нису донеле већи диверзитет: модел становања у њима је исти као и у самом примарном објекту, осим извесне деградације квалитета у погледу комфора и естетике.

Изузетак је насеље у Улици Августа Цесарца, на Топчидерском брду (аутори Д. Марушић, М. Марушић, Ж. Гашпаровић). Архитектонски концепт приближава колективно становање комфору које постоји код индивидуалног,³²³ чиме је направљена квалитативна разлика у односу на дотадашње стамбене обрасце.

Кроз развој урбанистичког и архитектонског пројектовања стамбених структура у социјалистичкој Југославији евидентна је промена доминантних образаца кроз време. Први период непосредно после Другог светског рата обележен је склоповима скромне материјализације и стандарда, радикално другачије конципиране у односу на предратне - слободностојеће вишепородичне зграде укомпоноване у целине, позициониране на неизграђеним деловима градске територије. У Дубровнику је 1950. године одржано Дубровачко саветовање архитеката Југославије, које многи истраживачи историје архитектуре и урбанизма³²⁴ у СФРЈ наводе као идејни и идеолошки преокрет у односу на прве године послератне изградње које је карактерисала оскудица и праћење совјетског колективистичког³²⁵ приступа. После Дубровачког саветовања, оријентација на интернационални стил и узор и паралелни технолошки напредак, резултују новим, разноврснијим облицима становања. Вишепородично становање је и даље једини облик друштвено порганизоване стамбене изградње, али се концепти проширују и обогаћују, и расте број варијетета у оквиру

³²³ Према Богуновић, Д. (2005), стр. 955

³²⁴ Kušić, A. (2011)

³²⁵ Kadjević, A. (2008)

овог обрасца становања. У овом периоду настаје Нови Београд. Даљи напредак технологије и њено омасовљавање воде ка томе да се ови урбанистичко – архитектонски огледи прошире, и настају нови урбанистички стамбени обрасци – велика насеља облакодера расута по ободу града на неурбанизованим подручјима. У много мањем броју, почињу и огледи са стамбеним целинама мањих густина – насеља индивидуалног становања. У последњој декади трајања социјализма, стамбени облакодери престају да буду најзаступљенија тип стамбеног склопа, иако су и даље целине вишепородичног становања фаворизован облик стамбене изградње.

4.2 Урбанистички обрасци становања у Београду

4.2.1 Зоне субурбанизације

Аутори који истражују промене у урбаним ткиву наводе процес субурбанизације као један од најуочљивијих показатеља почетка постсоцијалистичке трансформације градова.³²⁶ Суспендовање строге регулативе из периода социјализма, довело је до динамичне изградње предграђа са породичним кућама. Процес субурбанизације, који се у западним градовима одигравао деценијама, великом брзином мења структуру некадашњих социјалистичких градова, и за само неколико година некадашња оштра граница између града и пољопривредног окружења.³²⁷

У Београду, међутим, субурбанизација је кренула и раније – већ крајем седамдесетих у југоисточном делу административног подручја града година постојало је велико бесплански изграђено насеље Калуђерица, са више хиљада кућа. Као одговор на ово „највеће градилиште Београда“³²⁸, урађен је Детаљни урбанистички план стамбеног насеља Калуђерица, (Сл.л.18/79). У образложењу разлога за израду плана, наводи се да је, као последица недостатка локација за индивидуалну стамбену изградњу, и жеље грађана за сопственом кућом и окућницом, уз старо језгро приградског насеља Калуђерица, настало велико насеље које не задовољава урбанистичке стандарде и стандарде комуналне опремљености. Циљ плана је санација и инфраструктурно опремање целине. План је урађен, усвојен и званично ступио на снагу 1979. године, деценију раније него што је процес субурбанизације почео у другим социјалистичким градовима.³²⁹ У случају Београда, настанак првих предграђа са породичним становањем, дакле, лоциран је у период доста пре краја социјализма. Разлози за то су у различитим стамбеним политикама, систему планирања и контроле, чак и у степену слободе грађана у односу на друга социјалистичка друштва, али разматрање позадине разлика у самом процесу субурбанизације није у фокусу истраживања. У суштини, процес субурбанизације Београда јесте започео раније него у другим сродним срединама, али се у каснијим фазама одвијао, и у некој мери се и данас одвија, паралелно као у тим градовима, и са сличним резултатима.

³²⁶ Kostinskiy, G.D (1998), Sykora, L. (1999), Stanilov, K. ur. (2007), Hirt, S. (2007)

³²⁷ Hirt, S. (2007)

³²⁸ Детаљни урбанистички план стамбеног насеља Калуђерица, сл.л.18/79

³²⁹ Сикора наводи да је субурбанизација Прага почела 1990. са падом социјализма, али да стварни залет и интензивни раст градске периферије почињу око 1995. Године.

Истраживање урбанистичких образаца становања у Београду, у контексту промене урбане форме током постсоцијалистичке транзиције, анализирани су следећи планови:

- Детаљни урбанистички план стамбеног насеља Калуђерица, сл.л.18/79,
- Измена и допуна детаљног урбанистичког плана стамбеног насеља Калуђерице, сл.л. 35/II/86,
- Измена и допуна детаљног урбанистичког плана стамбеног насеља Калуђерица, сл.л. 19/94
- Детаљни урбанистички план дела насеља "Крњача", сл.л. 4/95,
- План детаљне регулације четири месне заједнице општина Звездара и Вождовац - насеље "Падина", сл.л. 14/05

Поред усвојених планова, разматрани су и планови чија је израда у току:

- Одлука о изради плана детаљне регулације насеља Крњача, Општина Палилула, сл.л. 44/07
- Одлука о изради плана детаљне регулације насеља "Плави хоризонти", Општина Земун, сл.л. 30/07
- Одлука о изради плана детаљне регулације насеља Алтина 2 у Земуну, сл.л. 38/08

На послетку, због комплетнијег увида у проблематику субурбаних насеља и типологију стамбених образаца у њима, разматран је и *Програм за израду урбанистичког плана насеља Ледине*, чија је израда у вишегодишњем застоју. План је блокиран још у фази израде Програма, пре доношења Одлуке о изради, и према досадашњем развоју догађаја, мали су изгледи да се у блиској будућности стекну услови за наставак рада на плану. Разлози за ову блокаду, пак, веома су занимљиви за истраживање планерске праксе у Београду у периоду транзиције, и показују важне аспекте који ограничавају процес планирања, не само као креативан, већ и као бирократски задатак. Више због анализе препрека и могућности диверзификације урбанистичких типова становања у систему планирања, него због типологије постојећих, овај недовршени план је уврштен у истраживање.

Израда планова у зонама субурбанизације је процес који је сустижао стање на терену – планиране су већ изграђене беспланске целине, са циљем да се изврши санација, допуна инфраструктуре, накнадна изградња школа, обданишта и одговарајућа регулација саобраћаја. Такође, постојала је намера да се на основу дотадашњег искуства беспланске стамбене изградње антиципира и тада извесно даље ширење ових насеља, и да се плански усмери. Међутим, показало се да је стечено искуство недовољно, а процес ширења насеља иако очекиван у пракси непредвидив. После поменутог ДУПа за насеље Калуђерицу из 1979. године, уследиле су допуне и измене у два наврата: 1986. и 1995. године. Првобитна намера планера да се око беспланског језгра формира насеље са комбинованим колективним и индивидуалним становањем и пратећим садржајима, топила се јер су све површине намењене за било шта изузев индивидуалног становања неплански заузимање и на њима су ницале куће. У том смислу, коначна физиономија насеља је стихијска, или речима романтичних урбоморфолога: *органска* – продукт самих будућих становника датим околностима и на конкретном терену.

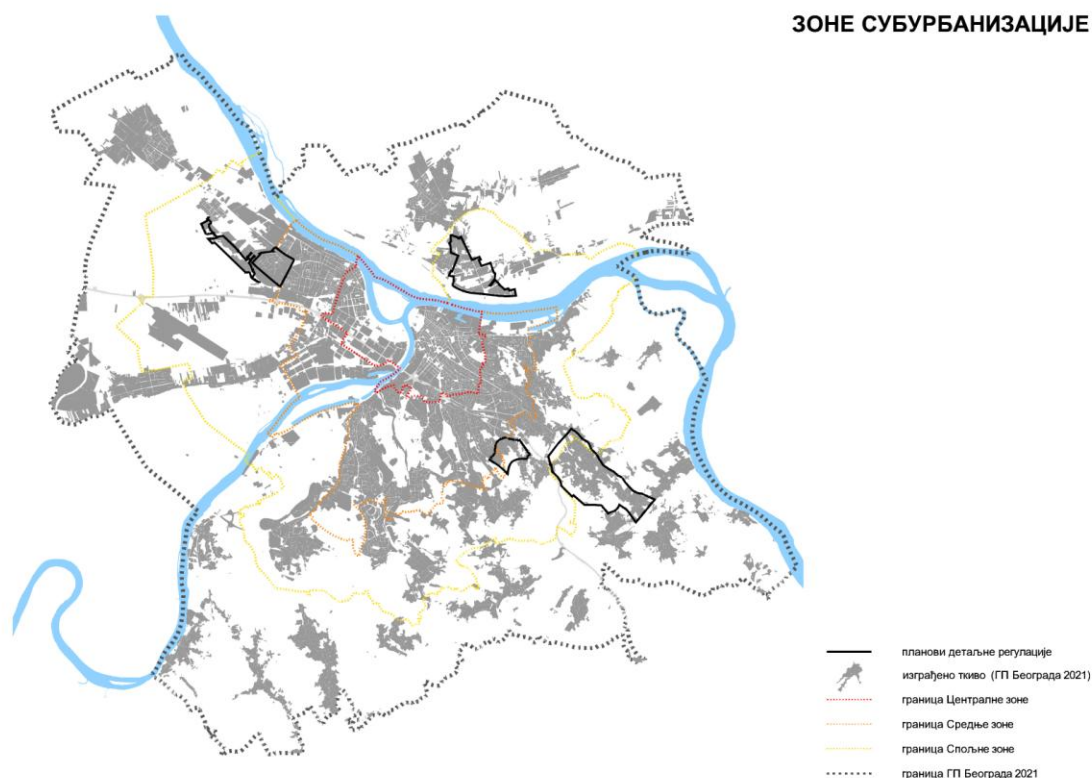
4.2.1.1 Просторно - локационе карактеристике

Бесплански подигнута насеља развила у различитим деловима градске периферије - и у равничарским деловима града, северно од Саве и Дунава, према сремској и банатској равници, и у јужним брдовитим подручјима градске територије. Упркос различитим подручјима, евидентне су битне заједничке квалитативне локационе карактеристике.

У градском ткиву, ова насеља заузимају рубну позицију, смештена су у појасу између континуално изграђеног градског ткива и приградских насеља, уз важне саобраћајне коридоре (слика ЦЦ). Изграђена су на пољопривредном земљишту у релативној близини урбанизованих плански грађених насеља. Издвојени су по свом положају, као и структури која се често разликује од најближих насеља, па бесплански настала насеља представљају потпуно изоловане целине у градском ткиву. Но, она никад не настају, нити је то могуће, у потпуности одвојено од постојећих стамбених зона. Разлог је што су ова насеља у погледу инфраструктурне опремљености и саобраћајне повезаности са градом увек "прикачена" на неко постојеће насеље – најчешће приградско. На пример, Калуђерица је настала уз мало приградско насеље *Старо насеље*.

Касније, у фази легализације и уређења насеља кроз израду плана детаљне регулације, капацитети инфраструктурних и саобраћајних коридора се коригују тако да задовоље, или се максимално приближе потребним према одговарајућим стандардима. У тој фази се уређују и неке од тема које у фази беспланског функционисања насеља по правилу недостају: увођење фекалне и кишне канализације (првобитно се овај проблем решава септичким јамама), регулисање подземних и површинских вода, одлагање и одвожење смећа.

Важна одлика свих ових насеља је да, иако настају уз приградска насеља, она се по карактеру разликују од њих: у бесплански подигнутим насељима субурбаног подручја нема пољопривреде у оној форми и обиму као у приградским насељима и селима. Баште и вртови, па чак и гајење живине и животиња су спорадични, малобројни, а тамо где их има имају више заједничких одлика са сличним делатностима у градским подручјима, попут делова Звездаре, Булбулдера, Земуна, Вождовца или Бановог Брда, него са селима уз која су настала (нпр. Старо насеље Калуђерица).



Карта 1: Анализирани планови у зонама субурбанизације

Спацифичне карактеристике сваког од субурбаних насеља проистичну примарно од особености конкретних локација. Банатски, сремски и шумадијски делови београдских предграђа разликују се по конфигурацији терена, геотехничким особинама, саобраћајној матрици и парцелацији, а све ово се рефлектује на типове стамбених образаца који су се развили.

4.2.1.2 Матрица и структура насеља

У овим насељима саобраћајна матрица и блокови су настајали спонтано, без концепта. Беспланска насеља су готово без изузетка ницала на пољопривредном земљишту. Пољопривредне парцеле - уске и дугачке, наређане једна до других у низове, до којих се приступа уским земљаним путевцима, распарчаване су и третиране као грађевинске парцеле. Први бесплански објекти су започињали низ за који се није могло са сигурношћу рећи како ће се наставити, скренути под углом, или бити прекинут саобраћајницом. Резултат је улична матрица коју карактеришу дугачке уске саобраћајнице које се гранају на мање прилазе парцелама, формирајући дугачке блокове неправилног облика, а неретко блокови нису до краја формирани већ се улице слепо завршавају а пољопривредно земљиште директно наставља на стамбено ткиво. Профил саобраћајница је веома узак и често не испуњава прописани стандард за распоређивање комуналне инфраструктуре, елементарну саобраћајну проточност, противпожарну безбедност и минимално удаљење наспрамних објеката.

Уске саобраћајнице и недовољно растојање између суседних и наспрамних објеката у блоку и у односу на улицу је један од најчешћих проблема за накнадно уређење насеља кроз израду плана детаљне регулације. И многи други проблеми су везани за недостатак неизграђеног простора за површине и садржаје неопходне за функционисање насеља. (1) Исподстандардно уски саобраћајни профили у којима нема простора за двосмерно кретање возила, двостране, а неретко ни једностране тротоаре и распоређивање свих инфраструктурних водова са минималним прописаним међусобним растојањима. Траку за паркирање, дрворед, пролазак возила градског превоза и простор за стајалиште је готово немогуће трасирати, а понекад су и довољна ширина за пролаз ватрогасног возила или кола хитне помоћи неоствариви без рушења делова појединих објеката. (2) Неизграђене површине за здравствене станице, школе, обданишта, инфраструктурне објекте (на пример трафо или водоводне станице) су такође увек дефицитарне, тешко се проналазе и обезбеђују упркос законској подршци (постојање Закона о експропријацији, и других закона који уређују ову материју). (3)

Напоследку, слободне површине које би биле намењене јавним отвореним, зеленим и рекреативним површинама у оквиру насеља су изузетно ретке, већ се ови простори углавном обезбеђују ван насеља, у контактним зонама, или на деловима подручја које је из техничких разлога неповољно за градњу.

Бесплански реализована матрица саобраћајница и структура блокова кроз процес планске регулације и санације минимално мења облик. Остаје мрежа дугачких саобраћајница које се гранају пратећи постојећи растер дугачких и уских пољопривредних парцела која формира дугуљасте блокове.

4.2.1.3 Објекат и стамбена јединица

Стамбени објекти у бесплански насталим насељима су великом већином слободностојећи објекти. Ређе има двојних или кућа у низу. Спратност је у распону од П до чак П+3. Ово су екстремни случајеви, у укупном броју бесплански подигнутих објеката релативно ретки. Највећи број кућа је спратности П+1+Пк до П+2+Пк. Обликовање је различито, од веома једноставних грађевина са двоводним или вишеводним косим кровом и фасадом по узору на каталошки продаване куће седамдесетих и осамдесетих година у социјалистичкој Југославији, до маштовитих и за ово поднебље неочекиваних форми и интерпретација многобројних етно и стилских узора.

У првим периодима беспланске субурбанизације – настанак насеља Калуђерица око старог сеоског језгра, грађене су слободностојеће куће чији узор у обликовању и диспозицији на парцели нису градске куће. Модел су конципирали сами будући корисници као пачворк познатих узора и искустава која су имали. Управо је овде формиран прототип субурбане куће Београда, независно од доминантних принципа обликовања тога периода. С обзиром да је индивидуалном становању у социјалистичком окружењу било значајно мање заступљено у укупној стамбеној изградњи, посвећено му је и мање стручне пажње и интересовања архитеката и урбаниста. Уместо равних модернистичких кровова који су већи део времена доминирали у социјалистичкој стамбеној изградњи, у овим насељима се масовно, готово без изузетка граде куће са косим крововима. Куће су слободностојеће, а њихова диспозиција на парцели, однос према суседним и наспрамним парцелама и објектима и регулацији, без правила. Не толико због пространих парцела, колико због лаичког приступа и незнања, у овим структурама је пажња која је придавана односу објекта према изграђеном и неизграђеном окружењу веома мала: растојања од

суседних објеката су неправилна, понекад веома мала, оријентација објеката и функционалних зона у њима је неправилна, одвођење воде са крова и парцеле неуређено, паркирање такође. Густина изградње и неопходност рационалног коришћења замљишта, нужност да се сопствене потребе на парцели задовоље тако да се не угрозе суседове, у овим насељима није постојала. Одступање од оваквог начина изградње је упадљиво у неким деловима равничарских насеља, највише на насељу Ледине. Геолошка ограничења (лесно тло, подземне воде), близина аеродрома и радијус његове заштитне зоне, и тешкоће комуналног опремања које из тога произилазе произвеле су мало другачији тип стамбених структура, гушћу изградњу и бригу о позицији и утицају појединачног објекта на суседне.



Слика 3: насеље Калуђерица (<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=95108950>)

Генерално уједначен модел индивидуалне куће у зонама субурбанизације, са варијацијама које су углавном везане за стилске одлике и у домену су личног укуса више него урбанистички релевантних карактеристика, ипак се мењао кроз време. Ову промену је могуће пратити хронолошки, и од насеља до насеља, а за ово истраживање значајне су промене урбанистичких параметара. Прве куће настале у насељу Калуђерица одликују парцеле са једноспратним кућама (П+1), малом заузетошћу (макс 40%) и скромним индексима изграђености (око 0,33 – индекс изграђености који је, према сада важећем ГП Београда 2021, мањи од планираног за становање у приградским насељима, које подразумева бављење пољопривредом у одређеном

интензитету и обиму). План је признавао и верификовао стање на терену, и умерени урбанистички параметри указују на релативно скромне потребе инвеститотра / бесплатних градитеља, у односу на период изградње који је следио.

У следећим етапама, током осамдесетих а нарочито током деведесетих година и касније, промениле су се околности бесплатне изградње. Контрола и санкције готово да нису постојали, а промена економског амбијента и либерализација тржишта отворили су могућности тржошног валоризовања изграђеног простора. Као последица ових промена, у свим насељима насталим касније урбанистички параметри показују веће густине: расту степен заузетости, спратност и индекс, а највеће су у насељу Падина.

		Калуђерица	Крњача	Падина	Алтина	Ледине
Локација	Оријентациони број становника	32838/ 65565	14975	~27000	24077	13190
	Густина становања (ст/ха)	58 / 134	72		149	
	Оријентац. укупна БРГП станов.(м²)	917000/ 1.758725	453859		1551404	363790
	Приказ из плана					
	Позиција у градском ткиву	Периферна, шумадијска страна.	На левој обали Дунава, на банатској страни. Иза су насеља Котеж, Борча.	Периферна, шумадијска страна.	Периферна, на сремској страни.	Периферна, на сремској страни.
	Позиција према саобраћ.	Крај Бул.кр. Александра, између аутопута и Смедервског пута.	Са градом је повезана преко Панчевачког моста.	У наставку Ул. Војислава Илића.	Тангира аутопут Београд – Нови Сад, Угриновачки и Пазовачки пут пролазе кроз насеље	Сурчински пут на северној страни.
	Намене и карактеристични објекти у окружењу	Саобраћајни коридори, пољопривредно земљиште, становање	Мочварно, шумско и пољопривредно земљиште, становање.	Стамбена насеља Медаковић, браће Јерковић.	Насеља Нова Галеника, Земун Бачка, Плави хоризонти	Пољопривредне површине, привреда, аеродром Никола Тесла.
Структура насеља	Матрица насеља	Неправилна, са издуженим блоковима и слепим улицама.	Правилни блокови, прилагођени мочварном терену.	Неправилна, прилагођена терену.	Правилни, издужени блокови у складу са затеченом парцелацијом.	Правилни, издужени блокови у складу са затеченом парцелацијом.
	Саобраћајна мрежа и одлике саобраћајница	Неправилна, према терену. Профил претежно 9м (6м+2х1.5)	Правилна, према терену. Профил претежно 9м (6м+2х1.5)	Неправилна, према терену. Профил претежно 9м (6м+2х1.5)	Правилна, према терену. Профил претежно 9м (6м+2х1.5)	Ортогонална, уједначених профила.
	Мрежа јавних објеката	Школа, обданиште, здравствена станица.	Школа, обданиште, здравствена станица, инфраструктур. објекти.	Инфрастр. школски и предшк. обј. груписани у две зоне у центру насеља.	Школа, обданиште, здравствена станица.	Школски објекат у зони уз магистралну саобраћајницу.
	Мрежа и карактеристике јавних простора	Слободне блоковске површине.	Јавне површине су на парцелама објеката јавне намене.	-	-	-
	Величина и структура блокова	Различити: правилни/ правоугаони и неправилног облика- последица прилагођавања терену и парцелац.	Претежно правоугаони, димензије варирају од 30ак до 200 и више м.	Претежно неправилног облика и различитих димензија: последица терена и затечене парцелације.	Претежно правоугаоног облика, уједначених димензија.	Правилног облика, правоугаони, димен. претежно 132х62м.
	Оријентациона укупна БРГП (м²)	917000/ 1.758725	453859		1551404	363790
	Оријентациони број станова	9500/ 15195	4654		6327	4547
	Слободне и зел.површ. (м²/ст.)	83 / 38	102		1.00	
	Саобраћ. површине (м²/ст.)		26.97			
Објекат	Позиција на парцели	Слободностојеће.	Слободностојеће,ређе низ и двојне	Слободностојеће.	Слободностојеће, низ и двојне.	Слободностојеће, ређе низ и двојне
	Висина / спратност	П+1 и П+4	П+1+Пк	П+к до П+2+Пк	П+2+Пк	
	Степен изграђености	До 40%	40% (изузетак су мале парцеле)	До 65%		
	Индекс изграђености	0.33 / 0.37	0.26	До 1.2	0.96	
	Просечна величина стана м²	96.5	97,5		167	80
	Просечна пов.стана по ст. (м²/ст)	28 / 26.7	25,25		43.99	27,5

Табела 2: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика насеља субурбаног појаса

4.2.1.4 Типологија урбанистичких стамбених образаца у зонама субурбанизације

Специфичне карактеристике стамбених насеља у зонама субурбанизације приказане су упоредном табелом ЦЦЦ. Систематизовани и упоређени подаци показују да, са становишта урбанистичких образаца становања, разлике између типова произилазе у највећој мери из специфичних локационих карактеристика, који дефинишу општу морфологију насеља. Субурбана насеља из равничарских - сремских делова Београда имају ортогоналну уличну мрежу, блокове правоугаоног облика и уједначене величине, Крњача – велико насеље на банатској страни има комбиновану – ортогоналну, делимично радијалну и неправилну мрежу због канала и мочварног тла, а насеља у шумадијском, брежуљкастом подручју су испресецана неправилно саобраћајном матрицом која се прилагођава терену и затеченој парцелацији, са блоковима различитих облика и величина. Ова основна структура насеља потом вуче и друге разлике у форми, до парцела и објеката на њима.

Други, мање изражен, фактор разлике је структура и величина самих објеката и парцела, с обзиром да су се потребе и преференце градитеља мењале током времена у складу са променама у друштву.

		локацијски критеријуми		
		шумадијски	банатски	сремски
структурни критеријуми	разуђен	Тип С1	Тип С3	
	збијен	Тип С2		Тип С4

Схема 7: Критеријуми дефинисања типова урбанистичких стамбених образаца зона субурбанизације

На основу прегледаних планова, анализираних према постављеним критеријумима, диференцирале су се две врсте локација, и две врсте структура, па су препозната четири типа комбинације ових основних карактеристика (схема ЦЦЦ): Тип С1 – разуђени тип шумадијског дела града, Тип С2 – збијени тип шумадијског дела, Тип С3 – разуђена тип банатског дела, Тип С4 – збијени тип сремског дела.

Тип C1 – разуђена насеља шумадијског дела града Хронолошки први дефинисан типски урбанистички образац, настао паралелно са постојећом социјалистичком стамбеном изградњом осамдесетих година двадесетог века: Калуђерица.		
Локационе карактеристике	Беспланско насеље у југоисточном делу градске територије, настало око старог приградског насеља. Одвојено од континуално изграђеност градског ткива са којим је повезано само магистралном саобраћајницом.	
Морфолошке карактеристике	Кривудава улична мрежа која прати брежуљкасти терен и затечену парцелацију пољопривредног земљишта. Блокови дугачки, неправилног облика, неуједначених димензија. Слободностојећи објекти на парцелама, са косим, најчешће двоводним крововима. Морфологија насеља, блокова и објеката манифестује одређену питоресконст, чак и ред који је у време настанка било тешко запазити с обзиром на мноштво активних градилишта, недовршене куће, недостатак зеленила и слично. Данас, када је насеље добило физиономију, амбијент је пријатнији, и уз одређене интервенције, има потенцијала да буде визуелно солидан и угодан.	
Просечни урбанистички показатељи	Висина / спратност	П+1+Пк
	Степен изграђености	40%
	Индекс изграђености	0.33

Тип C2 – збијени тип шумадијског дела Насеље Падина у контактном подручју Браће Јерковић и Кумодража, на брежуљкастом терену, са густо играђеним објектима, малим слободним приватним и јавним површинама.		
Локационе карактеристике	Јужни део града, уз насеља Браћа Јерковић и Кумодраж. За разлику од Калуђерице која се развијала око старог приградског насеља, Падина је настала на пољопривредном земљишту у контактном подручју плански изграђених урбанизованих насеља колективног становања.	
Морфолошке карактеристике	Велика густина изграђености са уским улицама – према плану 9м, на терену често знатно уже, са неправилним блоковима. Слободностојеће и двојне куће заузимају до 65% површине парцеле. Спратност, габарит и волумен појединачних објеката су већи него код типа - C1. Иако су објекти слободностојећи, уз регулацију су подигнуте високе ограде које стварају утисак континуиране изградње. Кровови су коси, обично вишеводни. Густа изградња и пуним оградама затворени фронтови смањују реално количину зеленила, као и перцепцију постојећег. Због неправилне уличне мреже и тесних саобраћајница, амбијент је скучен, збијен и непрегледан. Као по капацитетима, и по материјализацији су куће овог типа луксузније него тип C1, али се то не перципира са улице.	
Просечни урбанистички показатељи	Висина / спратност	до П+2+Пк
	Степен изграђености	65%
	Индекс изграђености	1.2
напомена	Тип индивидуалних кућа у насељу Падина разматран је и у одељку 4.2.5 Затворена суседства (Gated communities). Ово насеље истовремено испуњава критеријуме субурбаног и затвореног суседства – субурбано по позицији и настанку, а затворено по карактеру.	

Тип СЗ – разуђена тип банатског дела Крњача је велико насеље северно од Дунава на равном мочварном терену са каналима и забарењима, са уличном мрежом и правилним блоковима, изградња разуђена, мањих густина (Крњача).	
Локационе карактеристике	Северни део града, насеља просецају магистралне саобраћајнице (Зрењансински пут, Панчевачки пут). и пут. Крњача се развила у контактної зони насеља колективног становања из социјалистичког периода Котеж, а у окружењу је и привредне зоне. Целине са централним садржајима и градска језгра су удаљена, ван пешачке дистанце.
Морфолошке карактеристике	За равничарски део града карактеристична је и правилна парцелација, међутим, у овом делу то је делимично тачно уз велике зоне неправилне и радијалне парцелације. То је последица мочварног земљишта са каналима, барама и забарењима, око којих је развијена радијална или неправилна парцелација. У складу са тим, улична мрежа је комбинована ортогонална, радијална и неправилна, као и блокови. Карактеристично је да су блокови често веома дугачки, без обзира на облик (правоугаони, трапезоидни, лучни). Објекти су слободностојећи, ограде малобројне, а изградња генерално разуђена. Квалитет амбијента је отвореност, због транспарентних ограда и озелењених парцела, иако су улице сразмерно уске.
Просечни урбанистички показатељи	Висина / спратност до П+2+Пк Степен изграђености претежно до 45% Индекс изграђености 0.5

Тип С4 – ушорени тип сремског дела Беспланске структуре на сремској страни које одликују збијени, готово ушорени стамбени блокови: Ледине, Алтина 1 и 2.	
Локационе карактеристике	Градско подручје са мноштвом проблема и препрека за стамбену изградњу, које на крају резултују потпуном блокадом даље планске разраде: заштитна зона Аеродрома Никола Тесла у коме је забрањена било каква изградња, лесно тло, коридори електричних далеководова, и слично.
Морфолошке карактеристике	Правилни блокови настали на правилно парцелисаном пољопривредном земљишту. Куће су претежно слободностојеће, али постављене на регулациону линију, са обавезним оградама, што ствара континуиран улични фронт висине П+1+Пк до П+2+Пк. Збијена/ ушорена изградња не одаје клаустрофобичан и непрегледан утисак као код типа С2, због правих и прегледних саобраћајница, и извесног реда у диспозицији објеката на парцелама. Амбијент је заокружен и угодан.
Просечни урбанистички показатељи	У досадашњим фазама разраде нису дефинисани урбанистички параметри.

4.2.2 Зоне градског центра: комерцијализација и центрификација

У овом одељку анализирају се планови којима се регулише (1) комерцијализација градског центра на рачун постојећег становања, и (2) просторно – урбанистички аспекти центрификације. Међутим, с обзиром да се оба процеса одвијају у централним градским подручјима, и да су у великом броју планова присутне и комерцијализоване и центрификоване потцелине, планови су наведени, прегледани и анализирани у истој групи.

Границе централне зоне Београда дефинисане су Генералним планом Београда 2021 Централна градска зона не представља само континуирано изграђени део најужег градског језгра, већ обухвата шире дефинисано подручје које обухвата градске целине центра. Њој припадају: (1) Варош у шанцу, (2) центар Новог Београда, (3) центар Земунa, (4) Теразије, Славија, Светосавски плато, (5) Лука *Београд*, (6) Ново гробље, Булевар краља Александра, Неимар, (7) Савски амфитеатар, Прокоп, (8) Првобитни Нови Београд, и (9) Велико ратно острво. Овако формирана централна зона је оперативно подесна, компактна целина. Са становишта истраживања урбане морфологије, и у контексту овог истраживања, централна зона по ГП Београда није јединствена зона. Центар Новог Београда и првобитни Нови Београд су по дефинисаним зонама трансформације друга врста урбаног ткива, које се трансформише на специфичан начин. Лука Београд и Савски амфитеатар су за сада индустријске зоне, односно саобраћајна чворишта чији делову су планирани као браунфилд подручја која ће бити реконструисана и пренамењена у стамбено – пословне зоне. Велико ратно острво је, пак, заштићена зелена површина.

Имајући у виду посматране процесе (комерцијализација и центрификација) и велики обухват континуирано изграђеног градског центра, анализирани су бројни планови, како би се утврдиле промене у градском ткиву које они проузрокују:

- План детаљне регулације дела Врачарског платоа између улица: Катанићеве, Макензијеве, Чубурске, унутрашње границе парцела дуж парне стране Шуматовачке, Браничевске, Ранкеове, Небојшине, Скерлићеве и Боре Станковића (Сл.лист града Београда“,01/06) - ПДР 1

- План детаљне регулације четири блока између улица: Крунске, Курсулине, Његошеве и Кнегиње Зорке на територији Општине Врачар, („Сл. лист града Београда“, бр. 4/04) - **ПДР 2**
- Плана детаљне регулације блокова 132 и 133 на Врачару између улица Владе Зечевића (Ивана Ђаје), Његошева, Максима Горког, 14.децембра (Цара Николаја) и Макензијеве („Сл. лист града Београда“, бр. 3/05) - **ПДР 3**
- План детаљне регулације дела централне зоне - просторне целине 11 блокова између улица Француске, Ђуре Ђаковића, Кнежополске и границе дела лучког привредног подручја - Општине Стари Град, (Сл.лист 12/04) - **ПДР 4**
- План детаљне регулације дела централне зоне - просторна целина уз улицу народног фронта (Краљице Наталије), („Сл.лист града Београда“, 34/03) - **ПДР 5**
- План детаљне регулације блокова уз Улицу Димитрија Туцовића, („Сл.лист града Београда“, 9/04) - **ПДР 6**
- План детаљне регулације дела централне зоне -просторна целина између улица: Димитрија Туцовића, Топличке, Баје Секулића и Ђурићеве - општина Звездара, („Сл.лист града Београда“, 8/05) - **ПДР 7**
- План детаљне регулације Булевара Краља Александра за подручје између улица: Краљице Марије (27. Марта), Челопечке, Захумске, Ђуке Динића, Војводе Саватија, Тршћанске и Булевара краља Александра - блокови Б1 до Б10, („Сл.лист града Београда“,34/07) - **ПДР 8**
- План детаљне регулације Булевара Краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6-9 („Сл.лист града Београда“, 03/05) - **ПДР 9**

Поред приказаних, анализирани су и следећи планови (који нису дати у табелараном прегледу):

- План детаљне регулације подручја између улица: Господара Вучића, Војислава Илића, Топаловићеве, Крижанићеве, Мис Ирбијеве (Заге Маливук), Паје Јовановића и Милинка Кушића, Општина Звездара, Сл.лист 7/10,
- План детаљне регулације старог језгра Земуна, („Сл.лист града Београда“, 34/03)

- План детаљне регулације блока између улица Београдског батаљона, Недељка Чабриновића и Прашке на Бановом Брду ("Сл.Лист Града Београда", Бр.10/06)
- Детаљни урбанистички план улица Кировљеве и Пожешке, , („Сл.лист града Београда“ 25/92)
- Детаљни урбанистички план потеза дуж Улице војводе Степе у Београду, („Сл.лист града Београда“ 21/91) (донета је и Одлука о изради плана детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе, Општина Вождовац, („Сл.лист града Београда“ 49/09))

Истраживачи градова у транзицији констатовали су специфичне промене у структури градског центра у процесу транзиције.³³⁰ Промене се крећу у два правца: (1) комерцијализација градског центра на уштрб становања, и (2) центрификација – процес реконструкције и обнове запуштених и оронулих суседстава у центру која затим настављају добростојећи припадници средње и више класе. Појам центрификације, према новијој литератури из те области, пак, се широко тумачи као свака реконструкција централних делова града која као једну од последица има промену становника – иселјавање сиромашних, и досељавање економски стабилних група становника.³³¹

Међу примарним циљевима за централно градско подручје, Генерални план Београда поставља постепено уређење и побољшање услова становања у постојећем стамбеном ткиву у централној зони. На пример, разноврсност централних градских области – по типу локације и структури стамбених склопова, као и сложеност и делимична супротстављеност процеса комерцијализације, центрификације и обичне реконструкције, резултује типовима урбанистичких образаца становања у зонама градског центра чији су варијетети комплекснији од оних у другим зонама, а границе међу њима суптилне и понекад елузивне.

Утицаји комерцијализације и центрификације на трансформацију постојећих урбанистичких образаца становања у централној зони су, дакле, међусобно супротни. Анализа планова у зонама у којима се одвијају комерцијализација и центрификација,

³³⁰ Sykora, L. (1999), Tosics, I. (2004), Hirt, S, Stanilov, K. (2009), Ouředníček, M, Temelová, J. (2009), Kährlik, A., Leetmaa, K. (2009), и други

³³¹ Shaw, K. (2008)

показала је да су суштинске промене по урбанистичке стамбене обрасце и структуру уопште, у случају комерцијализације много мање.

Разумевање процеса комерцијализације градског центра у периоду постсоцијалистичке транзиције јасно је тек кад се стави у контекст социјалистичког града и принципа дистрибуције становања и комерцијалних садржаја који су примењивани у његовом планирању. Одвајање становања од других градских активности, укључујући и комерцијалне делатности, био је један од основних принципа. Генерални урбанистички план из 1972. године експлицитно наглашава:³³²

Становање са делатностима предвиђено је само у групама блокова у којима је због постојећег стања или положаја према градским центрима и саобраћајницама предвиђено мешање становања са пословним простором, јавним и друштвеним објектима.

Промена становања у нестамбену делатност није била законски омогућена. У периоду транзиције, ова препрека нестаје, и повећање комерцијалних делатности се охрабрује, нарочито у централној зони, подручјима уз важне саобраћајнице, и локалним центрима.

Комерцијализација, што се експлицитно види на примеру дела обухвата Плана детаљне регулације дела Врачарског платоа³³³ је генерално процес промена намене који се одвија у постојећим капацитетима, тако што се део становања – ниже етаже, пренамењују у комерцијалне делатности: трговину, услуге и пословање. План за Врачарски плато одређује у неким зонама могућност и 100% комерцијалних делатности у постојећим габаритима, под условом да се на нивоу зоне задржи однос становања и комерцијалне 51%:49%. У подручјима комерцијализације, иако не производи промену структуре на нивоу блока, парцеле или појединачног објекта – такође има ефекат трансформације урбанистичког стамбеног обрасца. Удео нестамбених садржаја у зони становања има велику улогу у начину и квалитету

³³² Генерални урбанистички план (1972)

³³³ Плана детаљне регулације дела Врачарског платоа између улица: Катанићеве, Макензијеве, Чубурске, унутрашње границе парцела дуж парне стране Шуматовачке, Браничевске, Ранкеове, Небојшине, Скерлићеве и Боре Станковића (Сл.лист града Београда“,01/06)

становања. Квантитет и врста нестамбених делатности манифестују се кроз промењену фреквенцију саобраћаја – пешачког, моторног, јавног, и број пролазника, врсту јавних простора и режим њиховог коришћења, и на друге начине, а одражавају се на приватност, безбедност, активности станара у гравитационом подручју, и слично.

Становање у чисто стамбеним зона, или зона са веома малом заступљеношћу нестамбених садржаја, или зонама са значајним уделом комерцијалних делатности, суштински је различито, без обзира што форма остаје непромењена. Коначно, однос становања и других садржаја регулише се управо детаљним планом, дакле производ је планирања.

Поред овог облика комерцијализације који је у директној супротности за захтевима становања и битно утиче на начин и квалитет живота, присутан је и други облик комерцијализације. Он подразумева опремање насеља ванстамбеним садржајима који су потребни становницима. Таква комерцијализација је заступљена у свим стамбеним подручјима на територији града, и последица је недовољне и неадекватне понуде пратећих садржаја у насељима током социјализма. У овом поглављу акценат је на првобитно описаном облику комерцијализације. Касније, у поглављима која се баве централном зоном Новог Београда и локалним центрима у великим стамбеним насељима из периода социјализма, у фокусу ће бити комерцијализација као допуна и обогаћење понуде у стамбеним целинама.

У случајевима радикалне реконструкције, нови објекти већих капацитета него затечени, су намењени становању (најмање 51% по Генералном плану Београда 2021), са компатибилним комерцијалним делатностима (највише 49%), и ова промена структуре је праћена и делимичном или потупном променом станара. У контексту овог истраживања, по раније утврђеним критеријумима, таква промена је дефинисана као централизација.

4.2.2.1 Простроно - локационе карактеристике

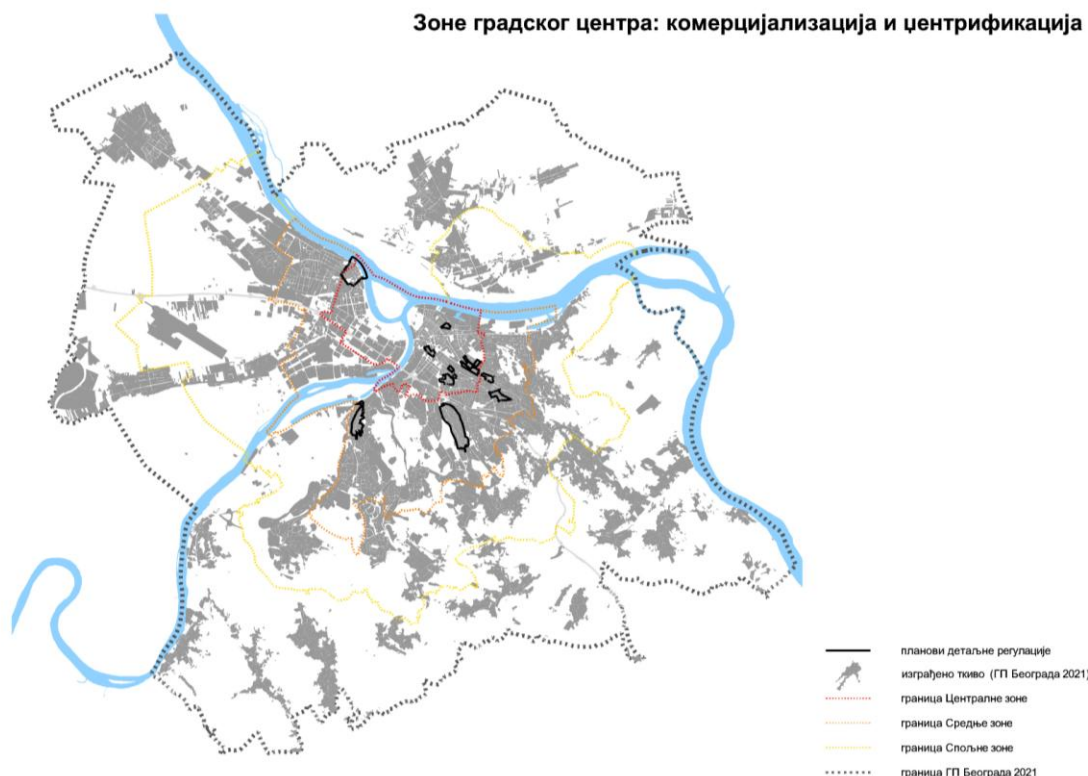
Централна градска зона, као што је наведено, није компактна, континуирано изграђена област већ има више сегмената који су међусобно разуђени. У прегледу планова коришћена је подела централне зоне из Генералног плана Београда 2021. (дата у претходном одељку). Осим што је Генерални план Београда основ за све планове детаљне и генералне регулације, и зато логичан основ за категоризацију која

подразумева анализу планова, подела која се износи је подесна јер даје увид у међусобне разлике централних целина, и омогућава лако праћење и позиционирање процеса комерцијализације, односно центрификације.

Комерцијализација централне зоне на рачун становања и центрификација су процеси који се одвијају у различитим микроцелинама централне зоне. Ова два процеса се одвијају паралелно, без просторног преклапања. Непогрешива раздвојеност у просторно блиској кохабитацији је последица разлике у фреквенцији и интензитету нелокалних корисника – станара и запослених. Комерцијализацији су подложни потези уз најпрометније градске саобраћајнице кроз које пролази више линија јавног градског превоза, фреквентне пешачке улице, уз јавне објекте и површине са великим бројем пролазника /корисника из целог града. Значај и утицај саобраћајница на начин живота у контактним блоковима није могуће преценити. У њиховој близини често се налазе и специфични и важни појединачни градски објекти, површине или зоне, али одлучујући утицај на карактер становања у компактним блоковима, и уопште на функционисање линеарне зоне, имају управо саобраћајнице. Најизразитији пример је Булевар краља Александра - иако се дуж њега налазе факултети, паркови, појединачне пословне и комерцијалне зграде, амбасаде, верски објекти, они дају извесну ноту појединачним сегментима, али се јединствена атмосфера вреве, промета, ужурбаности простире већим делом Булевара. Слично, али са мањом фреквенцијом пролазака и значаја појединачних објеката, важи и за Улицу војводе Степе, Цара Душана, Деспота Стефана Лазаревића, и друге.

Специфичан случај и и изузетак из овог правила, јесте целина центра Нови Београд. Нови Београд има специфичан развојни пут, и у време настанка у социјализму била му је намењена не само улога новог модерно планираног и пројектованог дела града, већ и амблематична слика једног новог друштва, чији је административни и културни центар требало да постане. За разлику од других градова Европе у којима се одиграла постсоцијалистичка транзиција, у којима су питања комерцијализације искључиво везана за стари градски центар, а социјалистичка насеља су поприште решавања другачијег проблема – будућег одржавања и развоја, у новобеоградском центру се ове две теме преплићу. Дакле, Нови Београд, односно његово језгро

несумњиво има карактеристике градског центра ³³⁴, али због своје специфичности, обрађено је у посебном поглављу.



Карта 2: Анализирани планови у зонама градског центра

Центрификација, пак, заступљена је у деловима ткива које није уз саме фреквентне токове, већ у њиховом залеђу. Без обзира да ли је реч о становању у деловима центра Земуна, Славујевог венца, Дорћола, Неимара, Врачара, то су удобна и у градском ткиву добро позиционирана подручја веома близу главних саобраћајница (Булевар краља Александра, Главна, Пожешка, Димитрија Туцовића, и слично) са доступним централним садржајима од комерцијалних, преко културних и забавних, до рекреативних, али ипак заклоњена и много мање прометна. Близина прометних саобраћајница обезбеђује одличну саобраћајну повезаност, бројне линије јавног градског превоза, доступност централних садржаја. Захвањујући таквом положају, центрификована подручја су годинама била сачувана од радикалне реконструкције, што је обично подразумевало и низак хигијански статус и стамбени комфор претходних стамбених структура. У великом броју случајева у центрификованим подручјима реч је о партајама, али има и других типова стамбених објеката ниског бонитета – породичних и вишепородичних кућа различите спратности.

³³⁴ Историја и значај Новог Београда у развоју социјалистичког Београда и целокупног југословенског друштва изложена је опширније у претходном поглављу.

Процеси комерцијализације и центрификације воде редистрибуцији становања у изграђеном ткиву, и резултују распоредом намена и капацитетима својственим за градове тржишно оријентисаног друштва. Кроз њих се преиспитује и потврђује вредност градског земљишта за становање и комерцијалне делатности (комерцијализација), али и за различит стандард и квалитет становања: централне зоне се реконструишу уз промену структуре становништва (центрификација).³³⁵

4.2.2.2 Матрица и структура насеља

Промене намене, структура и капацитета одвијају се у оквирима постојеће матрице, и уз нарочиту пажњу према очувању амбијента. То је посебно наглашено у плановима центрификованих зона: Славујев венац, Земун, делови Врачара, Звездаре и Бановог Брда, и слично, с обзиром да у деловима комерцијализације центра и нема могућности за промену. Комерцијализација се, *de facto*, најчешће одвија на нивоу појединачних објеката, чак и појединачних станова који постају пословни простори. Промена активности није регулисана законом, већ се сва контрола своди на ограничења у урбанистичким плановима. Планом се одређује однос комерцијалних делатности и становања, а задржавају постојећи капацитети и габарит објеката у оквирима кога долази до пренамене. У периоду социјализма претварање стамбених у нестамбене садржаје, било је нелегално. У савременом планирању, није дозвољена трансформација локала из приземља и нижих етажа у стамбене просторе. Процес комерцијализације постаје приметан кад достигне одређену масовност, али и даље су структуре обично исте као и раније. Реконструкција – замена постојећег објекта новим у тим ситуацијама је појединачна, последица лошег бонитета и немогућности одржавања има и већих потеза. Уобичајено је пак, да се паралелно са комерцијализацијом истовремено одиграва и центрификација. Мали стамбени објекти лошег бонитета, са локалом у приземљу, замењени су шестоспратницама са комерцијалним садржајима на нижим, и становањем на вишим етажама. У оваквим случајевима дошло је до повећања и стамбених и комерцијалних капацитета.

³³⁵ Као што је приказано у поглављу 2.4.2. **Урбана форма у транзиционом окружењу**, центрификација је сложен процес који се одвија и у градовима западних демократија, који нису прошли кроз социјалистичку развојну фазу, нити кроз постсоцијалистичку транзицију. Кључне разлике између центрификације у постсоцијалистичким и традиционално демократско - капиталистичким градовима, приказане су у истом поглављу.

У случајевима центрификације постоји већа могућност за промену амбијента, јер је реч о већим компактним целинама: део блока, цео блок, или више блокова. У таквим случајевим могуће је радикално променити структуру, амбијент и карактер дела града. Ипак, у приказаним плановима се генерално препознаје приступ у коме се чува амбијент, или макар неке његове основне карактеристике. Промена густине изграђености и капацитета појединачних објеката: спратност, индекс изграђености и заузетост, компензују се очувањем карактеристика јавних простора, пре свега саобраћајница. Очување амбијента подразумева задржавање не само уличне мреже као геометријског састава, већ и карактер појединачних улица: дрвореди, зелене траке, заступљеност пешачког и моторног саобраћаја, и слично.

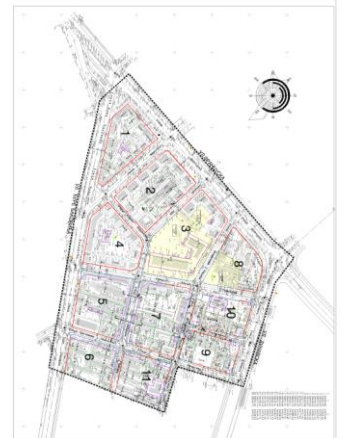
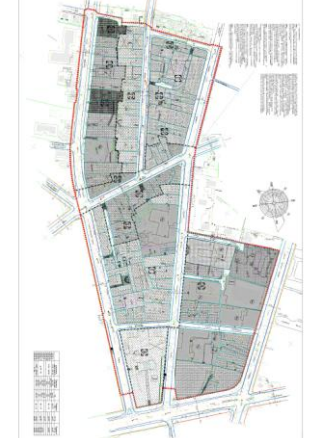
Матрица се разликује од плана до плана, у складу са целином централне зоне у којој се налазе: Звездара, Земун, Врачар, и дуги делови града имају специфичне карактеристике уличне мреже и структуре блокова које се међусобно разликују. Конкретна матрица за сваки од планова приказана је у табели 3 и 3а,

4.2.2.3 Блок и стамбени склоп

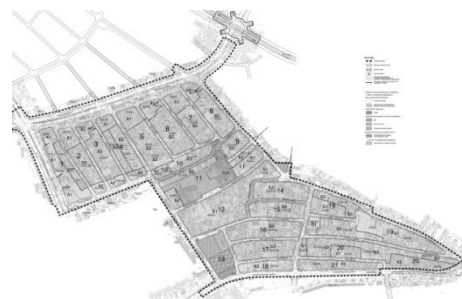
У подручјима комерцијализације у анализираним плановима има веома мало реконструкције. Планови дефинишу параметре који се подударају са постојећим, или веома мало одступају од њих: спратност, индекс и степен изграђености, волумен планираних структура је идентичан постојећем, или тек нешто мало већи од њега. При реконструкцији, нови стамбени објекти у свему доследно држе затечену матрицу и репродукује се традиционалан затворен градски блок.

Становање у компактним блоковима спратности обејката П+6+Пк је становање највећих густина изграђености које допушта Генерлни план Београда 2021 (индекс изграђености 3,5 изузетно до 5, стим што су приземља обавезно намењена нестамбеним садржајима – локали)³³⁶. Генералним планом дефинисани су потези дуж фреквентних и значајних градских саобраћајница, и делове уже и шире централне зоне предвиђене за реконструкцију, као делове који се трансформишу у овај облик физичке структуре.

³³⁶ Поред тога, ГП Београда допушта и изузетке, односно веће висине објекта уз поштовање неких других параметара, на пример минималне међусобне удаљености објеката, због осунчаности и проветрености, и других. Међутим, пракса је показала да нема довољно информација и инструкција да би се у конкретним ситуацијама могло проценити да ли је неко подручје "изузетак" или не. С времена на време се, с обзиром на то, међу планерима професионалцима и градским инситуцијама које се баве овом области, јавља идеја да би било сврсисходно изградити темељну студију критеријума дистрибуције високих објеката у граду. За сада је ово само идеја.

		ПДР 1		ПДР 2		ПДР 3		ПДР 4		ПДР 5	
Општи подаци о плану	Површина плана (ха)	21,45ха		4,95ха		2,54ха		7,80ха		12,07ха	
	Оријентациони број становника	9301		1911		~2200				2865	
	Густина становања (ст/ха)	653				711		487		323	
	Приказ плана / дела плана										
Локација	Позиција у градском ткиву	Уз градско језгро, Врачарски плато.		Врачар, у зони уз градско језгро.		У зони Каленићеве пијаце, уз Улицу Максима Горког.		Старо градско језгро.		Старо градско језгро.	
	Позиција према саобраћајној мрежи	Уз Макензијеву ул, у близини Бул. ослобођења, у контактної зони чворишта Славија и Аутокоманда		Подручје је ограничено Његошевом и Крунском кроз које пролазе малобројне линије ЈГП, а посредно су повезане са мрежом првог реда.		Подручје не тангира примарна саобраћајна мрежа, али је у близини важних градских саобраћајница и траса ЈГС.		Подручје је у контактної зони Француске улице, са бројним линијама градског превоза за све делове града.		Уз Ул. Краљице Наталије, у оквиру густе мреже градских саобраћајница са јавним превозом; у близини терминауса Зел. венац.	
	Намене и карактеристични објекти у окружењу	Објекти културе, управе, комерц.: Народна библиотечка, Храм св. Саве, пословање, трговина, болнице, и др.		Део централне зоне у коме доминира становање али има и значајних јавних и комерц. објеката		Стамбене зоне са комерц., админ. и културним садрж., Каленић пијаца, општина, пословање, и др.		Јавни: културни, административни, комерцијални и други садрж.		Мноштво јавних објеката и површина у окружењу, као и у обухвату самог плана.	
Структура насеља	Структура насеља / целине	Традиционалан зградња у градском центру, са компактним блоковима више спратности, и зоном градских породичних вила.		Стари део стамбеног ткива града, настао по ширењу из Шанца, ортогонална матрица, правилни блокови претежно компактни.		Затвореним блокови неправилног облика, изградње из различитог периода и спратности у распону од П+3 до П+9.		Целина је разнородна, различити типови објеката, из предратне и епохе социјализма- отворени и затворени блокови, од П+2 до П+9		Целина најужег градског центра са многим јавним наменама, доминира густа изградња и компактни блокови.	
	Саобраћајна мрежа и одлике саобраћајница	Наслеђена традиционална регулација, углавном правилна матрица, уских профила.		Улице Његошева и Крунска су ширих профила, али релативно ниског интензитета. Остале саобраћајнице су стамбене.		Неправилна, на неравном терену, са саобраћајницама различитих профила и динамичним саобраћ.		Неправилна матрица. Стамбене улице различитог профила: са или без дрвореда и паркирања.		Саобраћајнице различитих профила, уз изузетке (ломина и Добрињска) изразито фреквентан промет.	
	Мрежа јавних објеката	Јавни обј. од градског и локалног значаја: Народна библиотечка, вртић, и др.		У обухвату плана је Амбасада и јавни обј. локалног значаја: КДУ.		У обухвату плана нема јавних обј. У окружењу бројни јавни обј.		У обухвату плана су јавни објекти од локалног значаја: школа и КДУ.		Вазнесењска црква, ГАК Народни фронт.	
	Мрежа и карактеристике јавних простора.	Јавни прост. различите величине и значаја- од градског до локалног		У обухвату плана нема отворених јавних површина.		У обухвату плана пешачки плато.		У обухвату плана је јавна зелена површина која заузима део блока.		Изузев једног КДУ објекта, сви јавни објекти су од градског, или чак националног значаја (ГАК)	
	Структура блокова	Углавном правилни, компактни.		Компактни, правоугаони, са објектима постављеним на рег.л или повученим, са предбаштама.		Трапезастог облика, компактни.		Компактни – правоугаони и трапезасти.		Углавном компактни, неуједначених облика и густине изграђености.	
	Оријентациона БРГП станов. (м²)	279036		74870		64780		118919		112026 (ново 20185)	
	Оријентациони број станова	3488				800		1214		773	
	Слободне и зел. површ. (м²/ст.)	6,26		-		3,2 - 6		6,1 – 8,2		~2,2	
	Позиција на парцели	двострано узид.	слободностој.			Двострано узидани у свим зонама		двострано узид.	Слободностој.	Двострано узидани	
Објекат	Висина / спратност	макс П+5+Пк	П+1+Пк	П+4 до П+5	П+1 до П+3	П+4+Пк до П+7+Пк		П+2+Пк до П+6 (П+9)	До П+8	П+3+Пк до Су+П+6	
	Степен изграђености	45 – 75 (100)%	30 – 50%	50 – 60%		50 – 65%		50 – 100% (претежно ~60)		60% (подземно до 80%)	
	Индекс изграђености	3	-	2,4 – 2,6		2,5 – 5,2		2 – 8 (прет~3-6)		До 5,5	
	Просечна величина стана м²			~39 м²		~75 м²					
	Просечна пов. стана по ст. (м²/ст)					~33 м²/ст					

Табела 3: упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика подручја комерцијализације и центрификације центра

Општи подаци о плану	Површина плана (ха)	ПДР 6 ~13,2ха		ПДР 7 15,12		ПДР 8 17ха			ПДР 9		ПДР 10 24,27ха	
	Оријентациони број становника			4681		8977			4573		9858	
	Густина становања (ст/ха)			310		882			438		406	
	Приказ плана / дела плана											
Локација	Позиција у градском ткиву	Потез уз Ул. Димитрија Туцовића, јужно.		Уз Ул. Димитрија Туцовића, непосредно поред Новог гробља.		Потез уз Булевар краља Александра.			Уз Булевар краља Александра, у обухвату је и „Звездара театар“.		Денкова башта – ЈИ део континуирано изграђ. ткива, средња зона.	
	Позиција према саобраћајној мрежи	Улица Димитрија Туцовића је главна саобраћајна веза подручја.		Са осталим деловима града, подручје је повезано ул. Димитрија Туцовића и Рузвелтовом коју не тангира директно.		Главна веза је Бул. кр. Александра, али веома интензиван саобраћај – ауто, јавни, пешачки је и у Краљице Марије и Рузвелтовој.			Главна саобраћајна веза остварује се преко Булевара краља Александра.		Између саобраћ.примарне мреже: Бул. краља Александра - у рангу магистрале, Господара Вучића и В. Илића – функционални први ранг.	
	Намене и карактеристични објекти у окружењу	Стамбено пословне зоне са појединим јавним објектима.		Комерцијално – стамбене зоне, Ново гробље, Звездарска шума у близини.		Бројни јавни објекти и површине – пре свега факултети и паркови, и пословање и комерцијалне дел.			Становање са пословањем и комерцијалним делатностима.		Становање, јаке саобаћајнице, разноврсни јавни објекти.	
Структура насеља	Структура насеља / целине	Блокови су различите величине и облика, са компактном изградњом и отвореним структурама, различитих висина.		Ортогонална са саобраћајним дијагоналама, блокови правоугаоног и трапезастог облика. Зоне са слободност., двојним обј.и низови		Потез правоугаоних и трапезастих блокова на делу ка Улици Димитрија Туцовића.			Структура карактеристична за централну зону са компактним блковима правоуганог и трапезастог облика.		Блокови су различите величине и облика,прилагођени терену и затеченој уличној матрици. ДВе подцелине: колективно и инд.ст.	
	Саобраћајна мрежа и одлике саобраћајница	Изузев Д. Туцовића,улице су стамбене, су уских профила.		Стамбене саобраћајнице, уских профила, без дрвореда.		Осим ободних, улице у оквиру плана су стамбене – секундарна мрежа.			Осим Бул.краља Александра, улице у оквиру плана су стамбене – секундарна саобраћајна мрежа.		Стамбене улице, одговарајућих профила.	
	Мрежа јавних објеката	У обухвату је дечја установа.		У обухвату нема јавних објеката.		Министарство просвете, БПШ, центар „Вук Караџић“, зграда Општине Звездара.			Позориште „Звездара театар“, Гимназија, Геодетски шк. центар, КДУ.		Цветкова пијаца, Централни затвор, стадион Обилић, и други.	
	Мрежа и карактеристике јавних простора	Зелене површине у отвореним стамбеним блоковима.		Два постојећа зелена острва - перивоји су једини отворени пр.		Пијаца Ђерам, пјачета између Општине, БПШ и центра „Вук Караџић“.			Парк, пешачки пролази.			
	Структура блокова	Отворени и затворени.		Отворени и затворени.		Компактни.			Компактни, инд.- слободност.			
	Оријентациона БРГП стан. (м²)	~130000				247641			146186		264725	
	Оријентациони број станова					3096			1576			
	Слободне и зел.површ. (м²/ст.)										4,3м²	
	Стамбене зоне / потцелине	Према густини и уделу пословања.		Према густини и уделу пословања.		Према густини и уделу пословања.			Према густини и уделу пословања.		Према густини и типу изградње.	
Објекат	Позиција на парцели	компактни	Слободностој.	двострано узид.	Слободност, низ	Са пословањем	велика густина	Средња густ. .	Средња густ.изгр	Мала густина	Прекинути низ	Индивидуално
	Висина / спратност	П+4 до П+6+Пк	П+3 / П+6+Пк	П+3+Пс до П+6	П+2+Пк (Пс)	П+6+Пк	П+5+Пк	П+4+Пк	П+3 до П+4+Пк	П+2	П+4+Пс до П+6+Пс	П+2 до П+3+Пс
	Степен изграђености	6 - 75%	30%	60%	50 – 60%	70%	60%	60%	55%	50%		
	Индекс изграђености	3,5 - 4	2,2	2,5 – 4,2	1,5 – 2,1	4,5	4	3,5	3	1,05		
	Просечна величина стана м²											
	Просечна пов.стана по ст. (м²/ст)											

Табела 3а: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика подручја комерцијализације и центрификације центра

4.2.2.4 Типови урбанистичких стамбених образаца у зонама градског центра

Комерцијализација градског центра се није одразила на градску структуру, али јесте видљиво, понегде и радикално, на карактер целине. Комерцијализација у облику у коме је детектована и у другим европким градовима у којима се одвијала постсоцијалистичка транзиција, довела је до делимичне промене намена, и следствено томе проузроковала стварање новог урбаног амбијента у постојећим структурама. Заступљена је у широким потезима око најужих централних подручја у залеђу блокова уз примарну градску саобраћајну мрежу: Булевар краља Александра, Димитрија Туцовића, Пожешку, и друге. Такође, активирани су и тачке, зоне локалног центра за стамбене зоне: у забаченијим деловима центра Врачара, Вождовца, Звездаре, Бановог Брда и Земуна, које посећује локално становништво и запослени. Термин „комерцијализација“, као што је приказано, покрива различите трансформације стамбеног ткива, од којих су неки, али не сви, заступљени у обрађеним плановима. Комерцијализација је и драстична трансформација Господар Јованове улице из мирне стамбене улице у најпосећенију градску зону за изласке, са великом концентracијом клубова и кафеа. У другим деловима града комерцијализација је резултурала другачијим садржајима: пословним просторима, канцеларијама и уредима који су активни током радног дана, а у осталом времену нема никаквих активности.

Планирање у контроли комерцијализације има регулаторну улогу, али су његови домети ограничени. Квалитет и начин становања у комерцијализованим зонама резултат је и других инструмената: норматива и правила који регулишу режим коришћења простора, као и њиховог спровођења.

4.2.2.5 Типови урбанистичких стамбених образаца у зонама комерцијализације

У оквирима зона комерцијализације градског центра, препознат је јединствен урбанистички стамбени образац, конзистентан по локационим и структурним карактеристикама шире целине, блока и самог стамбеног објекта. Варијације се јављају у параметрима, у зависности од дела централне зоне у којој се налази. Разлика се своди на разлику у спратности, и као таква није довољно значајна да би представља основ за дефинисање два одвојена типа.

Тип K1 – становање у комерцијализованим деловима градског центра		
Локационе карактеристике	Потези уз важне градске саобраћајнице, пешачке трасе, јавне и културне објекте и отворене просторе, у свим целинама централне зоне.	
Морфолошке карактеристике	Затворени градски блокови, чији облик може бити правилан или неправилан, различитих димензија. Прилагођавања на терен, саобраћајнице и затечену парцелацију у време настанка, условили су варијације у облику и величини, али је за све комерцијализоване зоне карактеристичан компактан градски блок.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	П+4+Пк до П+6+Пк
	Степен изграђености	45% - 70%
	Индекс изграђености	3 до 4,5

У зони центрификације разлике између типова су одређене карактеристикама конкретне целине централне зоне, традиционалним обрасцима изградње у њој и амбијентом, али и нијансама у позицији у односу на најпрометније саобраћајнице, јавне комплексе и објекте – отворене, комерцијалне, културне и друге.

Тип Ц1 – становање средње густине у централној зони		
Локационе карактеристике	(1) Делови централне зоне који су због бонитета објеката тотално реконструисани (често зоне са партајама и другим исподстандардним облицима становања): делови Вождовца уз Војводе Степе, делови потеза уз Д. Туцовића. (2) Мирнији делови централне зоне: подручја која не тангирају директно саобраћајнице примарне градске мреже, већ се налазе у залеђу контактних блокова уз најпрометније улице (делови Земуна, Звездаре, Вождовца ...)	
Морфолошке карактеристике	Компактни блокови, различитих облика међу којима доминирају правилни, правоугаони. Објекти на регулационој линији, или повучени, како би се проширио профил улице и обезбедио већи простор за пешаке.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	до П+4+Пк
	Степен изграђености	претежно до 60%
	Индекс изграђености	до 2,5

Тип Ц2 – индивидуално и становање мањих густина у централној зони		
Локационе карактеристике	Делови централне зоне заклоњени од прометних саобраћајница и јавних простора, са традиционално мањом густином изградње – делови Дорћола, Звездаре – на пример Славујев венац, Земуна, Вождовца, и слично. Подручја реконструкције стамбених објеката лошег бонитета.	
Морфолошке карактеристике	Разнолики матрица у зависности од целине, правилних и неправилних блокова, са појединим специфичним карактеристикама– на пример перивоји на Славујевом венцу, следе улице, и слично.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	до П+2+Пк
	Степен изграђености	претежно до 60%
	Индекс изграђености	до Ц

4.2.3 Стамбени блокови централне зоне Новог Београда

Стамбена изградња у централној зони Новог Београда започела је крајем шездесетих година двадесетог века. Томе су претходили Идејни генерални план реконструкције Београда из 1948., аутора Николе Добровића, и Генерални план Београда из 1950, чијом изработком је руководио Милош Сомборски. Већ у овим плановима оцртан је концепт Ново Београда који је у Генералном урбанистичком плану 1972. године потврђен и коначно уобличен тако да дефинише изградњу Новог Београда какав је данас. Планови су у континуитету подржавали правилну модернистичку матрицу новог центреа града са великим јавним објектима у појасу блокова уз Саву, и у осовини од блока 13 (СИВ – Палата Србија) до блока 24. Околу су планирани стамбени блокови, такође модернистичког концепта (о томе је детаљније било речи у претходном поглављу). Занимљиво је приметити да се кроз ове планове мењао концепт генералног уређења новобеоградске територије од визионарског, скоро утопијског, до реално изводљивог. Први планови су простор Новог Београда сагледавали не само као подручје за изградњу новог центра, већ потпуно као *tabula rasa* на којој се могу сасвим изменити затечени природни услови. Осим што је било јасно да су потребни опсежни радови на исушивању мочвара, развијане су, и неко време озбиљно разматране и идеје да се природни пејзаж радикално преобликује, а тек да се онда започне са изградњом. То је највидљивије у планираним интервенцијама које су се односиле и на хидротехнички аспект.

Добровић је у Идејном плану предлагао канал од Аде Међице до Великог ратног острва, којим би се *de facto* створило још једно острво. У Генралном плану из 1950. планиране су такође велике хидротехничке интервенције, мада другачије природе: затварање тока Дунава између Великог ратног острва и новобеоградске обале тако да се формира језеро. У Генералном урбанистичком плану из 1970. се коначно одустаје од великих хидротехничких интервенција. Занимљиво је да ове промене планова показују и рационализацију у сагледавању пожељног и начина живота целог града и његових грађана. Последње године преображаја Новог Београда – његова транзициона промена, ишла је у потпуности у сусрет комерцијализације тако што су улице и унутрашњост блокова добијале објекте и комплексе трговинских, услужних и пословних делатности. (У претходном поглављу објашњени су различити облици комерцијализације. Овде је реч о опремању насеља ванстамбеним садржајима у функцији становања, који су потребни локалном становништву) То значи да је првобитна идеја о социјалистичком граду и становању у њему – једна, слободно се може рећи, грандиозна визија о импресивно уређеном спољашњем простору, парковима и обалама, деградирала до необичног хибрида модернистичког концепта и традиционалне компактне матрице са локалима и комерцијалним садржајима као основним атракцијама.

У анализи су разматрани следећи планови:

- План детаљне регулације дела блока 22 у Новом Београду, Службени лист 4/04 – **ПДР 1;**
- План детаљне регулације блока 1 између улица: Париске комуне, Омладинских бригада, Булеvara АВНОЈ-а и Народних хероја у Новом Београду, Службени лист 5/07 – **ПДР 2;**
- План детаљне регулације дела централне зоне – просторне целине блока 5 између улица: Париске комуне, Отона Зупанчича и Гоце Делчева у Новом Београду, Службени лист 19/11 - **ПДР 3;**
- Регулациони план дела блока 32 у Новом Београду, Службени лист 3/00 – **ПДР 4**

Поред ових планова, у којима су директно посматрани урбанистички обрасци становања централне зоне Новог Београда, у обзир су узети и анализирани (не и приказани) и планови у којима није заступљено становање, али који се налазе у овом

делу града, у непосредној близини стамбених блокова. Разлог је потреба да се шире прикаже и разуме карактер трансформације централне зоне Новог Београда, и сходно томе, промена у начину и обрасцима становања. Реч је о плану и његовим изменама и допунама:

- Детаљни урбанистички план дела блока 12 у Новом Београду, Службени лист бр. 11/90
- Измене и допуне Детаљни урбанистички план дела блока 12 у Новом Београду, Службени лист бр. 23/91

Важно је, пре анализе самих планова и урбанистичких стамбених образаца који се кроз њих дефинишу, нагласити једну супстанцијалну разлику трансформације централне зоне Новог Београда и форми становања у њој, од свих других промена у стамбеном ткиву Београда. Наиме, једино иза промене структуре и карактера новобеоградског центра стоји профилисан архитектонско – урбанистички став. Концепт трансформације је рефлексивна размишљања стручњака о томе који су достигнути квалитети и домети Новог Београда, и у ком правцу би требало наставити његов развој, која су сумирана у Перовићевом утицајном делу тог периода *Искусства прошлости*. Сви типови стамбених образаца у овој зони резултат су стремљења да се начин живота промени у тачно одређеном правцу, и да се простор за такву промену преобрази на један промишљен начин. То је последица чињенице да се залазак социјалистичких принципа нашао у интерференцији са (касном) постмодернистичком концепцијом која је била још увек актуелна у светској архитектонско – урбанистичкој теорији и пракси.

Критика модернистичког Новог Београда започела је у претпоследњој деценији двадесетог века, и већ је била формирана у домаћој стручној јавности пре почетка процеса транзиције.³³⁷ Нови Београд, као некадашњи фокус модернистичке изградње, постао је централни мотив постмодернистичке критике. Модернистички концепт се полако напушта, или бар веома критички преиспитује целу деценију пре почетка

³³⁷ Критика новобеоградског концепта, односно његовог модернистичког урбанизма уопште, постојала је и раније. Већ од педесетих година Богдан Богдановић, Андрија Мутњаковић, Вјенцеслав Рихтер (види Благојевић. Љ. (2007)) критикују модернистички концепт, нудећи алтернативне приступе који ће бити компатибилни са идејом модерности и социјализма. Ипак, ове су расправе у домену визије, критике, и делом чисте утопије. Тек постмодернистичка критика заиста делује у простору – мења физиономију Новог Београда и вредности на којима она почива. (Перовић, М. (1985))

транзиционих процеса, и то као последица снажног постмодернистичког таласа у свету. Основни принципи модерне инкорпорирани у Нови Београд – функционални град: отворени блок, интернационални стил у обликовању који је потпуно потиснуо традиционалне и локалне начине изградње, концепција појединачних објеката и целина, као и однос према јавном и приватном простору, темељно се мењају. У делу стручне јавности Нови Београд добија негативне етикете, лоши аспекти се пренаглашавају, а остварени просторни квалитети минимизирају и обезвређују.

Милош Перовић је 1985. године објавио *Искусва прошлости*, студију о могућностима реконструкције на „хуманијим и рационалним принципима“.³³⁸ У оквиру ове књиге, објављена је и *Студија реконструкције центра Новог Београда и Савског амфитеатра*. Годину дана касније, расписан је *Међународни конкурс за унапређење урбане структуре Новог Београда* (1986. године). Образложење је било да постоји потреба да се Нови Београд повеже као конзистентна урбана целина, а не само групација стамбених блокова.

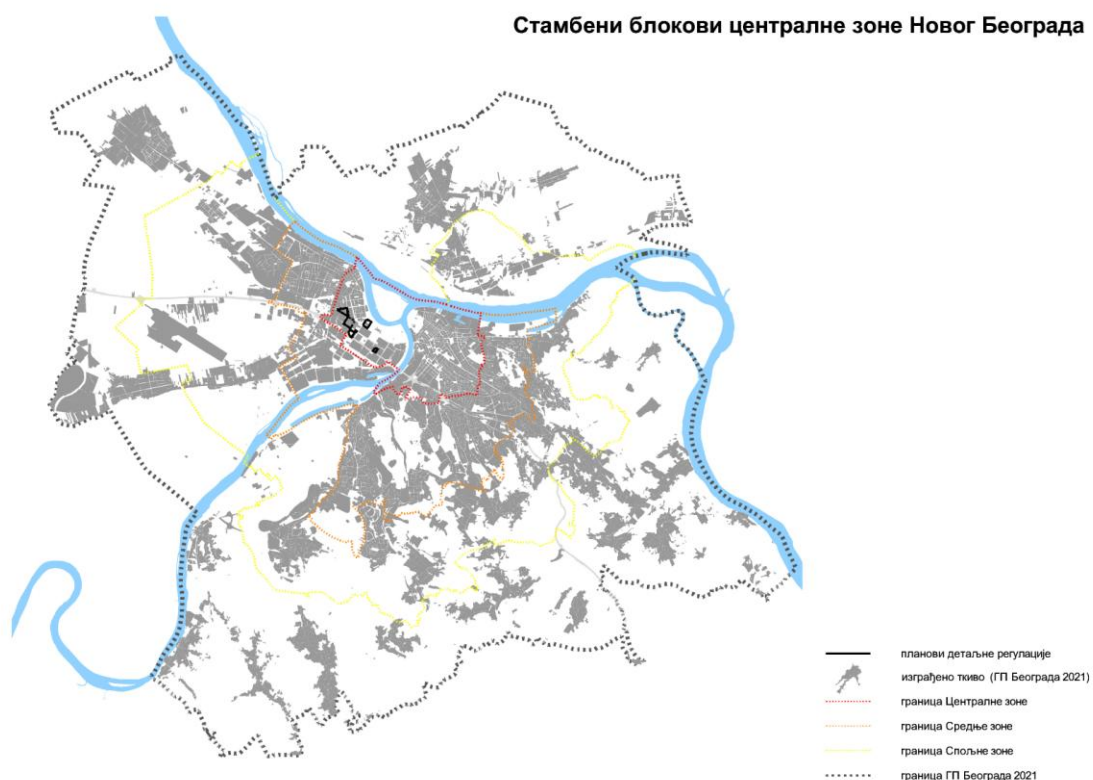
То не значи да је промена у свим сегментима била контролисана. Други мотор промене – постсоцијалистичка транзиција, генерисао је беспланску изградњу и узурпацију јавних зелених површина³³⁹, производио је нови однос према простору - неизграђен простор перципиран је као *празан* и *непопуњен*, дакле као позив за *изградњу* и *попуњавање*. Без оптерећења урбанистичком историјом Новог Београда, и без потребе за артикулацијом става о даљем развоју, бујала је беспланска изградња на *празним* деловима блокова. Нови Београд је делио судбину целог града и постао полигон за најупрошћенији механизам изградње града, лишивши се и политичке и професионалне компоненте у овом процесу. Дакле, беспланска изградња и професионално подржан (у корену постмодернистички) заокрет ка форми традиционалног града, водили су ка разградњи новобеоградског *функционалног града*.

³³⁸ Перовић, М. (1985)

³³⁹ Благојевић, ЈБ. (2005)

4.2.3.1 Простороно - локационе карактеристике

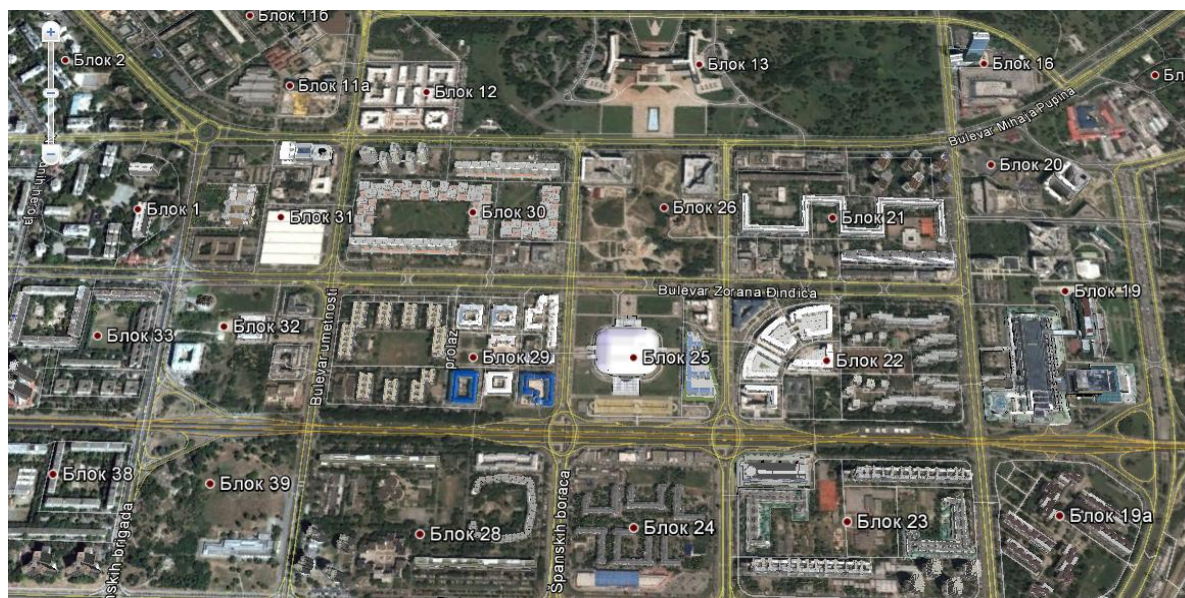
Упечатљива промена новобеоградског пејзажа резултат је истовременог синергетског деловања два процеса: постмодернистичког таласа у архитектури и урбанизму, чији се карактеристике и утицај описани, и постсоцијалистичке политичко – економске транзиције. Постмодерни утицај је донео конкретне modele промене структуре блока, и захтевао је другачији карактер јавног простора, а постсоцијалистичка транзиција је спроводила промену пунећи простор – јавни и остали, комерцијалним садржајима: пословним зградама, тржним центрима, појединачним трговинско – услужним делатностима. Управо та промена садржаја трансформисала је Нови Београд као просторно – локациону целину. Објекти који су првобитно били главни репери Новог Београда – јавне и административне зграде и комплекси, свој доминантни статус су поделили са све бројнијим пословним зградама и пословно – стамбеним комплексима.



Карта 3: Анализирани планови централне зоне Новог Београда

Иницијално је Нови Београд с намером конципиран и развијан као специјалан, другачији центар града, идеолошки и технолошки производ социјализма, чији је основни атрибут модерност. Трансформација је уследила када су се модернистички концепт у архитектури, а социјалистички у друштву, нашао на преиспитивању. Та

првобитна замисао посебног центра града у посебном друштву, одједном је била депласирана, и све амбиције су кренуле у правцу отклона од модернизма и социјализма, и прихватања квалитета капиталистичких градова. Према Благојевић, већ изградња стамбеног комплекса у Блоку 24, означила је одустајање од тзв. Централног потеза. Ипак, строга физичка и функционална раздвојеност становања од (идеолошког и административног) центра, наставила је да постоји. Оно што је трајно и неповратно променило карактер локације центра Новог Београда, јесте испуњавање *центра* новим садржајем – комерцијаним делатностима, пословањем, трговином, услугама. И то, условно говорећи, у одговарајућем интензитету: исту привлачну и симболичну снагу коју је Нови Београд имао као административни центар, данас има као подручје тржних центара³⁴⁰, у коме се налазе шопинг молови, мега тржни центри и велика комерцијална дворана за спорт и друге манифестације.



Слика 4: Централни потез и околина
(Google Maps; <https://maps.google.rs/maps?hl=sr&tab=wl>)

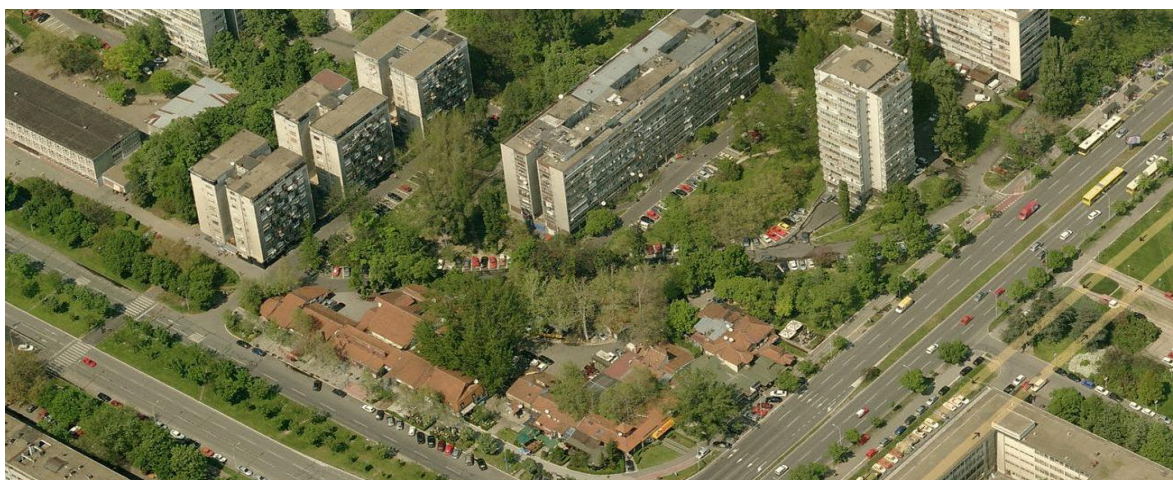
4.2.3.2 Структура насеља и блокова

У овим плановима је уочен генерални тренд да се планирају нове стамбене структуре, у маниру који се разликује од модернистичког концепта отвореног стамбеног блока, и да се постојеће стамбене структуре прилагоде новим укусима и захтевима. Интервенције су усмерене на прекрајање и *допуну* модернистичких блокова, третирајући *неизграђен* простор као *празан* простор. Некадашња велика растојања су се

³⁴⁰ Благојевић, Љ. (2005) користи термин *тржни елдорадо* који духовито и прецизно илуструје транзициони идентитет Новог Београда преузет од

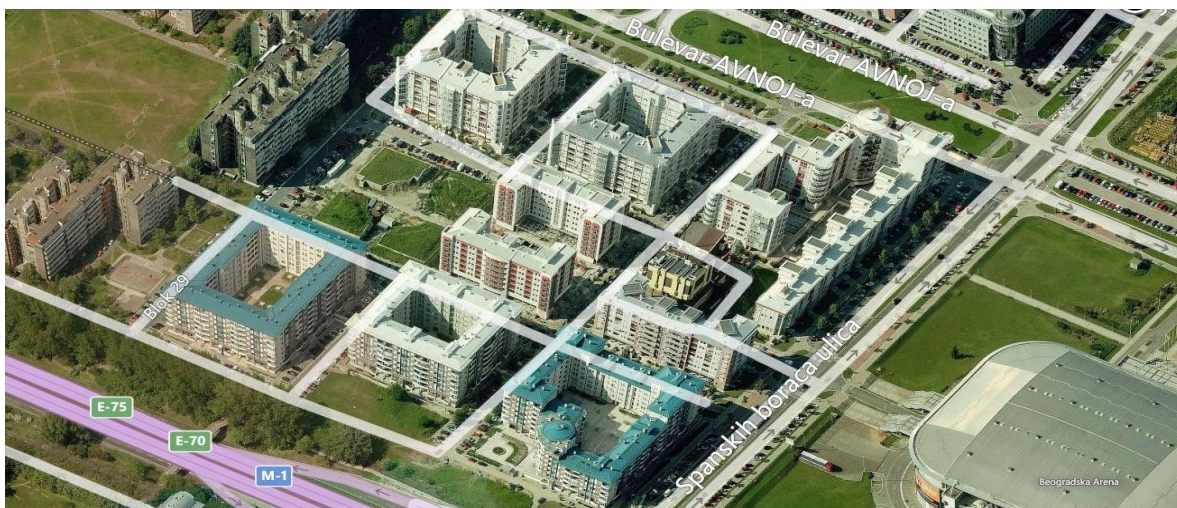
смањила, да се постигне већа збијеност, већа разноврсност садржаја и већа фреквенција пролазника на мањем простору, што све у збиру води већој сличности са традиционалним градским центром.

Промене се односе на неколико кључних системских интервенција, које свака у одређеној мери, мењају физиономију новобеоградског отвореног стамбеног блока. Ипак, мора се нагласити, да се трансформација одвија у оквиру постојеће матрице – примарна улична мрежа није предмет преиспитивања. Максимална површина на којој се врше интервенције је блок, а неретко и мање од тога – делови, понекад и сами крајци блокова.



Слика 5: Бесплански настали, затим планом легализовани комерцијални објекти (План детаљне регулације блока 1 између улица: Париске комуне, Омладинских бригада, Булевара АВНОЈ-а и Народних хероја у Новом Београду, Службени лист 5/07)

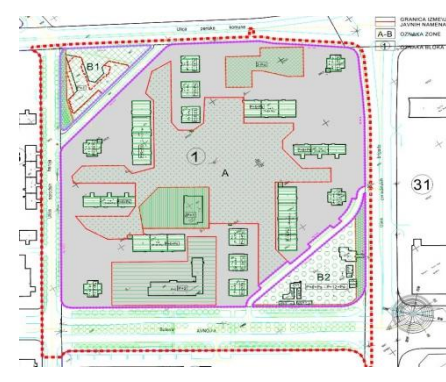
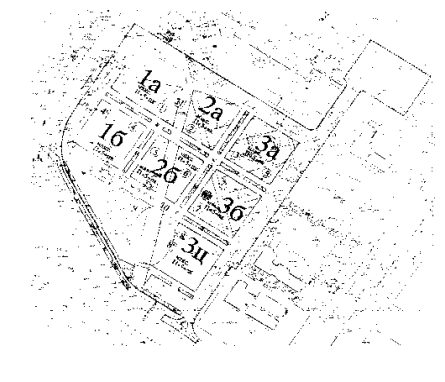
Прво, мења се, односно допуњује затечена намена у реализованим блоковима – уз постојеће становање се ободно или у средишту блока додају комерцијални и јавни садржаји. У новопланираним блоковима ове делатности се распоређују по блоку и ободно, у складу са очекиваном фреквенцијом посета и планираним бројем становника. У постојећим блоковима / склоповима, кроз планове се *de facto* легализују бесплански сазидане зоне комерцијалних објеката и локала уз прометне саобраћајнице, раскрснице и пешачке токове. Овакве промене намене увек се негативно одражавају на затечени зелени фонд, и то тако што нове намене заузимају зелене површине, и што захтевају нова паркинг места која се такође реализују на слободним блоковским површинама.



Слика 6: Убачена матрица – нова унутарблоковска подела по узору на традиционални блок (Google Maps)

Промену намене прати и промена физичке структуре / склопа блока: ободна изградња мења наслеђени модернистички блок, уводећи, у одређеној мери степеновање и диференцирање јавности простора. С обзиром да је улична матрица чврста и непроменљива, прибегава се сегментирању великог модернистичког блока димезија 500x500м, унутрашњом поделом приступним саобраћајницама које га деле на више малих блокова. Ова сегментација има за циљ да визуелно и функционално допринесе сагледивости и физичкој доступности простора, а у уређењу блока симулира конвенционалан компактни градски блог, инкорпориран у постојећу матрицу. У новим блоковима 32, 12 и делу блока 29, примењен је исти принцип унутрашње ортогоналне поделе површине блока саобраћајницама, и изградње склопова по принципу компактног блока, с тим што је цео објекат јединствено пројектован и изграђен.

У овако формираном склопу, простор се конципира инверзно модернистичком блоку као примарном моделу: зелене и рекреативне површине „пакују се“ у унутрашњост објекта, а тежишни јавни простор у оквиру блока постају пешачки коридори уз локале у приземљима стамбених зграда, или у линеарно постављеним низовима ниских (приземних или једноспратних) комерцијалних објеката.

		ПДР 1	ПДР 2	ПДР 3	ПДР 4
Општи подаци о плану	Површина плана (ха)	2,81 ха	16,62 ха	11,86 ха	~ 6 ха
	Оријентациони број становника	600	5523 - 6201	-	2132
	Густина становања (ст/ха)	204	макс. 373 ст/ха	-	356
	Приказ плана / дела плана				
Локација	Позиција у градском ткиву	Централна зона Новог Београда.	Централна зона Новог Београда.	Централна зона Новог Београда.	Централна зона Новог Београда.
	Позиција према саобраћајној мрежи	Подручје уз Булевар Арсенија Чарнојевића.	Подручје уз Михајла Пупина, Омладинских бригада, Н. Хероја	Уз Париске комуне, Отона Жупанчича и Гоце Делчева.	Уз Ауто – пут (бул. А. Чарнојевића), Омл.бригада и Бул З. Ђинђића.
	Намене и карактеристични објекти у окружењу	Преовлађујућа намена у окружењу је становање (вишепородично).	Становање, комерцијални садржаји, полицијске и царинске управе, црква св. Димитрија, пословна зона.	Становање, стари Меркатор, дом здравља Нови Београд, комерцијални садржаји.	Становање, нови Меркатор, полицијска управа, црква св. Димитрија.
Структура насеља	Структура насеља / целине	Вишепородично становање у модернистичком отвореном блоку чије су димензије око 500м, са јавним и комерцијалним садржајима смештеним унутар блока, и широким тротоарима, дрворедима и паркингом уз улице.	Солитери у великом отвореном модернистичком блоку са богатим зеленим фондом. Комерц. садржаји налазе се у делу блока уз раскрсницу (Фонтана), и на другом крају блока су бесплатски настали локали који су анализирани у плану	Слободностојеће стамбене ламеле и солитери и јавни објекти, сви смештени у једном великом блоку.	Иако у модернистичком ткиву, блок је конципиран у постмодернистичком маниру, са мрежом стамбених саобраћ.и објектима који подражавају структуру градског центра.
	Саобраћајна мрежа и одлике саобраћајница	Строга ортогонална матрица, са широким булеварима и приступним саобраћајницама у оквиру блокова	Строга ортогонална матрица, са широким булеварима и приступним саобраћајницама у оквиру блокова.	Широки булевари са више трака, зеленим појасом и широким тротоарима, и стамбене ул.у блоку.	Ортогонална матрица приступних саобр.у оквиру блока, која имитира компактни блок.
	Мрежа јавних објеката	У обухвату плана су јавне зелене површине и комплекс Војно – медицински центар.	У оквиру плана налази се предшколска установа, основна школа и јавне зелене површине.	ИХГимназија, Средња графичка школа, кошаркашка хала.	Полиција, црква Св. Димитрија, обданишта и основне школе у суседним блоковима.
	Мрежа и карактеристике јавних простора	Парковске зелене површине у оквиру блока локалног карактера.	Отворене зелене површине су у целом блоку око објеката и комплекса.	Отворене зелене површине у блоку око објеката, као и терен ИМТ-а са трибинама.	Радикално мање заступљене зелене површине него у суседним модернистичким блоковима.
	Структура блокова	Модернистички отворени блок са стамбеним ламелама и солитерима	Модернистички отворени блок са солитерима и зеленилом.	Отворени блок троугаони са стамб. и јавним објектима и зеленилом.	Издељен тако да подражава структуру компактних блокова.
	Оријентациона БРГП станов. (м²)	16340	132101 (А) 0-18090 (Б2)	14280 (05) 9454+ 7900 (06)	73000
	Оријентациони број станова	150	1841 (А) 0 – 226 (Б2)	- (05) - (06)	735
	Слободне и зел.површ. (м²/ст.)	24 м²/ст.	10 м²/ст. (А) 3,5 м²/ст. (Б2)	- (05) - (06)	10 м²/ст
	Стамбене зоне / потцелине	Вишепородично становање са дел.	- Вишепородично становање А - Комерцијална зона Б1 - Становање са посл.и комер. Б2	- Вишепородично становање (05) - Вишепород. ст. са комерц.(06) - Више зона са јавним обј.и површ.	А – стамб.-посл са већим % комерцијалних делатности Б-доминантно становање
	Позиција на парцели	Слободностојећи	Слободностојећи	Слободност. (ламеле и солитери)	Ободно у односу на приступне ул.
Објекат	Висина / спратност	П+6	П+8+Пс до П+13+Пс (А) П+6+Пс до П+12+Пс (Б2)	П+5+Пк (05) П+4 и П+14 (06)	П+5+Пк
	Индекс заузетости	40%	15,5% (А) 40 % (Б2)	28% (05) 37% (06)	40%
	Индекс изграђености	3,0	1,5 (А) 3,5 (Б2)	1,93 (05) 1,67 (06)	макс. 2
	Просечна величина стана м²	~100 м²	~71 м² (А) (Б2)	- (05) - (06)	~95 м²
	Просечна пов.стана по ст. (м²/ст)				34 м²/ст

Табела 4: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика планираних подручја у централној зони Новог Београда

4.2.3.2 Типови урбанистичких стамбених образаца

Типови урбанистичких стамбених образаца у централној зони Новог Београда разликују се по позицији у оквиру блока, и типу изградње. У анализираним плановима, према позицији и изградњи су препозната два типа: Тип НБ1 – становање у постмодернистичким склоповима – затвореним (микро)блоковима инкорпорираним у блоковску матрицу Новог Београда, и НБ2 – становање у комерцијално – стамбеним зонама на рубу блокова.

Тип НБ1 – становање у постмодернистичким склоповима	
Локационе карактеристике	У централној зони Новог Београда, у неизграђеним блоковима и неизграђеним деловима блокова.
Морфолошке карактеристике	Постмодернистички склопови у којима се целина новобеоградског блока фрагментисао интерним саобраћајницама, а објекти конципирају тако да подражавају структуру и амбијент традиционалног центра.
Урбанистички показатељи	Висина / спратност до П+6+Пк Степен изграђености претежно до 40% Индекс изграђености до 2
Тип НБ2– становање у комерцијално – стамбеним зонама на рубу блокова	
Локационе карактеристике	На рубовима већ изграђених блокова – завршених композиционих целина.
Морфолошке карактеристике	Струкуре које, позициониране на прометним чвориштима, садже комерцијалне делатности и становање. Настале су бесплански, а плановима накнадно регулисане.
Урбанистички показатељи	Висина / спратност до П+12 Степен изграђености претежно до 40% Индекс изграђености до 3,5

4.2.4 Велика сателитска стамбена насеља

Велика стамбена насеља колективне изградње (large housing estates) настала у периоду социјализма су предмет поновног осмишљавања у постсоцијалистичком урбанистичком планирању³⁴¹. У многим урбаним центрима некадашњег социјалистичког блока, пред планерима и управом се нашао проблем деградације ових насеља, њиховог статуса у новим околностима, и квалитета становања у њима. Ова насеља су, уопштено говорећи, планирана и пројектована у модернистичком кључу, али имајући у виду дужи временски период у коме су настајала – од првих насеља попут Железника педесетих година до великих комплекса насталих касних осамдесетих, пред колапс социјалистичке станоградње – тренд, обрасци и карактеристике су се мењали. И поред разлика, са аспекта морфологије они деле неколико кључних карактеристика, на основу којих се сврставају у јединствену категорију. Заједнички садржалац свих ових насеља јесте колективна стамбена изградња у отвореном блоку на новим, до тад неизграђеним локацијама, и то најчешће на ободу града, изван постојеће градске матрице. Разлике су у типологији објеката, технологији њихове изградње, спратности, квалитету и организацији станова, опремљености, архитектонском стилу и концепцији јавног простора.

У истраживањима транзиционог становања, ова насеља се истражују као посебна група. Поједини истраживачи³⁴² усвојили су диференцирање базирано на оствареном, односно задржаном квалитету становања у процесу транзиције, а не по наведеним архитектонско – урбанистичким специфичностима. Вредновање је, дакле, у распону од *скоро идеалних примера*, у којима је висок квалитет становања³⁴³ и у савременим условима, преко насеља у којима постоји један или више груписаних проблема за које је потребно спровести одређене интервенције (просторне и непросторне) да би се унапредило становање у њима, до проблематичних комплекса за које је потребна радикална промена за достизање прихватљивих стандарда становања

³⁴¹ У поглављу **2.4.2. Урбана форма у транзиционом окружењу** објашњено је да су овакви велики стамбени комплекси грађени и у државама западне и централне Европе и Скандинавије – независно од политичког и економског уређења, али уз одређене разлике. Видети **2.4.2. Урбана форма у транзиционом окружењу**

³⁴² Rebernik, D. (2004), Temelová, J., Novák, J., Ouředníček, M., Puldová, P. (2010)

³⁴³ Раније је наведена Реберникова тврдња да је у квалитетно планираним и пројектованим, и успешно реализованим насељима, која су имала капацитет да буду прилагођена новим захтевима у периоду после социјализма, дакле, да је у таквим насељима квалитет становања изнад просека, и чак бољи него у бројним луксузним насељима и склоповима насталим после почетка транзиције.

Овде је још једном неопходно указати на разлику између становања и његове трансформације у процесу постсоцијалистичке транзиције у централној зони Новог Београда (обрађено у претходном поглављу 4.2.3 Стамбени блокови централне зоне Новог Београда), и вишепородичног становања у великим стамбеним насељима у другим деловима града. Сличност ова два типа становања произилази најпре из њихове морфологије: структуре отвореног модернистичког блока и типологије стамбених објеката – вишепородичних кула и ламела. Али, у контексту истраживања урбанистичких образаца становања, истичу се две темељне разлике. Прво, с обзиром да је централна зона Новог Београда подручје градског центра, тежишни процес њене трансформације јесте, у складу са генералном поделом на типове зона које се трансформишу у периоду транзиције³⁴⁴, комерцијализација. Комерцијализација, је, у овом специфичном градском центру и сама специфична али то је главни ток и мотор промене структуре и карактера централне зоне Новог Београда, који генерише и / или усмерава и процес трансформације градског блока и начина становања у њему. Насупрот томе, пораст удела комерцијалних делатности у великим стамбеним насељима је тек једна од манифестација промене начина становања у току транзиције, истовремено са социјалном диференцијацијом, променом односа према слободним површинама и јавним садржајима, или променама структуре блока и / или насеља. Затим, централна зона Новог Београда је реализација новог социјалистичког концепта града – центар *функционалног града*, где је не само становање конципирано на нови, модернистички и социјалистички начин, него је оно са осталим јавним садржајима *нови град per se*. Велика стамбена насеља немају тако далеку амбицију – то јесте нови концепт насеља – заједнице уподобљен вредностима социјалистичког друштва, која је просторно заокружена и до одређеног степена функционално целовита и аутономна, али суштински је прикључен на постојећи град и његов традиционални центар. Укратко, промене у структури блока новобеоградске централне зоне су промена самог социјалистичког града – структурно дириговане постмодернизмом, а идеолошки транзицијом, чији је излаз неповратан помак ка граду тржишног капитализма. Промена у великим стамбеним комплексима је тек то: прекомпоновање блока, тј. насеља као последица промењених околности и начина живота у постсоцијалистичком раздобљу.

³⁴⁴ Према бројним ауторима: Тошић, Реберник, Сикора, Темелова, Хирт, Станилов, Руопила и други, типови градске територије су градски центар, велика стамбена насеља, субурбани појас, браунфилди затворена суседства, идр. видети поглавље **2.4.2. Урбана форма у транзиционом окружењу**

Анализирани су и приказани следећи планови:

- План детаљне регулације I месне заједнице у Жаркову - "Јулино брдо", („Службени лист“ 34 / 09) – **ПДР 1**
- Регулациони план насеља Кнежевац- Кијево, („Службени лист“ 1/00) – **ПДР 2**
- Регулациони план дела месне заједнице "Спортски центар" на територији општине Чукарица, „Службени лист „ 10/03 – **ПДР 3**
- План детаљне регулације подручја између улица Мате Јерковића, Палисадске, Комовске и Беле воде у Жаркову („Службени лист“ 24 / 03) – **ПДР 4**
- План детаљне регулације насеља Бањица (комплекс између улица: Црнотравске , Булевара југословенске армије, Беранске, Борске и Каљевог потока – општина Вождовац), I фаза, („Службени лист“ 58 / 09) – **ПДР 5**

Директно истраживање великих комплекса вишепородичног становања у Београду до сада није било посебно истраживачки обрађено. Неколико тема које се тичу стања и проблема у великим стамбеним комплексима, а које се не могу видети у плановима, било је предмет интересовања одређеног броја домаћих стручњака – неке форме беспланске градње³⁴⁵, проблем одржавања³⁴⁶, социјална диференцијација појединих суседстава³⁴⁷. Овде преносимо закључке истраживања о одржавању стамбених зграда који објашњавају неке аспекте трансформације великих стамбених комплекса.

Један од кључних проблема ових стамбених комплекса, према мишљењу већине источноевропских истраживача, јесте неадекватно одржавање у периоду транзиције, које резултује деградацијом комплекса. Пре транзиције (тачније, пре приватизације стамбеног фонда) обавеза одржавања објеката, слободних површина и опреме на њима, лифтова, чак и станова, била је на институцијама јавног сектора (градских и / или општинских предузећа). Петовар и Мојовић³⁴⁸ у свом истраживању износе податак да, после приватизације, 30% стамбеног фонда у Србији чине кондоминијуми. Кондоминијум се дефинише као *стамбени објекат који садржи најмање два стана, у власништву најмање два власника, који има "заједничке просторије/делове"*,

³⁴⁵ Dzokic, A. Topalovic, M., Neelen, M, Kucina, I. (2001)

³⁴⁶ Petovar, K., Mojović, Đ. (2006)

³⁴⁷ Petrović, M., Backović, V. (2009)

³⁴⁸ Petovar, K., Mojović, Đ. (2006)

укључујући и грађевинску парцелу/земљиште, што је дефиниција која описује вишепородичне зграде после транзиционих промена - пре свега приватизације а затим и нових закона који су у том периоду усвојени. Донето је неколико закона³⁴⁹ који регулишу ову област, али према оцени Петовар и Мојовића, регулатива није била довољно прецизна, и остављен је простор за различита тумачења обавезе одржавања. Истовремено опада и друштвена кохезија и осећај обавезе личног учешћа појединаца и домаћинстава у доприносу одржавања стамбених зграда и пратећих површина. Уз економско слабљење државе, локалне управе и ширих слојева грађанства, то је резултирало деградацијом и пропадањем ових склопова на свим нивоима: инфраструктуре и опреме, кровова, запуштање слободних површина. Петовар и Мојовић, позивајући се на *Смернице за кондоминијумско власништво у земљама у транзицији*³⁵⁰, предлажу низ мера за побољшање одржавања у кондоминијумима, од којих су касније неке и примењене, а одржавање је смештено у нове оквире и остварен је одређени помак.

Међутим, када је реч о трансформацији великих стамбених комплекса вишепородичне изградње, управо је значајан описани вакум у надлежности одржавања, јер су се, захвањујући њему, отвориле могућности за трајан, често и неповратан физички преображај ових склопова и блокова. Наиме, у том тренутку станари (власници и закупци), били су спремни да трампе право на надоградњу објекта у замену за одређени степен одржавања и неопходних поправки. Инвеститори који су попунили тај вакум, добили су право да надограде зграде или делове зграда, и остваре одређену добит, било да је реч о изградњи станова за тржиште или проширењу постојећег стамбеног простора за станаре на последњим етажама, за једнократно инвестирање у одржавање зграде.

Истовремено, недостатак бриге за слободне површине у блоковима (зелене површине и паркинге), начинио их је небрањеним *празним* зонама, слично као у случају централне зоне Новог Београда. Тако су по ободима блокова никли бесплански комерцијални и стамбени објекти, обично ниже спратности, али са изузетцима и до 6 спратова.

³⁴⁹ Закон о одржавању стамбених зграда (Службени гласник Реп. Србије, 44/95), Закон о становању (Службени гласник Реп. Србије 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001).

³⁵⁰ United Nations: Economic Commission for Europe. Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition. Geneva. ECE/HBP/123, према Петовар, Мојовић (2006)

Трансформација структуре ових стамбених блокова није била директно предмет истраживања, али су многи аутори препознали проблем бесправне изградње на јавном земљишту, односно узурпације јавних површина за објекте различите намене.³⁵¹

4.2.4.1 Простроно - локационе карактеристике

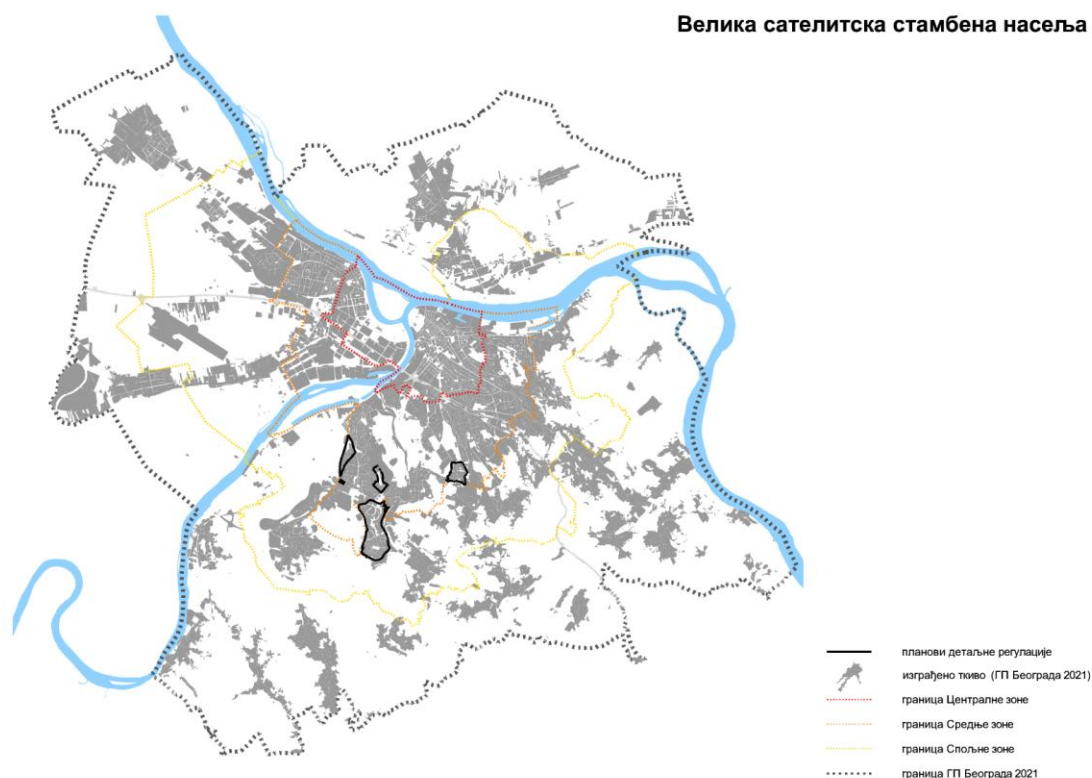
Велики комплекси вишепородичног становања налазе се у средњој (Карабурма, Коњарник, Бањица, Раковица, Бежанија, Горњи Земун) и рубној зони Београда (Кумодраж, Вишњица, Миријево, Лабудово брдо, Железник).³⁵² Поред специфичног архитектонског концепта – изградње вишепородичних стамбених зграда у отвореном блоку, идеја великих стамбених комплекса у Београду подразумева и посебан тип локација на којима се реализују. Крајем седамдесетих година било је јасно да се број становника Београда увећава толиком брзином да је реално да се до 2000. године удвостручи. Концепт за ширење градске територије како би се испратио овакав прираштај и прилив становништва дат је у Генералном урбанистичком плану из 1972. године. Идеја је била да град, ширећи се, не испуни континуално неизграђени околни простор, већ да се финим позиционирањем насеља формира складан однос изграђеног и неизграђеног, што ће омогућити суштински виши квалитет становања. Идеја је била изванредна: истовремено узети најбоље од урбане средине и зеленог окружења, и добити квалитативно другачије и напредније становање.

Прстен у рубној и средњој зони у коме су смештени мање – више сви велики стамбени комплекси, суштински има карактер урбане периферије. Удаљеност од самог градског центра до насеља је од 10 до 20 километара. Међутим, периферијским их не чини ово растојање, већ повезаност са осталим градским ткивом. Сва ова насеља првенствено су повезана са градским центром, што је радијалан потез када се посматра укупна градска територија. Секундарно, повезана су са осталим насељима у прстену. Ова кружна веза је, мада одавно планирана, још увек делимично реализована. И ту је кључ *перифености*: велика насеља повезана су директно са центром, а само делимично међусобно, то јест нису интегрисана у мрежу, него прикључена на њу. (То је заиста изазовно питање за професионалце – архитекте и урбанисте, како превазићи овај проблем, без обзира да ли он објективно постоји као сметња функционисању насеља,

³⁵¹ На пример Tsenkova, S. (2011), Hirt, S. (2008)

³⁵² Подела према ГП Београда 2021

или је просто питање перцепције простора. С обзиром да је реч о насељима у потпуности комунално опремљеним, са иновативним – не увек и успешним концептом насеља³⁵³, јасно је да се евентуална регресија квалитета становања не решава техничко –технолошким мерама, већ осмишљеном ревизијом и надоградњом основног концепта оваквих насеља.)



Карта 4: Анализирани планови великих сателитских насеља у градском ткиву

У међувремену, као последица беспланске градње, зелене површине у великим стамбеним насељима су значајно редуковане. У самим блоковима и насељима, талас транзицијске изградње, довео је до квалитативног и квантитативног смањења зелених површина. Тиме су велики стамбени комплекси остали без важне првобитне карактеристике, и директно изгубили на квалитету становања какво је замишљено седамдесетих и осамдесетих година двадесетог века.

³⁵³ Анализа и вредновање организације и архитектонско – урбанистичких квалитета великих стамбених комплекса је тема за посебно истраживање.

4.2.4.2 Матрица и структура насеља

Највећим делом, планирана насеља су успешно реализована, и као таква функционисала до почетка постсоцијалистичке транзиције. Нажалост, у домаћој стручној јавности још увек није довољно пажње поклоњено проучавању стварног квалитета и значаја решења која су настала на основу пароле *архипелаг насеља у мору зеленила*.³⁵⁴ Недостатак пажње стручњака вероватно је један од разлога за њихову потпуно стихијску трансформацију. У оквиру постмодернистичког вредновања домета модернизма у Србији, нагласак је био на томе како би према постмодернистичким вредностима и принципима град требало да изгледа, и изражена је спремност да се то таквих решења дође накнадним интервенцијама у групацијама (интерполације нових објеката у отвореним блоковима)³⁵⁵ и на објектима (надogradња)³⁵⁶. Акценат је био на жењеном резултату а не на постојећим формама и њиховим функционалним и амбијенталним вредностима.

Периферијска позиција ових насеља, у градском ткиву као и у доживљају грађана, јесте штит испод кога се несметано одвија девастација ових насеља. Иницирано вакуумом у надлежности одржавања комплекса и појединачних објеката, наступило је безобзирно нарушавање заокружених ауторских концепата и остварених урбанистичких целина – *попуњавање празнина* у њима. (Архитекте и урбанисти нису тражили решење у домену професионалне инвенције. Напротив, кроз планове и пројекте су (често ретроактивно) потврдили овакав стихијски приступ, легитимишући се тиме не као они који промишљају простор и вреднују наслеђено, него као бирократе на линији мањег отпора.)

Према критеријумима морфологије и густине насељености, у Београду је у пракси развијено неколико типова основне, првобитне матрице великих стамбених комплекса. Важно је нагласити да се под *великим стамбеним комплексима* (large housing estates) у радовима истраживача урбане форме у транзицији (на пример Хирт, Станилов, Сикора, Тошић, и други, чији су ставови и сазнања о овој теми изложени у поглављу 2.4.2. *Урбана форма у транзиционом окружењу*), подразумевају велика сателитска насеља са стамбеним објектима високе спратности у отвореном блоку. У случају Београда, у

³⁵⁴ За разлику од Новог Београда, на који је скренута пажња захваљујући темељним и луцидним истраживачким радовима Љиљане Благојевић (Благојевић, Љ. (2005)).

³⁵⁵ Перовић, М. (1985)

³⁵⁶ на пример надogradња вишепородичних зграда са равним крововима у натур бетону на Лабудовом брду у постмодернистичком духу: коси кровови са украсном пластиком и декорацијама.

контексту истраживања урбанистичких стамбених образаца, овај појам је проширен тако да обухвати и насеља мањих густина, која испуњавају локациони критеријум сателитске (*периферне*) позиције у градском ткиву, и која су настала као јединствено планирани и реализовани архитектонско – урбанистички (ауторски) комплекс. Осим испуњавања просторно – локационог критеријума, у прилог оваквом проширеном тумачењу иде и чињеница да је у Социјалистичкој Југославији, па дакле и у Београду, постојао шири простор за истраживање у области становања.³⁵⁷ Што је довело до већег експериментисања у типологији објеката и урбане матрице на локацијама за нову стамбену изградњу. Током периода постсоцијалистичке транзиције, ови типови насеља трансформисали су се на различите начине.

- (1) Први тип су Велики стамбени комплекси са високим објектима у отвореном блоку – изворни тип *великих стамбених комплекса* какви се анализирају у радовима страних истраживача.

Карактерише их: високи стамбени објекти (до петнаест спратова, у неким случајевима и више) у отвореном блоку, са слободним зеленим површинама и малим насељским центром са основним, строго планираним садржајима у њему. Основна шема насеља је геометризована: често радијално распоређени објекти са јавним садржајима у средишту насеља (види слику). Овој групи насеља припадају: Медаковић, Браће Јерковић, делови комплекса у Миријеву, на Бањици, Коњарнику, Видиковцу, Лабудовом брду.

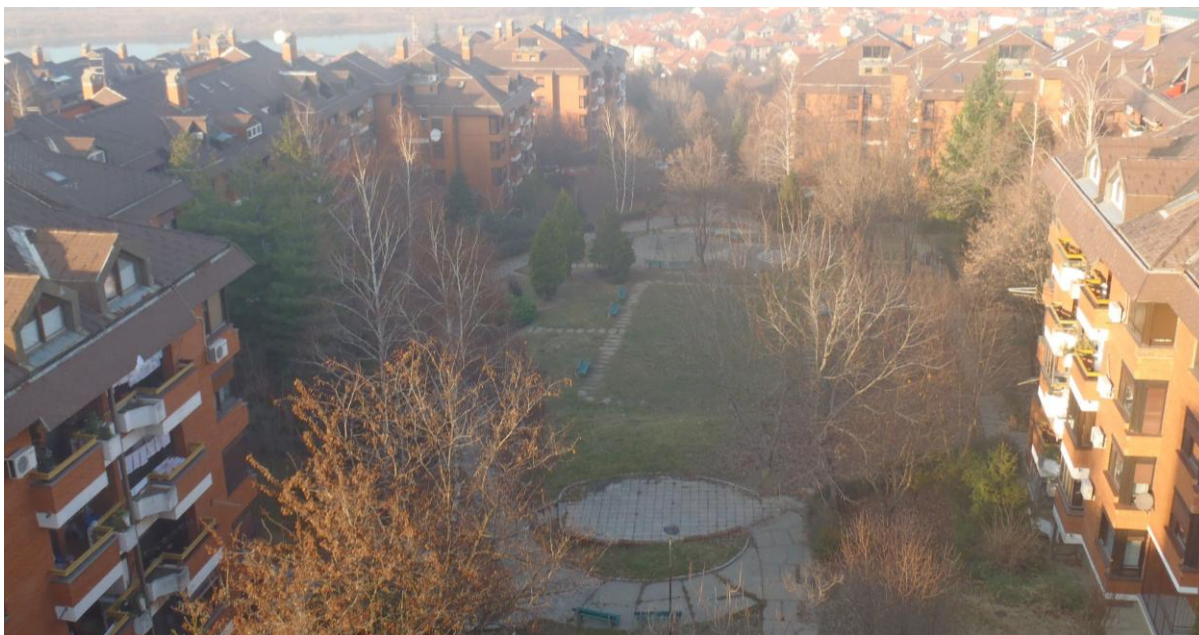
³⁵⁷ Видети поглавље 4.1.2 Доминантни трендови у станоградњи и урбанистички обрасци становања у периоду социјалистичког планирања и изградње



Слика 7: Насеље Видиковац у изградњи

(<http://www.refoto.rs/broj-95/fotografi/milan-jankovic-posvecenost-lepoj-fotografiji.169.html>)

- (2) Други тип су насеља средњих густина са објектима средње спратности (од П+3 до П+6) у отвореном блоку – делови Бањице, Вишњичке бање, Церака, Раковице, Миљаковца, Кумодраж, идр. Геометрија насеља је подређена груписању више објеката тако да формирају заједнички, по карактеру полујавни, а по доступности јавни, простор између зграда.



Слика 8: Насеље Вишњичка бања (аутори Бакић Љиљана и Драгослав, Станковић Милош/ 1978) (<http://www.oglasikrov.rs/nekretnine/srbija/beograd/visnjicka-banja-beograd>)

(3) Трећи тип, који је у ову групу сврстан уз резерву, чине насеља мањих густина и ниских стамбених објеката: Котеж настао 1968. године на левој обали Дунава као радничко насеље запослених у "Мостоградњи", МУП-у и "Раду", Беле Воде / Жарково, настало око старог приградског насеља, Петлово Брдо, делови Церака, исл., настали касних седамдесетих, почетком осамдесетих година двадесетог века, и друга.

Карактерише их геомтризована улична мрежа (на пример, у Котежу је матрицу чине два правоугаоника, један уписан у други са наглашеним дијагоналама, на Петловом брду правоугаона мрежа са лучним деловима, итд.). У блоковима су низови кућа са индивидуалним становањем, најчешће спратности П+1+Пк. Важна карактеристика, која ће се одразити на модел трансформације ових насеља, јесте коришћење земљишта у блоку. Ово су блокови који по структури нису отворени модернистички, већ се објекти налазе на припадајућим парцелама. Нема заједничког слободног простора које користе сви становници, већ је подела на приватно и јавно веома јасна.

(Изузетак од ове типологије је, насеље Железник, које условно, на основу локације и доминантног вишепородичног становања у отвореном блоку можемо сврстати у ову категорију, мада је контекст и време настанка специфично.³⁵⁸)



Слика 9: Насеље Петлово брдо

(<http://zelenonaselje-petlovobrdo.blogspot.com/2012/03/razmisljanje-izvornog-prvoborca-sume.html>)

Увид у планове показује да се граница плана углавном не поклапа са границом првобитно планираног и реализованог насеља. Осим овог комплекса, у границу улази и околно ткиво (некадашње неизграђене површине) тако да су обухваћени сви делови бесплански изграђене контактне територије, без обзира на намену и морфологију објеката на њој. Коначна територија има површину више десетина, чак и више стотина хектара (на пример површина Плана детаљне регулације насеља Бањица (комплекс између улица: Црнотравске, Булевара југословенске армије, Беранске, Борске и Каљевог потока – општина Вождовац), I фаза – ПДР 5 је око 75ха, а РП насеља Кнежевац – Кијево – ПДР 2 је око 300ха.), неретко обухвата више стамбених комплекса (у граници РП насеља Кнежевац – Кијево су цела насеља Видиковац, Лабудово брдо, Петлово брдо, Кнежевац и Кијево).

³⁵⁸ Видети поглавље 4.1.2 Доминантни трендови у станоградњи и урбанистички обрасци становања у периоду социјалистичког планирања и изградње

		ПДР 1		ПДР 2		ПДР 3		ПДР 4*		ПДР 5	
Општи подаци о	Површина плана (ха)	59 ха		284,38 ха		43,61		2,01 ха		74,05 ха	
	Оријентациони број становника	8635		46501				1109		4144	
	Густина становања (ст/ха)	255 ст/ха		321,5 ст/ха		218 ст/ха		583 ст/ха			
	Приказ плана / дела плана										
	Циљеви израде плана	Преиспитивање раније ДУПа, ново инд.ст, инфраструкр. и сао опремање рационалније коришћење земљишт		Измена намена, стамб.капацитета, густине и других параметара, допуна саобр. и инфраструктуре.		Повећње капацитета,нова изградња, пренамене јавно у земљ.за инд.ст, јавни обј.у комерц, ком.зона у ст.-ком		Замена постојећих азбестних ст. објеката новим,у циљу елиминације опасности по здравље.		Изградња новог центра(пијаца, јавни обј.), нова вишепор.изгр, санација целина инд.ст, надоградња.	
Локација	Позиција у градском ткиву	Насеље у западном делу града, на узвишењу јужно од Саве.		У југозападном делу града, на средокраћи између Раковичке и Липовачке шуме.		На ободу Кошутњака, у контактної зони тв студија према насељу Церак.		Југозападни део града, на ободу Жаркова изнад Макиша.		На Бањичком гребену, између Булевара ослобођења и Борске улице.	
	Позиција према саобраћајној мрежи	Водоводска улица тангира насеље и његова је главна веза са ткивом града.		Градске саоб.Пилота М.Петровића и Патријарха Димитрија, Ибарска магис. и кружни аутопут Жел-Винча.		Главна веза је Улица кнеза Вишеслава.		Блок је у близини, али не у непосредном контакту Ибарске магистрале, која је главна веза.		Булевар ослобођења (нови Авалски пут) и Борска улица су главне везе са градском мрежом.	
	Намене и карактеристични објекти у окружењу	Становање, привредни и нфраструктурни објекти.		Становање,привредни и инфраструкр. комплекси, пољопр.земљ., шума.		Становање, шума, телевизијски комплекс и филмски студио.		Становање, инфраструктура, привреда, гробље.		Становање, војни комплекси, привреда.	
Структура насеља	Структура насеља / целине	У средишту је насеље вишепор.ст. А околo су изграђене индивидуалне куће на приватним		Насеље чини пет целина:Видиковац, Лабудово брдо, Петлово брдо, Кнежевац, Кијево-разл. Типологија.		Уз ул.кнеза Вишеслава су комерц-ст. зоне, дуж улице Р.Митровића. Центар насеља са јавним обј. и ком.		Један део блока чине азбестне вишеспратнице, а остатак индивидуално становање.		Око првобитно планираног насеља Бањица настале су зоне инд.ст. и комерцијалних дел.	
	Саобраћајна мрежа и одлике саобраћајница	Реконструисане, постојеће и нове саобраћ. Мин. Профила :6м (мин.5,5)+тротоари 2x1,5м.		Саобраћајнице су широких профила ила, са 2 и више трака и разделним острвима, бицикличка стаза.		Сатмбене саобраћајнице комотних профила са двосмерним кретањем и паркирањем.		-		Различитих профила, у зависности од зоне у којој се налазе – стамбене улице.	
	Мрежа јавних објеката	Основна школа, КДУ, установа за децу са посебним потребама, амбуланта,установа за негу старих		Основне школе, децје установе,клуб за стара лица,црква, зелена пијаца, културни центар, дом здравља, сц дистрибуирани по целинама.		Дечја установа, основна и средља школа, здравствена установа распоређени у обухвату.		-		Шклла и децје установе, центар насеља, пијаца, амбуланта, специјализовани здравст.центар, полифункционални културни центар	
	Мрежа и карактеристике јавних простора	Рекреативне озелењене површине у зони заштите инфраструктурних коридора.		Паркови, заштитно и санационо зел, зел. у регулацији улица, спорт и рекр.пов. дистрибуирани у обухвату		Зелене површине у отвореним блоковима и заштитно зеленило.		Зелене површине у отвореном блоку.		Археолошки парк, скверови, зеленило у отвореном блоку и регулацији улице, заштитно зел.	
	Структура блокова	Око насеља вишепородичног ст, развили су се блокови неправилног облика, са претежно индивид. ст.		Блокови вишепор.ст. закривљене основе као центри неправилних и правилних блокова са инд.ст.		Релативно правилног облика, различитих величина.		Правилан правоугаони блок.		Око насеља вишепородичног ст, развили су се блокови неправилног облика, са индивид. ст. и комерц.	
	Оријентациона БРГП станов. (м²)	390109		1038979	170300	365375		25130	1656	52000	128384
	Оријентациони број станова	3872		17269	1310	-		380			
	Слободне и зел.површ. (м²/ст.)	21				-					
	Стамбене зоне / потцелине	Вишепород. ст	Индивидуално ст	вишепородично	индивидуално	вишепородично	индивидуално	вишепородично	индивидуално	Вишепор.са ком.	индивидуално
	Позиција на парцели	слободностојећи	слободностојећи	слободностојећи	слободностојећи			низ у отво.блоку	слободностојећи	Отворени блок	
Објекат	Висина / спратност	П+4+Пк	П+2+Пк	П+3+Пк до П+18+Пк	П+1+Пк	До П+2+Пк	До П+5+Пк	П+5+Пк	П+2+Пк	П+3 до П+5	П+2+Пк
	Индекс заузетости	40%		19%	15,7	~30% (просечно)		25%		40%	50%
	Индекс изграђености	1,0	3,0	просечно 1 макс 2,36	0,45	Велики распон ~2-3,5 (макс 4,7)	~1,1	3,15	0,8	2,5	1,7

Табела 5: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика великих сателитских стамбених комплекса

*План, иако у близини великог стамбеног комплекса, за истраживање је интересантнији због процедуре и решења којим се решава озбиљан проблем који већ дуго негативно утиче на здравље становника

Проширени обухвати су неизбежни, зато што су ова насеља заиста локални центри за околну бесплатску изградњу на некадашњим зеленим околним површинама³⁵⁹. Сама насеља, некад планирана као стамбене оазе са најнеопходнијим садржајима, постала су локални центри за бројна домаћинства у бесплатски изграђеном околном ткиву. Пред истраживачем се поставља питање: да ли су целине бесплатски саграђених објеката индивидуалног становања у контактним зонама део трансформисаних великих стамбених комплекса, или их треба третирати као одвојено, *друго* урбано ткиво. На ово питање нема једино исправног одговора, он може бити и потвдан и одричан, у оба случаја је могуће аргументовано га заступати. Одговор зависи и од конкретне теме истраживања, усвојене методологије, циљева – у раду који се фокусира на евалуацију архитектонско – урбанистичких вредности ових склопова, логично је опредељење да су индивидуалне зоне нешто додатно, што не припада склопу. Али, одговор опредељује даљи ток истраживања.

У контексту овог истраживања, опредељујемо се за целовито сагледавање првобитног комплекса и бесплатски насталог грађеног окружења које је обухваћено детаљним планом. У овом ставу није садржана оцена вредности или исправности, него опредељење за такво постављање елемената чињеничног стања које може дати излаз употребљиве за даља разматрања и могућу промишљање у урбанистичкој пракси. Јер, иако ове зоне породичног становања не припадају оригинално замишљеном и реализованом насељу, ово насеље, колоквијално говорећи, припада њима. Сва социјална инфраструктура – школе, вртићи, домови здравља, комунална инфраструктура и саобраћај за бесплатски подигнуте зоне индивидуалног становања, налази се и / или потичу од великих стамбених комплекса. Функционално, индивидуално становање и оригинална насеља, чине целину, у којој оригинално насеље представља центар целине, а индивидуално становање у околини његово гравитационо подручје – може се чак употребити и термин *периферија*. И, то је парадокс: велика стамбена насеља у својој изворној, рекло би се најбољој варијанти не

³⁵⁹ Контекст ове врсту изградње у подручјима око великих стамбених комплекса, која је без изузетка погодила сва насеља у ткиву Београда (осим делимично новобеоградских блокова), веома је сложен. Нераскидиво је повезан са питањима власништва, недовршене експропријације земљишта, немогућношћу да се кроз планирано становање и изградњу задовоље стамбене потребе стално растуће популације Београда, и другима. Овај рад нема могућности да те појаве објасни. Истраживање се фокусира на морфологију, следећи само непосредни урбанистички и архитектонски импут за хронолошки след догађаја који је, коначно, резултовао формама и типологијом становања каква је сада.

могу да буду више од периферије. Више од периферије постају кад сами добију своју периферију, односно мрежу насеља преко које бивају интегрисани у градско ткиво. Дакле, проширена (бесплански настала) насеља повезана међусобно неограниченим ширењем, формирала су око великих стамбених комплекса *урбано ткиво*, и учинила их делом континуалне градске територије.

Суштинска разлика између бесплански насталих зона породичног становања у контактном подручју великих стамбених комплекса и субурбаних насеља, описаних раније у овом поглављу, односи се дакле, на постојање локалног центра: субурбана насеља су генерисана као насеља **без** центра, настала око малих приградских насеља. Центар је био екстериторијалан – најближе саобраћајно чвориште, руб насеља, понекад и неколико километара удаљен. Становници Ледина, Калуђерице, Крњаче, годинама су у насељу имали само аутобуска стајалишта, без школе, домовна здравља, обданишта на пешачкој дистанци. Чекање аутобуса по екстензивном реду вожње је најизраженији вид коришћења јавног простора у првим годинама, чак и деценијама од настанка субурбаних насеља. Локални центар развија се тек накнадно, уз помоћ плана. Насеља око великих стамбених комплекса имају свој центар, и иако су централне активности у њима редуковане (обично пошта, продавница и неколико занатских радњи), и капацитети објеката социјалне инфраструктуре недовољни, они се ипак шире тако да прихвате нове становнике.

Потреба за формирањем локалног центра и јавних површина, и за уређењем нове изградња и надоградње постојећих објеката, су експлицитни циљеви израде урбанистичких планова за велике стамбене комплексе. Основни циљеви су заједнички за многе планове ових вишепородичних стамбених комплекса ван централне зоне, уз одређена одступања и допуне за свако појединачно насеље. Они, базично, гласе: (1) уређење новог центра насеља уз планирање потребних јавних садржаја – школа, дејих установа, поште, дома здравља и слично; (2) правила за индивидуалну стамбену изградњу; (3) могућност надзиђивања постојећих вишеспратних објеката, и (4) инфраструктурно саобраћајно и комунално опремање и уређење зеленила. Уређење новог центра, као један од циљева, резултат је повећаног броја становника које постојећи, ограничени локални центар треба да сервисира – од капацитета јавних објеката, до

Коначна матрица великих стамбених (1) и (2) типа стамбених комплекса формирана је као уређено геометризовано језгро првобитног насеља, на чијем рубу на слободним зеленим и површинама за паркирање, уз важне насељске саобраћајнице, се налазе бесплатски подигнути објекти ниже спратности. Њихова намена је комерцијална у приземним етажама, али неретко има и становања на спрату. Око насеља, простиру се зоне бесплатски саграђених објеката индивидуалног становања. Граница ових зона јесте нека несавладива физичка препрека: на примеру југоисточне границе плана Бањице, то је Каљеви поток, Петлово и Лабудово брдо ограничени су јаким саобраћајним коридорима – обилазницом око града и Ибарском магистралом, и слично, или напосто велика удаљеност која становање чини некомфорним.

Када је реч о типу насеља (3), изостају промене у структури блока, јер не постоји јавни отворени простор који се може изградити (узурпацијом). Првобитно планирано насеље се, у овом случају, проширује за гравитирајуће зоне бесплатски насталог индивидуалног становања, које се кроз планове легализује и регулише.

4.2.4.3 Блок и стамбени склоп

Анализа промене структуре блокова великих стамбених комплекса почиње од циљева израде урбанистичких планова за ова насеља, о којима је већ било речи. Фокус је на циљевима који се тичу нове изградње у самим блоковима, новог уређења слободних и зелених површина, и могућности надоградње постојећих стамбених објеката.

У блоковима насеља типа (1) и (2) – тип (3) је специфичан јер нема слободних јавних површина, плановима се допушта одређени степен нове изградње за комерцијалне и јавне садржаје. Нова изградња иде у два правца: легализовање саграђених објеката комерцијалне намене, обично на рубу блока и у његовом централном делу, или кориговање капацитета, намене и правила изградње за раније планиране, а нереализоване објекте. На пример, у *Регулационом плану дела месне заједнице „Спортски центар“ на територији општине Чукарица* наводе се измене у односу на ДУП МЗ „Спортски центар“ и делови МЗ „Церак“ и МЗ „Виногради“ („Службени лист“ 12/87, 30/93, 10/94):

- „Извршена промена намене дела јавне зелене површине и паркинга у блоку 38 (...) у површине за индивидуално становање (VII тип);
- ...
- ДУП –ом планирана подземна гаража (...) пренамењена у пословни објекат спратности П+Пк;
- ДУП – ом планирана гаража Г9 проширена, повећани су капацитети, и уместо парка на крову гараже планирани су пословни садржаји у једном нивоу“....

Дакле, планирани нереализовани објекти (најчешће гараже и склоништа) се замењују другом – комерцијалном наменом, или се она прикључује планираној структури. Планиране зелене површине на крововима гаража и у партеру, уступају место објектима комерцијалне намене. У образложењу Одлуке за припремање прегулационог плана дела месне заједнице „Спортски центар“ се наводи да је Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове достављен закључак СО Чукарица за подношење иницијативе за промену намене грађевинског земљишта на деловима предметног подручја. Иницијатива се односи на промену намене зеленог појаса у становање, и „...уважавање фактичког стања на терену и решавање статуса ових грађевинских парцела.“ Такође се саопштава да су планирани садржаји – становање из важећег плана (Детаљни урбанистички план МЗ „Спортски центар“ и делова МЗ „Церак“ и „Виногради“ већим делом реализовани, док комунално опремање, уређење терена, паркинзи, спортски терени, школа и други нису реализовани.

На основу тога се закључује се да је основна сврха плана легализација већ изграђених објеката. Такође, с обзиором да реализација планираних (ДУП) јавних објеката није довољно ефикасна, може се претпоставити и одређени аранжман у коме градитељи локала преузимају одређене обавезе око изградње гараже у замену за право на изградњу комерцијалних објеката у склопу њих.

Коначно, у свим типовима великих стамбених комплекса масовно се одвија процес надоградње постојећих стамбених објеката. На вишепородичним зградама типова насеља (1) и (2), исто као и на индивидуалним кућама у насељима типа (3), надограђене су нове етаже, у складу са техничким могућностима и потребама станара. Ова врста преобликовања није примењена само на зградама у насељима (2) типа које

су саграђене са косим кровом. Разлог је да је изостао кључни мотив станара зграде да изађу у сусрет понуди појединаца инвеститора да у замену за једнократно одржавање зграде и санирање дотрајалих равних кровова, добију право да надограђују објект за свој интерес. За ово истраживање форме надоградње нису од значаја, с обзиром да фокус није на естетским, па ни функционалним карактеристикама трансформисаних структура. Фокус је на промени првобитног урбанистичког типа становања до ког је довела трансформација, и типологији нових образаца насталих у овом процесу.



Слика 10: Насеље Видиковац као типичан пример трансформисаног насеља, са масовно надограђеним постојећи објектима вишепородичног становања који су првобитно саграђени са равним крововима и новим стамбеним објектима бесплански изграђеним на рубу насеља. (http://www.panoramio.com/user/2449491?with_photo_id=16023319)



Слика 11: Насеље Раковица, насупротив претходног примера, које је саграђено као комплекс различитих типова становања, комбинованих вишепородичних и једнопородичних објеката, са косим крововима, није претрпело овако обимне трансформације. ([http://nekretnine.oglas.rs/oglas/470626/stanovi+beograd+rakovica+skojevsko+naselje+30+jednoipso ban+uknjizen](http://nekretnine oglasi.rs/oglas/470626/stanovi+beograd+rakovica+skojevsko+naselje+30+jednoipso ban+uknjizen))

4.2.4.3 Типови урбанистичких образаца становања

Типови урбанистичких образаца становања диференцирани су на основу критеријума микролокације у оквиру насеља и типа стамбеног објекта. Препозната су четири типа: **ВСК1** – надogradња постојећих вишеспратница који се јавља у насељима типа (1) и (2), тип **ВСК2** – надogradња објеката индивидуалног становања у насељу типа (3), тип **ВСК3** – објекти вишепородичног становања у постојећим блоковима или непосредној околини у насељима типа (1) и (2), и Тип **ВСК4** – индивидуално становање у гравитационом подручју насеља типа (1), (2) и (3).

Тип ВСК1 – надogradња постојећих вишеспратница		
Локационе карактеристике	Насеља типа (1) Бањица, Видиковац, Лабудово брдо... и (2) Вишњица бања, Церак, Миљаковац. У средишту великих сателитских насеља, на зградама оригиналног насеља.	
Морфолошке карактеристике	Дogradња једне или више етажа. Стилски веома различито: од потпуне импровизације до постмодернистичких лукова и забата (нпр.на Лабудовом брду).	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	1-3 етаже на постојећу зграду
	Степен изграђености	-
	Индекс изграђености	-

Тип ВСК2 – надogradња у 3		
Локационе карактеристике	У насељима типа (3): Котеж, Беле воде, делови Церака, ...	
Морфолошке карактеристике	Постојеће куће у насељу малих густина надogradњене су за по једну етажу. Стилски, задржане првобитне одлике.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	+ 1 етажа до П+3+Пк
	Степен изграђености	-
	Индекс изграђености	-

тип ВСК3 –вишепородични објекти у постојећим блоковима и околини		
Локационе карактеристике	На рубу постојећих блокова насеља типа (1) и (2) или у њиховој контатној зони.	
Морфолошке карактеристике	Вишепородични објекти у отвореном блоку или прекинутом низу.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	до П+5+Пк
	Степен изграђености	30% до 40%
	Индекс изграђености	до 3 (макс по ГП: 2)

Тип ВСК4 – индивидуално становање у гравитационом подручју 1,2,3	
Локационе карактеристике	У гравитационој зони око великих стамбених комплекса, као руб новог, проширеног насеља.
Морфолошке карактеристике	Слободностојеће куће индивидуалног становања.
Урбанистички показатељи	Висина / спратност до П+2+Пк Степен изграђености 50% Индекс изграђености до 1,6(макс по ГП:1,2)

4.2.5 Нова насеља у оквиру градске територије

Подручја нових комплекса стамбене изградње су активирана Генералним планом Београда 2021, кроз који су дефинисана као нова места за стамбену изградњу. Посезање за неизграђеним деловима градске територије је у првом реду последица деловања тржишта, и планерски потез у сусрет очекиваној потражњи. За разлику од деловања у зонама субурбанизације, које иде корак иза фактичког стања на терену, планирање активирања ових сачуваних резерви градског земљишта је осмишљено као правовремено обезбеђивање простора за даљи раст града.

Генерални план Београда 2021. године дефинисао је укупно 484 нове локације за стамбену изградњу и нову комплексну стамбену изградњу укупне површине 1982 ха. Више од половине ове површине односи се на већ постојећа бесплански настала ткива – подручја субурбанизације и спонтане изградње у зонама око великих стамбених комплекса.³⁶⁰ Остало су локације које до израде Генералног плана Београда 2021 (2003. године) заиста нису активирани, а налазе се у обухвату ГП. Као најважније локације за нове комплексе стамбене изградње наводе се Савска и Језерска тераса, Мајдан, „Трудбеник“³⁶¹, Лисичји поток, Бањички вис. До сада су усвојени планови детаљне регулације за неке од ових приоритетних локација:

³⁶⁰ Види поглавља 4.2.1 Зоне субурбанизације и 4.2.4 Велика сателитска стамбена насеља

³⁶¹ Локација „Трудбеник“ је током израде плана детаљне регулације преименована у Вишњичко поље, и под овим именом је план усвојен. Насеље се данас назива Вишњичко поље. Занимљив је, мада у контексту истраживања урбанистичких стамбених образаца безначајан, податак како је дошло до овог преименовања. Локација Трудбеник / Вишњичко поље налази се на земљишту које је некада користило предузеће Трудбеник, по коме је и локација названа. Током израде плана, на једној од јавних седница Комисије за планове, један од учесника је констатовао да ово име није прикладно јер звучи комунистички и *трудбенички*. Ова невероватна примедба наишла је на одобравање, и Трудбеник је нестао, да би уступио место Вишњичком пољу. Промена назива насеља генерално добро илуструје однос према социјалистичком градитељском наслеђу. Колико у овом односу има промишљеног и аналитичког става, а колико неартикулисаних реакција на како нешто звучи или изгледа на први поглед, може бити предмет посебног истраживања.

- План детаљне регулације дела Прве месне заједнице у насељу "Јајинци" ("Сл.лист Града Београда", бр.35/08) (мака)
- План детаљне регулације стамбеног насеља "Вишњичко поље" Општина Палилула и Звездара ("Службени. лист Града Београда", бр.26/11)

Подручје Вишњичког поља, према својим карактеристикама, одговара и опису браунфилд подручја: некадашња индустријска зона (циглане) и позајмилиште земљишта, рехабилитовано и намењено становању. Ипак, у Генералном плану Београда 2021. ово подручје је одређено као нови комплекс стамбене изградње, па је и у овом истраживању разматрано у овој категорији.

За локацију Савска и Језерска тераса, израда плана је у току. Током рада, појављују се бројни технички и процедурални проблеми, па план пуних пет година није усвојен, али се препреке превазилазе и процес израде плана се ближи усвајању. Иако план још није завршен, ова локација је веома занимљива за разумевање потенцијалних потешкоћа у планирању на новим локацијама. Поред тога, ради се о веома значајној локацији површине око 564ха, на којој треба да буде реализовано више стотина објеката за око четрдесет хиљада становника. Због тога је у анализу уврштен и усвојени Концепт плана за Савску и Језерску терасу, који се ради на основу одлуке:

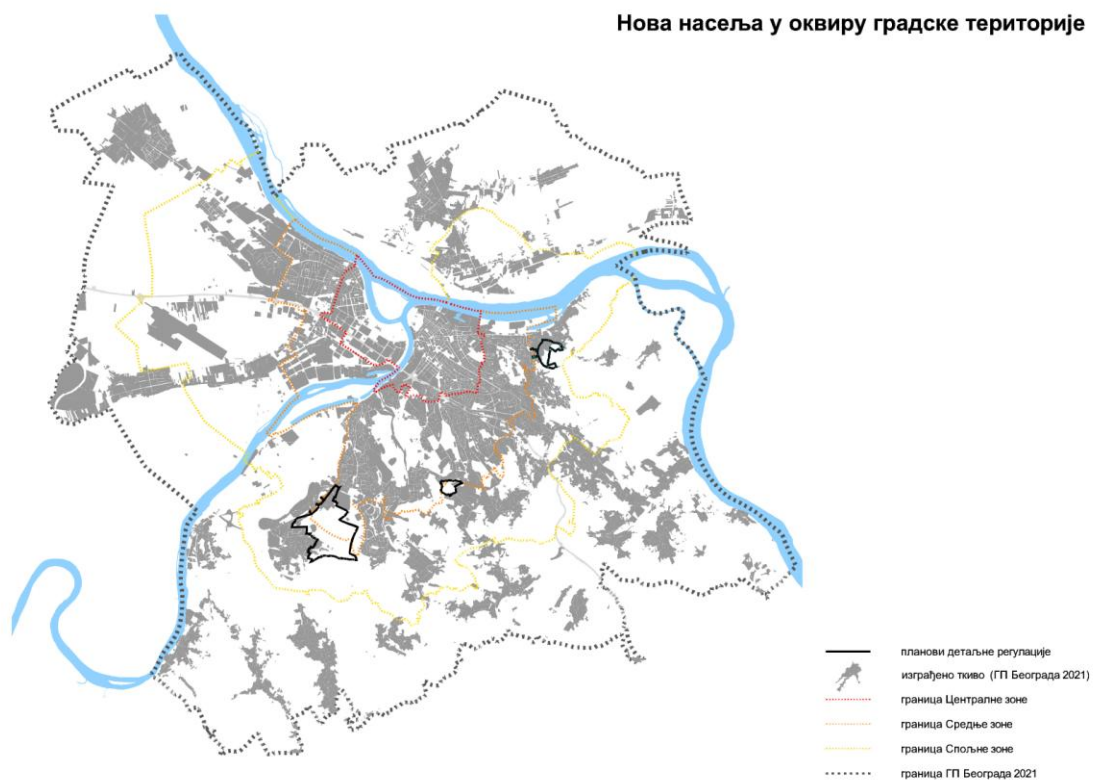
- Одлука о изради плана детаљне регулације насеља Савска и Језерска тераса, општина Чукарица ("Службени. лист Града Београда", бр. 44 / 07)

4.2.5.1 Простроно - локационе карактеристике

Нови комплекси стамбене изградње планирани су у средњој и спољној зони града, као и велики стамбени комплекси³⁶² из периода социјалистичке стамбене изградње. Међутим, чињеница да су ове заиста нове локације остале неизграђене и током периода најинтензивније бесплатске изградње, говори да су за то постојале озбиљне препреке. У поглављима о подручјима субурбанизације и великим сателитским стамбеним насељима описани су узроци масовне бесплатске изградње и урбанистички обрасци становања који су из тога произашли. У контексту анализе нових комплекса стамбене изградње, размотримо још једном карактер стамбене изградње у Београду у периоду од деведеситих година двадесетог века до 2000. године,

³⁶² Поглавље 4.2.4 Велика сателитска стамбена насеља

и нешто касније. У то време, спонтана бесплатна изградња је била правило, а не изузетак. Раздобље о коме је реч, може се слободно рећи, је време *органског* раста града. Где год је било могућности и потребе, настајало је грађено ткиво: на пољопривредном земљишту, на јавном земљишту резервисаном за инфраструктурне коридоре, у трасама већ реализоване инфраструктуре (испод далековода, на магистралним кишним и фекалним колекторима, у заштићеним водоизвориштима, и друго), на отвореним и зеленим јавним површинама – парковима, шумама (драстичан пример је Звездарска шума), приобаљу, итд. Закључак из ових премиса јесте да је градња изостала само на оним подручјима која нису била погодна, односно тамо где није било могућности или није било потребе. Увид у усвојене планове, и још више у планове чија је израда и даље у току, информације од непосредних учесника у изради плана – обрађивача, чланова Комисије за планове, власника земљишта, потврђују овај закључак.



Карта 5: Анализирани планови у новим насељима

То је, уз чињеницу да су лоциране у средњој и спољној зони на неизграђеним површинама, главна заједничка карактеристика за локације намењене новим комплексима стамбене изградње. Проблеми који онемогућавају, или веома отежавају

планску разраду и реализацију на овим локацијама могу се сврстати у неколико група. У анализи се показало да се свака од прегледаних локација (усвојених планова и оних чија је израда у току), суочава са минимум једним, а у неким случајевима (Савска и Језерска тераса) и са готово свим од побројаних потешкоћа.

Проблем недовољне инфраструктуре је један од њих. Нове локације заузимају по неколико десетина (на пример Вишњичко поље има око 90ха) па и више стотина хектара као у случају Савске и Језерске терасе. Планирани број становника је по неколико хиљада, са бројним стамбеним објектима, и пратећим објектима: школама, вртићима, домовима здравља, комплементарним делатностима, и слично. Опремање струјом, канализацијом и водом је озбиљан проблем који треба технолошки разрешити и потом реализовати, а терет финасирања пада на Дирекцију за градско земљиште и изградњу Београда. финансирати.

Друга препрека која се јавља је проблематичан терен сам по себи – на пример подручје Вишњичког поља је део комплекса старих циглана, а затим и позајмилиште земље. Због тога је овај терен склон клизању, слабе носивости и захтева интервенције у циљу стабилизације ширег обухвата, на нивоу насеља. Такве интервенције не могу спровести појединачни мали инвеститори, него је потребно да буду планиране, пројектоване и спроведене једновременно за цео комплекс или велики део његове територије.

Затим, један од највећих проблема је затечена парцелација. Све локације за нове стамбене комплексе које се у Генералном плану Београда 2021 наводе као приоритетне су некадашње пољопривредно земљиште, односно њиве. Издужене а уске парцеле нису погодне за грађевинске парцеле, и потребно је препарцелисати постојећу матрицу тако да буде могућа изградња. Проблем парцелације постојао је и у бројним бесплански насталим насељима, и у зони субурбанизације³⁶³, и у контактној зони великих сателитских стамбених насеља. Парцелација и препарцелација су неопходни захвати у реализацији нових насеља или делова насеља. За тај поступак, међутим, у систему планирања у Србији недостају одговарајући механизми. Проблем препарцелације се у пракси одлаже, или у потпуности пребацује на грађане у дугом поступку који започиње пројектом препарцелације. Нерешив, међутим, постаје када

³⁶³ Ледине, Калуђерица, Крњача и сва остала беспланска насеља настала су на њивама. Ова подручја међутим, се налазе на равном и стабилном терену, а коридори комуналне инфраструктуре су доступни.

осим парцелације постоји још нека снажна препрека: покренути терен (Вишњичко поље, Старжарска коса), недоступна инфраструктура (Савска и Језерска тераса).

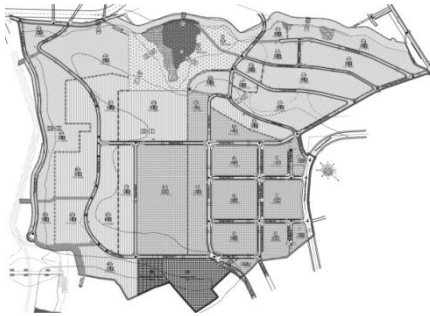
Побројани проблеми су истовремено и локационе карактеристике које успоравају израду планова за нове локације стамбене изградње, и постављају ограничења за морфологију насеља и типологију објеката који се могу планирати.

4.2.5.2 Матрица и структура насеља

Генерални план Београда 2021. године за нове локације за стамбене комплексе даје неколико ограничења која посредно диктирају типологију морфологију насеља. Прво такво ограничење је густина становања која је лимитирана на 90 до 110 ст/ха (брuto, зна нивоу целог комплекса). То су прилично мале густине које подразумевају обиље слободног, неизграђеног простора, релативно широке улице, у складу са рангом, отворене површине за паркирање и много зелених и рекреативних простора.

Мрежа саобраћајница се одређује према карактеристикама терена, уз прилагођавање главним правцима парцелације. За разлику од великих стамбених комплекса из периода социјалистичке станоградње, не постоји строг архитектонско – урбанистички принцип формирања и обликовања насеља. Концепт насеља није узрокован идеолошким импутима, нити архитектонско – урбанистичким трендовима, већ првенствено финансијским интересима актера.

Једна од сталиних тачака размимоилажења између планера који се руководи професионалним стандардима и инвеститора (без обзира да ли је у питању приватни инвеститор као у случају плана за Јајинце, или јавно предузеће које спроводи просторни развој града - Дирекција за градско земљиште и изградњу Београда) који се руководи потребним улагањима, је профил и ширина саобраћајница у потпуно новим насељима, што се закључује на основу увида у планове и разговора са планерима. Разговори са планерима, као и увид у планове у којима су улични профили нових саобраћајница у великом броју веома скромни – без зеленила, трака за бициклисте и/или зеленило, указују да инвеститори у оба случају теже да минимизирају трошкове опремања земљишта. Улични профили су, са те тачке гледишта, позиција на којој се опредељују значајне разлике у трошковима: широки, комфорни улични профили са

		Јајинци			Вишњичко поље	
Општи подаци о плану	Површина плана (ха)	51,5ха			93ха	
	Оријентациони број становника	9500			21000	
	Густина становања (ст/ха)	~ 184 ст/ха			~225	
	Приказ плана / дела плана					
Локација	Позиција у градском ткиву	Постојећи расадник, потез између Каљавог и Јелезовачког потока.			Источно од градског центра, на падини оријентисаној ка Дунаву.	
	Позиција према саобраћајној мрежи	Веза са градским центром преко Булеvara Ослобођења.			Главна постојећа сао.веза је преко Сланачког пута и Вишњичке ул, планирани СМТ је западна граница	
	Намене и карактеристични објекти у окружењу	Северно је насеље Бањица, а јужно је ткиво насеља Јајинци.			Источно је гробље Лешће, северно Сланачки п.,а западна граница СМТ	
Структура насеља	Структура насеља / целине	У северном делу је градска шума, јавни објекти у јужном делу а у средишњем становање.			Комерцијалне делатности уз Сланачки пут, становање у средини, и зоне заштитног зел. по рубу.	
	Саобраћајна мрежа и одлике саобраћајница	Махом неправилна, прилагођена затеченој неформалној градњи			Прати терен, правац изохипси, закривљене улице.	
	Мрежа јавних објеката	Школа, КДУ распоређени у насељу			У зони Сл пута пијаца, две КДУ и школа дисперзно распоређене у обухвату	
	Мрежа и карактеристике јавних простора	Основна школа и предшк.установа, груписане у једном делу насеља			Школа и две деchје установе.	
	Структура блокова	18 блокова различите величине и облика – правилних и неправилних.			20 блокова различите величине, облика прилагођеног терену.	
	Оријентациона БРГП станов. (м²)					
	Оријентациони број станова					
	Слободне и зел.површ. (м²/ст.)				6,75 м²/ст.	
	Стамбене зоне / потцелине	Зона А – отворени блок, нова градња Зона Б – индивид.стан, нова градња Зона В –постојећа изградња,санација			Зона А – отворени блок, нова градња Зона Б –постојећа изградња,санација	
Објекат	Позиција на парцели	слободност.	Низ.+слоб.	слободност	слободностојећи	слободностојећи
	Висина / спратност	П+2+Пк доП+4+Пк	П+1+Пк	П+1+Пк до П+2+Пк	П+3+Пк (Пс) до П+4+Пк(Пс)	П+1+Пк (Пс)
	Степен изграђености	35%	35 – 40%	30 – 45%	35 – 40%	50%
	Индекс изграђености	1,25 - 2	0,85 – 1,05	0,7 – 1,6	1,6 – 2,0	1,2
	Просечна величина стана м²					
	Просечна пов.стана по ст. (м²/ст)					

Табела 6: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика планираних подручја нових комплекса стамбене изградње

тракама за паркирање и бициклисте, дрворедима, разделним острвима, повећавају трошкове уређења. Истовремено, процена је инвеститора да додатни квалитет становања – и урбанистичких стамбених образаца, не утичу значајно на цену некретнина на тржишту. Дакле, улагање у додатни комфор у овим насељима, проистиче из наведеног, не може се валоризовати на тржишту.

Карактер и физиономију нових насеља Генерални план дефинише на следећи начин: *Свака од ових локација, без обзира што јој је основна намена становање, треба да буде изграђена као комплетна урбана целина, као својеврстан градић са наглашеном стамбеном улогом.*³⁶⁴ Један од најзначајнијих резултата транзицијског прекомпоновања урбаног ткива јесте децентрализација градске територије. Генерални план Београда 2021 је још од прве верзије из 2003. године³⁶⁵ пратио овај тренд и планиране су локације за нове локалне центре. Инструкција да нови комплекси стамбене изградње треба да буду функционално заокружене целине је део таквог става, и циљ је постизање комфорног и квалитетног становања. Поред тога, концепт заокружених урбаних целина иде у прилог смањењу укупног интензитета саобраћаја у граду и редукцији емисије издувних гасова, што га чини актуелним и у односу на генералне трендове планирања у циљу оптимизације еколошких услова. Ипак, да би овај концепт заокружених урбаних целина у новопланираним насељима, потребно је да постоји одговарајући интерес за инвестирање у насељске центре. При изради плана се полази од претпоставке да такав интерес постоји, али у плану није постојала методологија за његову проверу у процесу израде Генералног плана, као ни у каснијим фазама измена и допуна.

Наведена два ограничења – максимална густина и разноврсност садржаја у оквиру требало би да резултирају веома квалитетним насељима са свим неопходним садржајима, довољно слободних површина и разноврсном типологијом стамбених објеката. Анализа планова, међутим, показује да се ова правила не примењују доследно. План детаљне регулације дела Прве месне заједнице у насељу Јајинци на укупној територији планира густину већу од 180 ст/ха, а у насељу Вишњичко поље чак 225 – двоструко више од ограничења из Генералног плана Београда. Промене

³⁶⁴ Генерални план Београда 2021 (2003)

³⁶⁵ До краја 2012. Године, план је мењан у три наврата

параметара ових размера одражавају се и на квалитет становања, а иду у правцу урбанистичких стамбених образаца вишепородичног становања.

4.2.5.3 Блок и стамбени склоп

Када је реч о структури објеката и типологији изградње, за нове комплексе стамбене изградње расположиви су сви типови дати у Генералном плану Београда 2021: *...примењују се из општих правила нормативи и услови за поједине примењене типове стамбеног ткива, а ново становање може да припада свим планираним типовима и њиховим индексима изграђености и степену заузетости.*³⁶⁶

У анализираним плановима појављују се три основна типа стамбених објеката:

- вишепородичне слободностојеће зграде у отвореном блоку П+3+Пк (Пс) до П+4+Пк(Пс);
- куће за индивидуално становање у низу П+2+Пк(Пс);
- слободностојеће куће за индивидуално становање спратности до П+2+Пк(Пс), новопланиране и постојеће бесплански саграђене, а планом легализоване.

У свим наведеним типовима инсистира се на слободним површинама у оквиру парцеле, тако да је проценат неизграђених површина у свим случајевима у анализираним плановима увек већи од 50%, а често и више.

Параметри за слободностојеће објекте у новим стамбеним комплексима су често већи од оних за објекте у низу, и већи од оних датих Генералним планом Београда 2021, што је последица чињенице да се велики делови насеља са слободностојећим индивидуалним кућама плановима легализују, а не заиста планирају. Због усклађивања са реалним стањем на терену, прекорачују се ограничења параметара из ГП. Блокови са кућама у низу су у свим анализираним случајевима плански конципирани, па се на њих примењују планирана ограничења.

Правила за грађење и уређење дата овим плановима дефинишу блокове и склопове са становањем веома доброг квалитета. Ипак, поставља се питање зашто се на стотинама хектара потпуно нових локација у плановима дефинише само три строго одређена типа стамбених објеката? У фокусу овог истраживања јесте дијапазон

³⁶⁶ Генерални план Београда 2021 (2003)

урбанистичких образаца становања у Београду у процесу транзиције, и контекст настанка баш такве понуде. У новим комплексима стамбене изградње постоји могућност за креативнији приступ, с обзиром да је процес планирања и реализације започео после почетка транзиције, али то ипак није случај. Разлози за развој сразмерно малог броја типова изложени су у следећем, петом поглављу (*Урбанистичко планирање и стамбени обрасци*). Генерално, они се свode на неколико кључних проблема који се огледају у планирању нових стамбених комплекса: строго хијерархизован и крут систем планирања који оставља мало простора за отворен приступ за сарадњу са будућим корисницима и креативнија решења, неприлагођене институције новонасталим условима, и још увек недовољно развијено тржиште.

4.2.5.3 Типови урбанистичких стамбених образаца

За локације нових стамбених комплекса је утврђено да, иако су дисперзно расуте по граду, имају сличне основне карактеристике: удаљеност од центра, интегрисаност у градску саобраћајну мрежу, релацију у односу на суседна насеља. Пресудни критеријум за типологију је врста архитектонско – урбанистичког склопа самог објекта, и микропозиција у оквиру насеља. На основу ових критеријума, у зонама нових стамбених комплекса препозната су три типа урбанистичких стамбених образаца.

Тип НСК1 – вишепородично становање у отворном блоку		
Локационе карактеристике	Нови стамбени комплекси налазе се у средњој и спољној зони града. Микролокацијски, у оквиру насеља вишепородични стамбени објекти позиционирају се у централном делу насеља– у непосредној близини затечених вишеспратница / облакодера из периода социјализма.	
Морфолошке карактеристике	Нови блокови су по структури отворени, са слободностојећим или објектима у прекинутим низовима, са зеленим површинама околo. Када су планирани у постојећим блоковима састамбеним вишеспратницама, позиционирају се на исти начин.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	П+2+Пк до П+4+Пк
	Степен изграђености	35% до 40%
	Индекс изграђености	до 2 (макс. По ГП)

Тип НСК2 – индивидуално становање у кућама у низу		
Локационе карактеристике	Нови стамбени комплекси налазе се у средњој и спољној зони града. Објекти типа НСК2 распоређују се у средњој зони насеља, око локалног центра.	
Морфолошке карактеристике	Објекти индивидуалног становања у низовима налазе се у мањим блоковима са предбаштама.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	П+2+Пк
	Степен изграђености	40%
	Индекс изграђености	до 2,5

Тип НСК3 – индивидуално становање у слободностојећим објектима – нова стамбена градња и затечени бесплатски подигнути легализовани објекти		
Локационе карактеристике	Нови стамбени комплекси налазе се у средњој и спољној зони града. У средњим и рубним деловима новог стамбеног комплекса налазе се индивидуални стамбени објекти типа НСК3.	
Морфолошке карактеристике	Блокови различитих облика са слободностојећим породичним кућама.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	П+1+Пк до П+2+Пк
	Степен изграђености	до 50%
	Индекс изграђености	1,6 >(макс по ГП 1,2)

4.2.5 Затворена суседства

Затворена суседства се од осталих зона трансформације разликују по томе што их не одређује првенствено специфични карактер локације у транзиционим условима, као остале зоне, већ тип склопа / објекта и, још и више, пројектовани начин становања у њима. Истраживање затворених суседстава је, дакле, у одређеној мери (краткорочно) напуштање досадашњег оквира, али са вишим циљем да се прикаже цео спектар карактеристичних промена у стамбеном ткиву током процеса постсоцијалистичке транзиције, и у складу са истраживањем трансформације урбане форме у транзицији. Затворена суседства су била предмет истраживања у многим градовима постсоцијалистичке транзиције³⁶⁷, а београдска насеља овог типа проучавала је Мина Петровић. Петровић и Хирт у свом раду, ослањајући се на процене Урбанистичког завода Београда и Социолошког института Универзитета у Београду, категоришу сва

³⁶⁷ Cséfalvay, Z.(2009), Hirt, S., Petrovic, M. (2009), Hegedus, G. (2009), Vesselinov, E. (2004), Totic, I. (2004) и други

затворена суседства Београда у три групе: (1) претсоцијалистичка (Дедиње, Сењак, делови Бановог Брда), из социјалистичког периода (Бежанијска Коса, делови Вишњичке Бање) и постсоцијалистичка (Падина, делови Вишњичке Бање, Прегревица)^{368 369}. У првој групи су традиционална београдска елитна насеља, која су формирана у периоду између два светска рата, а елитни статус су задржала и у време социјализма. Последњих двадесетак година у овим насељима је било доста нове градње. Бежанијска коса је насеље изграђено током последње деценије трајања социјализма за припаднике високе и више средње класе, и у одређеној мери је проширено током деведесетих година. Трећа група затворених суседстава настала је у периоду постсоцијалистичке транзиције, најчешће као резултат беспланског грађења. Иако је ова подела на периоде јасна, око самих насеља која су разматрана постоје одређене нејасноће и могућа различита тумачења.³⁷⁰

Појам затворених суседстава није једнозначан и коначно детерминисан. У зависности од теме и циљева истраживања постоји шири простор за тумачење која суседства могу бити посматрана као затворена. Ауторке као једно од затворених суседстава у изградњи наводе и Белвил, новобеоградско насеље које је планирано и изграђено за смештај учесника Универзијаде 2009. године, уз Булевар Јурија Гагарина. Потез уз ову саобраћајницу је дуго имао идентитет урбанистички недовршеног, са мноштвом различитих, углавном негативних асоцијација: разуђени блокови са стамбеним солитерима, неконзистентан, несагледив, несавладив јавни простор, активни и напуштени индустријски погони, ромски сламови, и слично. Због таквог статуса овог пространог подручја са великим бројем становника, 2005. године је расписан позивни анкетни конкурс, са намеором да се најбоље оцењено решење интегрише у плански документ. У међувремену, саграђен је тржни центар *Делта сити*, и на темељу ове промене, мада окружење остаје непромењено, локација добија нови, позитивнији предзнак. Ипак, упркос ставу Петровић и Хирт да је Белвил насеље које прераста у тип затвореног суседства са колективним становањем у солитерима, у овом истраживању није сврстано у ту групу (према карактеристикама насеља, у складу са критеријумима истраживања, категорисан је као браунфилд подручје - 4.2.6 Становање на браунфилд

³⁶⁸ Hirt, S., Petrovic, M. (2009)

³⁶⁹ Хирт и Петровић оригинално у тексту на енглеском користе термине *precommunist*, *communist*, *postcommunist*. Ипак, у српском језику термини *комунизам* и *комунистичко* имају пропагандни призив, па се користе термини *социјализам*, *социјалистичко*, и други изведени из ових (претсоцијалистичка, постсоцијалистичка).

³⁷⁰ Ibid.

локацијама). Примарни разлог је што насеље Белвил у блоку 67 испуњава све критеријуме да буде анализирано као браунфилд подручје. Али, значајно за овакву одлуку је и то што оно у међувремену (од објављивања рада Петровић Хирт) није у пракси заживело као затворено суседство: продат је тек мали број станова, и поред чињенице да је међу грађанима идентификовано као насеље вишег стандарда. После више година насељен је тек мањи проценат станова, па данас више изгледа као лоша процена инвеститора, него као пожељна стамбена целина.

Анализа планова са просторно – урбанистичког аспекта и регистровани типови стамбених образаца у затвореним насељима, поклопила се са основном поделом Петровић и Хирт: категоријама *преткомунистичких, комунистичких и посткомунистичких* типова затворених насеља, одговарају су међусобно различити, а у оквиру подгрупе кохерентни типови урбанистичких образаца становања.

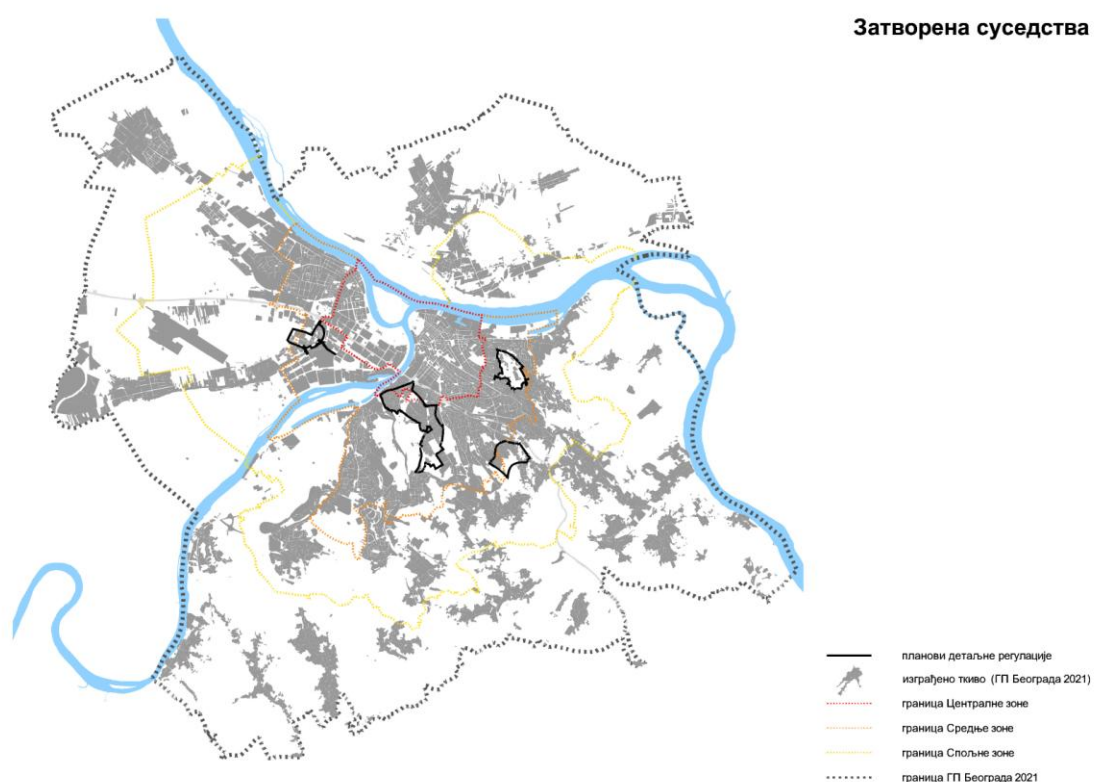
Анализирани су следећи планови:

- Регулациони план просторне целине Дедиње, („Сл.лист града Београда“ 1/00),
- Детаљни урбанистички план зоне и насеља на Бежанијској коси, („Сл.лист града Београда“ 23/82)
- Измене и допуне детаљног урбанистичког плана зоне и стамбеног насеља на Бежанијској коси у Новом Београду, („Сл.лист града Београда“ 4/91),
- Измене и допуне детаљног урбанистичког плана зоне и стамбеног насеља на Бежанијској коси у Новом Београду, („Сл.лист града Београда“ 17/85),
- План детаљне регулације подручја градске парк-шуме Звездара, Општина Звездара, („Сл.лист града Београда“ 17/85)
- План детаљне регулације четири месне заједнице општина Звездара и Вождовац – насеље Падина („Сл.лист града Београда“ 14/05)

4.2.4.1 Просторно - локационе карактеристике

Подела Хирт и Петровић показује да затворена суседства, иако становници свих претендују на натпросечни квалитет становања: луксузни објекти, приватност, заштићеност, безбедност, и слично, могу бити лоцирана на веома различитим градским подручјима. Локације на којима се налазе затворена суседства нису истих карактеристика, нити истог квалитета. Локације традиционалних затворених

суседстава – Дедиње, Сењак, делови Бановог Брда и Кошутњака – деценијама се идентификују као елитне. За побројана насеља заједничке су посебне географске погодности: сва се налазе на шумовитим брежуљцима јужно од Саве и Дунава, са лепим визурама на град, заклоњени од погледа. Најистакнутија разлика је удаљеност од старог градског центра: Дедиње је веома близу, а остала насеља су нешто даље. На карти се јасно уочава да је Дедиње ослоњено на градски центар, а остала традиционална затворена / елитна насеља, са центром су повезана преко Дедиња. Постоји физички континуитет тардиционалних затворених суседстава са градским центром.



Карта 6: Анализирани планови са затвореним суседствима

Сличне карактеристике има и затворено насеље у Звездарској шуми: изузетно зелено окружење, позиција која је и довољно изолована и задовољавајуће повезана са градским ткивом, визууре, споменичко и историјско наслеђе, све то груписано и географски јасно издвојено у односу на остало градско ткиво.³⁷¹

³⁷¹ Процес усвајања овог плана, и притисак који су станари бесплатски подигнутих кућа извршили значајан је и као један од експлицитних примера како се кроз институције може манипулисати јавним интересом да би се максимизирао заједнички приватни интерес неколицине. Кроз јавни увид, иницијативе и друге инструменте, станари бесплатски подигнутих луксузних стамбених објеката

Планом детаљне регулације подручја градске парк-шуме Звездара легализоване су бесплатни подигнуте групације приватних кућа, махом високог стандарда у самој шуми, где је изградња била строго забрањена. Због масовности и заједничког притиска финансијски и друштвено моћних станара, насеље у шуми је легализовано – тиме није само озакоњена конкретна групација, већ је и промовисана нова елитна локација за становање. Заједничка карактеристика свих претходно наведених затворених суседстава је њихова физичка недоступност која је подржана географским положајем.

Насеље на Бежанијској Коси одступа од овог правила, што је у вези са идеолошким контекстом у време његовог настанка: насеље је саграђено у време социјализма, када физичко раздвајање друштвених слојева није било прихватљиво. И друга насеља овог типа из периода социјализма, која су разматрана а нису приказана у табелама (низови приватних кућа у насељу Вишњићка бања, на Цераку и Видиковцу) имају сличну диспозицију: налазе се у непосредној близини великих стамбених комплекса, изоловани толико да уживају посебан степен приватности, а функционално су у свему повезани са центром овог насеља. Сама структура суседства и позиција у односу на насеље, обезбедила је заштићеност насеља и издвојен живот у њему.

Настанак затворених суседстава у новим (Вишњићка Бања) и субурбаним насељима (Падина), имплицира да квалитет локације на начин на који се вреднују традиционално скупе и престижне стамбене локације – изузетан положај, природне карактеристике, истовремена близина и изолованост од центра, не морају бити заступљене за настанак новог затвореног суседства. Формирање оваквог насеља у периоду после почетка постсоцијалистичке транзиције, је примарно резултат потребе довољног броја станара / домаћинстава са сличним стамбеним преференцама и финансијским потенцијалом. Настанак затворених суседстава је тако пре материјализација принципа *similis simili gaudet*, него посебне потраге за изузетним местом за живот у граду.

покушали су не само да легализују своје куће – у чему су већином успели, већ и да озваниче недоступност и неприступачност шуме као јавног добра за остале грађане. Они су заједничком акцијом, и чак ангажовањем и манипулисањем шире јавности, наводно у циљу очувања зеленила, покушали да онемогуће изградњу рекреативних стаза и отворених простора, и тиме планом гарантују затвореност и изолованост својих насеља. О томе ће бити више речи у следећем поглављу, где су приказани механизми и инструменти заинтересованих актера за формирање и планску верификацију специфичних урбанистичких стамбених образаца.

		Дедиње		Звездарска шума*	
		старо насеље	Мачков камен	индивидуално	ексклузивно
Општи	Оријентациони број становника	Нема подата по целинам		162,7 ха (од тога становање 22,7)	
	Густина становања (ст/ха)	-		~180 ст/ха	
	Оријентац. укупна БРГП станов.(м²)	-			
	Графички приказ				
Локација	Позиција у градском ткиву	На Дедињу, у контактної зони постојећег луксузног становања.		У зони између Новог гробља и Ул. Св Николе и Батутове.	
	Позиција према саобраћајној мрежи	Веза са примарном саобраћајном мрежом је преко Ул.Незнаног јунака, која целину не тангира директно.		Драгослава Срејовића је главна веза са градом, а планира се и повезивање са	
	Намене и карактеристични објекти у окружењу	Становање високог стандарда, болнички и војни комплекси.		Стамбено ткиво, Ново гробље.	
Структура насеља	Матрица насеља	Троугаони одсечак ткива које до краја 90тих претежно било неизграђено		Прати терен, спорадичне мање и веће групације у парк – шуми.	
	Саобраћајна мрежа и одлике саобраћајница	Стамбене саобраћајнице минималних профила.		У складу са нагибом терена, ретка саоб.мрежа кроз зелено ткиво	
	Мрежа јавних објеката	У целини Мачков камен нема јавних објеката.		Дечје установе на више локација, високошколски комплекс, научни центар,.	
	Мрежа и карактеристике јавних простора	У целини Мачков камен нема јавних слободних јавних површина.		Зелене парковске површ и шума заузимају највећи део плана.	
	Величина и структура блокова	Мали правоугаони и троугаони стамбени блокови.		Блокови неправилног облика, у скалду са тереном и затеченом саоб. мрежом и парцелацијом.	
	Оријентациона укупна БРГП (м²)	Нема података		99300 (за све зоне)	
	Оријентациони број станова	Нема података		1457 (за све зоне)	
	Слободне и зел.површ. (м²/ст.)	-		4081 (за све зоне)	
Објекат	Позиција на парцели	слободностојећи	слободностојећи	слободностојећи	слободностојећи
	Висина / спратност	П+1+Пк	П+1+Пк	П+1	П+1
	Миним. површина парцеле (м²)	400 - 2000	400	300	1000
	Степен изграђености	20 – 40%	40%	30%	15%
	Индекс изграђености	0,4-0,8	0,8	0,6	0,3
	Просечна величина стана м²				
	Просечна пов.стана по ст. (м²/ст)				

Табела 7: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика подручја затворених насеља

*У обухвату плана постоји више стамбених зона, али су ради поређења дате само зоне за обично и луксузно индивидуално становање, с обзиром да је фокус на затвореним суседствима

4.2.4.2 Матрица и структура насеља

Када се имају у виду све детерминанте које су утицале на формирање различитих затворених суседстава, коначне разлике у структури насеља и појединачних блокова су сразмерно мале.

У свим случајевима ради се о изолованим блоковима у којима доминира индивидуално становање. Других делатности има веома мало, или их нема уопште. Ако постоје, оне су димензионисане само за становнике ових суседстава – основна школа или децја установа, мада неретко деца из ових целина похађају школу негде ван насеља.

У мрежи стамбених саобраћајница уског профила – у свим типовима затворених насеља, формирани су блокови у складу са тереном и затеченом парцелацијом, на којима се налазе претежно слободностојеће куће за индивидуално становање.

Затворена насеља из периода социјализма су специфична у односу на она настала пре и касније: у више случајева, (Бежанијска коса, делови Бановог брда, Вишњичке Бања), ови склопови су конципирани као низови индивидуалних кућа са слободним парцелама испред и иза објекта.

4.2.4.3 Типологија затворених суседстава

Типологија се базира на разликама локационих карактеристика које корелирају са периодом и друштвеним контекстом настанка затворених суседстава. У структури насеља и типовима објеката, издвајају се суседства из периода социјализма, док су традиционална и транзициона суседства морфолошки сличнија (амбијентално и естетски вероватно не, али то није критеријум типологизације).

Тип ЗН1 – традиционална затворена суседства		
Локационе карактеристике	Позиције на брежуљкатим деловима градске територије, са посебним природним карактеристикама, и релативном близином градског центра која гарантује доступност, а омогућава изолованост и приватност. Поред Дедиња, Сењака, Топчидерског брда, у овој категорији је и луксузно становање у Звездарској шуми. Традиционалан затворена суседства у типологју су уврштена јер су током транзиције кроз планове додавани нови капацитети.	
Морфолошке карактеристике	Стамбени блокови са индивидуалним слободностојећим објектима, и минимумом других садржаја.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	П+1+Пк
	Степен изграђености	40%
	Индекс изграђености	0,8

Тип ЗН2 – затворена суседства социјалистичког периода	
Локационе карактеристике	У склопу великих стамбених комплекса (Бежанијска коса, Видиковац, Вишњица), планирани једновременно са њима или накнадно, али у сваком случају изоловано.
Морфолошке карактеристике	Стамбени блокови са кућама у низу, и у мањем броју слободностојећим објектима индивидуалног становања. Издвојени од центра насеља и зоне стамбених вишеспратница. Иако настали у време социјализма, у типологију су уврштени јер су објекти у току транзиције надограђивани и проширени, а касније је надограђено легализовано кроз планове.
Урбанистички показатељи	Висина / спратност Степен изграђености Индекс изграђености П+1+Пс до П+2 50% - 60% 0,6

Тип ЗН3 – затворена суседства транзиционог периода	
Локационе карактеристике	Бесплански настала насеља у близини великих стамбених комплекса – Падина.
Морфолошке карактеристике	Поред сличности са блоковима традиционалних затворених суседстава - блокови са слободностојећим објектима, упадљива разлика је у габариту објекта у односу на величину парцеле, која се препознаје кроз већи степен заузетости и већу спратност објеката.
Урбанистички показатељи	Висина / спратност Степен изграђености Индекс изграђености П+2+Пк 60% 0,7

4.2.6 Становање на браунфилд локацијама

Пре анализе планираног становања на браунфилд позицијама, неопходно је одредити шта уопште јесте или може бити браунфилд у конкретним условима у Београду. Аутори који се баве темом браунфилда уопште, и нарочито они који истражују могућности њихове ревитализације у постсоцијалистичким земљама,³⁷² констатују да напуштени велики индустријски, привредни и саобраћајни комплекси заузимају велике површине на веома атрактивним градским површинама. Међутим, има и ширих тумачења појма браунфилда. У приручнику *Оживљавање браунфилда у Србији, приручник за доносиоце одлука и професионалце* – једином те врсте на српском језику, наводе се врсте браунфилд подручја у Београду и Србији, с обзиром на општу дефиницију и специфичне околности узроковане транзицијом: „...Оснивањем Фонда за реформу система одбране 2004. године, односно доношењем Мастер плана отуђења војних непокретности у јуну 2006. године, у многим општинама се појављује нова категорија браунфилд локација које су претходно имале војну намену. Постоји и одређени број напуштених локација железнице, чији су објекти често били у центрима насељених места... Једноставније типове браунфилда представљају неискоришћени објекти јавних установа и напуштени комплекси болница, затвора, школа, домова културе и слично...”³⁷³

С обзиром на овако проширен списак браунфилд локација, у анализу су уврштени планови који се тичу поновне изградње на војном и железничком земљишту³⁷⁴. У прилог таквом ставу, иде чињеница да се војни комплекси ван употребе, као и земљиште железнице које није приведено намени, уклапају са критеријумима за дефинисање браунфилда: напуштени су или недовољно искоришћени, постоје последице претходне намене, налазе се у урбанизованим градским подручјима, и потребно је интервенисати да би се поново активирали. Са тим аргументом, у анализу је укључен и урбанистички пројекат за насеље Степа Степановић. Анализирани су следећи планови, урбанистички пројекат и урбанистичко технички услови:

³⁷² Hirt, S, Stanilov, K. (2009a), Tosics, I. (2004)

³⁷³ Danilović, K., Stojkov, B., Zeković, S., Gligoriјеvić, Ž., Damjanović, D. (ur.) (2008)

³⁷⁴ Међу актуелним плановима нема оних који се директно баве само земљиштем железнице, али план за Аду хују делимично обухвата и део планиран за пругу и пратеће садржаје, који није реализован.

- План детаљне регулације дела централне зоне просторна целина Марина „Дорћол“ („Службени лист Београда“ 24 / 05) – **ПДР 1**
- План детаљне регулације дела подручја Аде Хује (зона А), Општине Стари Град и Палилула („Службени лист Београда“ 70 / 12) - **ПДР 2**
- Урбанистички пројекат на локацији касарне "Степа Степановић" на Вождовцу, у Београду, у циљу изградње стамбено-пословног комплекса са пратећим садржајима – **УП 1**
- Урбанистички пројекат за изградњу спортског насеља за учеснике Универзијаде 2009 у блоку 67 у Новом Београду – **УП2**
- Урбанистичко технички услови за реконструкцију и изградњу стамбено пословног комплекса на локацији између улица Ћирила и Методија, Војводе Бране, Милорада Шапчанина и Војводе Богдана, на КП 2859/1 КО Звездара – **УТУ 1**

Осим ових, релевантни за истраживање су и започети, недовршени планови (програми) на основу којих се могу дијагностиковати кључни проблеми који се јављају у процесу рехабилитације браунфилд подручја.

- Програм за израду урбанистичког плана за подручје Аде Хује
- Програм за израду плана детаљне регулације комплекса "Бродоградилишта Београд" у Новом Београду

За сада, за реактивирање и обнову браунфилд подручја Београда нису успостављени посебни инструменти у планирању и спровођењу планова. Ове територије се планирају уз примену истих процедура, правила и стандарда као и сва друга подручја. Суштина процеса је да се приватизовани комплекси³⁷⁵ испланирају и регулишу за становање и комерцијалне намене, а да јавне садржаје – комунална и саобраћајна инфраструктура, школе, дечје установе, здравствене установе, и све остало, реализује јавни сектор. Иза таквих планова, идеја је, следе појединачни аранжмани и компензације између власника земљишта и града, што мање – више представља неки облик приватно – јавног партнерства (*public private partnership*).

³⁷⁵ Изузетак је касарна 4. Јули, тј. Насеље Степа Степановић

Међутим, такви аранжмани нису подржани (ни забрањени!) нити регулисани законом, јер за сад та област није законски уређена.

Генерални план Београда 2021. је дефинисао делове индустријске зоне – све означене целине су у приобаљу (Лука, бродоградилиште, индустрија) као подручја трансформације у комерцијалну намену. Ова подручја се могу тумачити као браунфилди, мада се тај термин у ГП експлицитно не помиње. За ова подручја дата је посебна намена, али не и довољно прецизне инструменти и објашњења о начину трансформације и урбанистичким параметрима. Због тога су касније, током израде планова настала различита тумачења о томе која се правила примењују за њихово уређење и регулацију. Једно тумачење је било да се промена односи само на планиране активности, а не и на капацитете, и чак да је оптимално задржати индустријске објекте колико је то могуће, који треба да буду адаптирани за нове садржаје. Супротно томе, било је да за трансформисана подручја важе правила и параметри намене у коју се трансформишу. Различита тумачења, у синергији са осталим проблемима – пре свега захтевним и скупим интервенцијама за санирање и будућу заштиту подручја – су разлог за вишегодишње застоје у планској разради великих браунфилд локација Београда: индустријске зоне на обалама Саве и Дунава.

4.2.6.1 Простроно - локационе карактеристике

У време индустријализације Београда, у последњим деценијама деветнаестог века и првим деценијама двадесетог, индустријска предузећа смештана су на за њих повољним локацијама: поред река, путева, железнице. Често су ове локације биле ван тадашњег грађевинског подручја, али су временом, како се град ширио интегрисани у градско ткиво. У градова који су прошли кроз период развоја у социјализму, овај тренд је настављен и у послератном периоду, па су бројни индустријски и привредни комплекси били су смештени на веома атрактивним локацијама. Анализирани планови и урбанистички пројекти (узимајући у обзир и недовршене) односе на солидне, чак и престижне градске позиције: Бродоградилиште (Програм за израду плана детаљне регулације комплекса "Бродоградилишта Београд" у Новом Београду), Марина Дорћол (План детаљне регулације дела централне зоне просторна целина Марина „Дорћол“ („Службени лист Београда“ 24 / 05)) и Ада Хуја (Програм за израду урбанистичког плана за подручје Аде Хује) на левој и десној обали Саве, Кондоминијум (Урбанистичко технички услови за реконструкцију и изградњу стамбено пословног

комплекса на локацији између улица Ћирила и Методија, Војводе Бране, Милорада Шапчанина и Војводе Богдана, на КП 2859/1 КО Звездара) у централном делу у зони Булевара краља Александра, војни комплекс на Бањичком гробљу.

Браунфилд подручја одликује солидна саобраћајна повезаност и инфраструктурна опремљеност. Због своје претходне намене, ова подручја се налазе уз јаке градске саобраћајнице, широких профила и велике проточности. То их чини доступним и интегрисаним у градску мрежу.

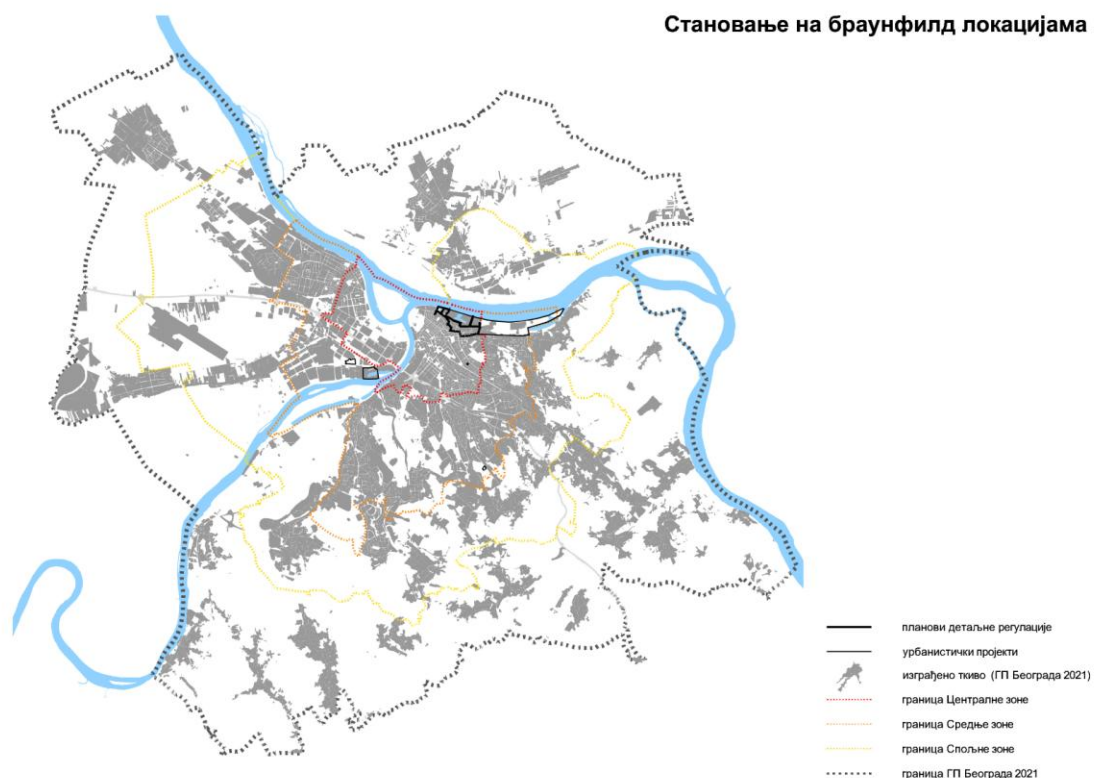
Све локације налазе се у централној или средњој зони. Обухват Бродоградилишта је у току процеса планирања (који је већ више година у застоју) којим је требало да се браунфилд подручје пренамени у стамбено – пословну зону, припојен централној зони³⁷⁶, из средње у којој је до тад био. Припадност централној зони је веома велика предност за регенерацију и реактивацију браунфилд подручја. Наиме, потенцијал обнове запуштеног и (можда) еколошки и хигијенски девастираног подручја зависи од очекиване добити у случају реактивирања. Без обзира да ли инвестиције за овај процес долазе из приватног капитала, или јавних средстава, уложено треба да буде оправдано у експлоатацији. Урбанистички параметри којима се дефинишу максимални дозвољени капацитети изградње за одређене намене, највиши су у централној зони, и опадају ка рубној зони градске територије. Због тога, и због чињенице да су пословне и стамбене четврти генерално атрактивније у централној него у другим зонама, позиција у централној зони је додатни потенцијал за обнову браунфилда.

Па ипак, ни такве локационе предности у случају београдских браунфилд подручја нису довољан мотив за њихову реактивацију. Започети програми за Аду Хују и Бродоградилиште показују да за обнову великих, заиста атрактивних подручја која захтевају озбиљне интервенције за санирање негативних последица, још увек не постоје одговарајући инструменти.

Позиција на приобаљу се, у том контексту, показала као веома проблематична: у случајевима Аде Хује и бродоградилишта, као и Марине Дорћол, потребне су опсежне хидротехничке мере. У случају Марине, проблем је мањих размера и односи се на регулацију и рехабилитацију пристанишног базена и дела обале, који је

³⁷⁶ Измене Генералног плана Београда 2021. (2009)

релативно мали. Случајеви Аде Хује и Бродоградилишта су компликованији: водозаштитни појас, подземне воде, ниво насипа, терена и обалоутврде, и слично. Решавање хидротехничких проблема овог ранга су скупи и технолошки захтевни, али и процедурално и законски веома замршени (у случају бродоградилишта у овом законском оквиру и нерешиви, због дефинисања заштитног појаса водоизворишта).



Карта 7: Анализирани планови на браунфилд локацијама

Према анализираним плановима, закључује се да суштинска разлика у начину становања на београдским браунфилд подручјима потиче од карактера локације. С обзиром да су типологије склопова / објеката уједначене, типови урбанистичких образаца становања диференцирани су према локационим карактеристикама. Издвојене су три групе локација: (1) локације у приобаљу – Ада Хуја (и потенцијално бродоградилиште), (2) локације у централној и средњој зони јужно од Саве и Дунава, (3) браунфилд локације на Новом Београду.

4.2.6.2 Структура насеља и блокова

Структура стамбено – комерцијалних зона у браунфилд подручјима, у зависности од претходне намене, конципирана је на два карактеристична начина. У подручјима некадашњих индустријских зона (Ада Хуја, Марина Дорћол) где и после

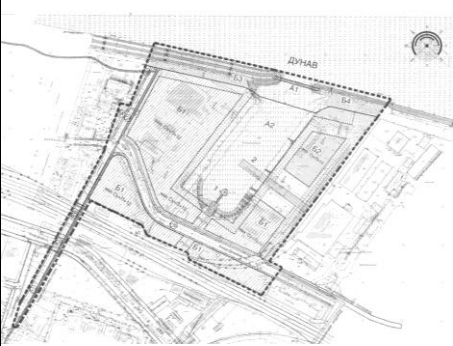
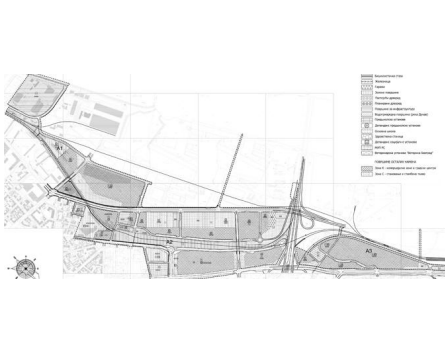
промене претходне активности остају инфраструктурни коридори који се не измештају у процесу реконструкције, структура насеља је прилагођена затеченој матрици интерних траса саобраћајница и инфраструктуре.



Слика 12: ПДР Аде Хује на коме се види принцип формирања матрице целине

Други модел је развијен у насељима Степа Степановић и Белвил - комплексима у којима није било инфраструктурних водова и саобраћајница које се не могу изместити. Структура структуре ових насеља има карактеристике отвореног блока са ламелама или појединачним објектима вишепородичног становања. Матрица саобраћајница у предметним насељима није ортогонална, већ прилагођена терену, делимично радијална, и у обликовној концепцији приметна је веза са великим стамбеним комплексима из позног социјалистичког периода, осамдесетих година двадесетог века. Ипак, тачне корене овакве концепције не можемо анализирати у овом раду, с обзиром да излазе из фокуса истраживања.

Матрица је димензионисана и прилагођена вишеспратним објектима за комерцијалне намене и вишепородично становање, у складу са типологијом коју дефинише Генерални план Београда.

		ПДР 1	ПДР 2	УП 1	УТУ 1
Општи подаци о плану	Површина плана (ха)	7,45ха	94,4ха (81+13,4)	41,7 ха	0,72ха / 3971м ²
	Оријентациони број становника	1620	9736	13276	-
	Густина становања (ст/ха)	216 ст/ха	~103 ст/ха	~323 ст/ха	-
	Приказ плана / дела плана				
Локација	Првобитна намена	Марина / канал са лукобраном и пратећим објектима, индустријске хале.	Водопривредне п, комерцијална зона Луке Београд, привредне зоне, инфраструк.п, неуређене зелене п.	Војни комплекс – касарна.	Фабрика <i>Партизанка</i> – производна делатност / ћиста насељска индустрија
	Позиција у градском ткиву	На обали Дунава у централној зони, у продужетку кеја, близу Луке	Веома близу градског центра, између Дунава и Дунавске ул, до Панчевачког моста.	На Бањичком гребену, источно од градског центра, ка Авали.	У стамбеном ткиву у залеђу улица Рузвелтове и Булевара краља Александра (Булевар револуције)
	Позиција према саобраћајној мрежи	На градску мрежу прикључен преко Дубровачке ул, изоловано железничком пругом од урб.тквива.	Релативно изоловано жел.трасом, уз улице Дунавска, Венизелисова, Бул. Деспота Стефана, Поречка	Добра саоб. везе преко Ул. Војводе Степе, Кумодрашке и Кружног пута	Најближе саобраћајнице вишег ранга су Рузвелтова, Булевар краља Александра, Д. Туцовића
	Намене и карактеристични објекти у окружењу	Становање, Лука Београд, СРЦ 25 мај.	Лука, индустрија, привреда, железница, стамбено ткиво.	Становање различитих типологија и густина, РЦ. Бањица, привреда	Становање и бројни јавни комплекси и објекти.
Структура насеља	Структура насеља / целине	Око базена марине сконцентрисани су спртски обј,а остало су стамбено (макс 70%) – комерц. (мин30%),	А1 – од Дунава до Дунавске ул, А2 – између Дунавске и Бул. ДС, до Панчевачког моста, А3 –источно од Панчевачког моста	У оквиру насеља налазе се ош. и кду, а комерц. центар насеља је линеаран уз Кумодрашку улицу.	Урбана матрица градског центра.
	Саобраћајна мрежа и одлике саобраћајница	Саобраћајнице се настављају на околну мрежу и иду око базена.	Мрежа се наставља на околну, уз прилагођавање жел.коридору и петљи Панчевачког моста.	Примарна мрежа у оквиру насеља: саоб 17,5–23м, секундарана 22макс	-
	Мрежа јавних објеката	Нема јавних обј. осим спортских, сао. и комуналних површ.и обј.	Планирана је једна основна школа и комбиноване установе са	Основна школа и дечја установа у оквиру насеља.	У оквиру комплекса нема јавних садржаја.
	Мрежа и карактеристике јавних простора	Базен и спортске површине у средишту комплекса.	На укрштањима су планирана 3 сквера, и један парк, уз озелењене улице и заштитно зел.	Зелене површине у отвореном блоку.	У оквиру комплекса нема јавних простора.
	Структура блокова	Марина је конципирана као венац објеката око базена.	Слободностојећи објекти у отвореном блоку.	Отворени блокови са вишесптарним стамб.објектима.	Компактни блок – реконструисан јединствен фабрички објекат.
	Оријентациона БРГП станов. (м ²)	43000	266978	371745 м ²	8500
	Оријентациони број станова	540	3358	4578	-
	Слободне и зел.површ. (м ² /ст.)	7,92 м ² /ст.			-
	Стамбене зоне / потцелине	Стамбено- комерцијални комплекс	Стамбено- комерцијални комплекс	Становање у отвореном блоку	-
Објекат	Позиција на парцели	Слободностојећи	Слободностојећи	Отворени блок	Ивична изградња / компактни блок
	Висина / спратност	макс Су+П+12	П+6+Пс	П+4+Пс – П+6+Пс	П+2+Пк до П+3+Пк
	Индекс заузетости	60%	50%	19 – 32%	65%
	Индекс изграђености	1,84 (укупно на осталом земљ)	3	1,6 – 2,2	~2,3
	Просечна величина стана м ²	~79,6 м ² (брuto)	~79,5 м ² (брuto)	~81 м ² (брuto)	-
	Просечна пов.стана по ст. (м ² /ст)				-

Табела 8: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика планираних подручја браунфилда

У оквиру обухвата задржавају се поједини објекти или делови комплекса који су под неким степеном заштите као део индустријског наслеђа према евиденцији надлежних завода за заштиту споменика културе (градског или републичког) (у обухвату Плана детаљне регулације дела подручја Аде Хује чак четири објекта имају, сваки појединачно, статус добра претходне заштите: Термоелектрана "Снага и светлост", Београдски памучни комбинат, зграда Старе кланице, Београдски вунарски комбинат), и адаптирају се за друге активности компатибилне становању и карактеру новопланираног дела градског центра.

Посебан модел је реконструисан блок фабрике *Партизанка* (Урбанистичко технички услови за реконструкцију и изградњу стамбено пословног комплекса на локацији између улица Ћирила и Методија, Војводе Бране, Милорада Шапчанина и Војводе Богдана, на КП 2859/1 КО Звездара). Реч је о јединственом блоку у старој урбаној матрици који је реконструисан као стамбено – пословна целина са становима и локалима вишег стандарда. У окружењу доминирају становање и пословање, а структура је прилагођена за нове активности. На нивоу целог блока је јединствен склоп, по чему се реконструисана *Партизанка* визуелно разликује од суседних блокова.

4.2.6.2 Типологија урбанистичких образаца становања на браунфилд подручјима у Београду

Типови се диференцирају примарно према локационим карактеристикама, са изузетком последњег типа реконструисаног блока – фабрика, који је концепцијски, структурно и локацијски јединствен. Препозната су четири типа: тип станова у централној зони у приобаљу, у стамбеним комплексима у старом делу градске територије, и у стамбеној целини на новобеоградској страни, као и реконструисани блок некадашње фабрике у централној зони Београда.

Ову основну карактеристику прате и веома мале разлике у параметрима (што је углавном управо последица локационих карактеристика – параметри за централну зону већи су од оних за средњу). Типологија објеката и морфологије насеља нису суштински различите: вишеспратнице у отвореним блоковима.

Тип БП1 – становање у стамбено – комерцијалним зонама градског приобаља		
Локационе карактеристике	У приобалној браунфилд зони Ада Хуја и Марина Дорћол, на атрактивној локацији на обали Дунава, и на ~1,5км удаљености од најстрожег центра града – реперна тачка Трг републике. Има предуслове за развој као део градског центра.	
Морфолошке карактеристике	Структура целине подразумева целине са мањим и већим учешћем нестамбених делатности: трговина, услуге, пословање, култура, и друго. Целина је конципирана и регулисана као део градског центра.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	П+6+Пс до П+12
	Степен изграђености	50% - 60%
	Индекс изграђености	3

Тип БП2 – становање у стамбеном комплексу јужно од Саве и Дунава		
Локационе карактеристике	На територији старог дела града, али у обухвату средње зоне према подели Генералног плана Београда 2021. У складу са локацијом, стамбене целина планирана је као посебно насеље са свим пратећим функцијама.	
Морфолошке карактеристике	Насеља је структурисано у складу са тереном и планираним типом изградње: отворени блок са вишеспратним ламелама, великим слободним зеленим површинама и комфорним приступним саобраћајницама и паркинзима. У оквиру насеља дистрибуирани су пратећи садржаји и локални центар насеља.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	П+4+Пс – П+6+Пс
	Степен изграђености	до 32%
	Индекс изграђености	1,6 – 2,2

Тип БП3 – становање у стамбеном комплексу на Новом Београду		
Локационе карактеристике	Некадашња индустријска зона Новог Београда, уз Улицу Јурија Гагарина трансформише се у подручје становања и комерцијалних делатности. Овај линеарни центар, мада локалан по рангу, због своје величине и стамбено – комерцијалних капацитета, има значај који у неким сегментима превазилази локални ниво.	
Морфолошке карактеристике	У таквом окружењу, насеље Белвил (објекти за одседање учесника Универзијаде), конципирано је као самодовољна, комплетна целина која користи погодности окружења, али не прима негативне утицаје. У оквиру насеља су сви потребни садржаји, укључујући и напоре да се развије одређен културни живот у отвореном простору.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	П+12
	Степен изграђености	50% - 60%
	Индекс изграђености	3

Тип БП4 – пословно стамбени комплекс у реконструисаном блоку - фабрици		
Локационе карактеристике	Централна градска зона, у делу са доминантним становањем.	
Морфолошке карактеристике	Јединствен склоп на целој парцели – реконструисани објект фабрикае.	
Урбанистички показатељи	Висина / спратност	П+2+Пк до П+3+Пк
	Степен изграђености	~ 65%
	Индекс изграђености	~2,3

5.0 УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАМБЕНИ ОБРАСЦИ

Планирање је делатност којом се континуирано усмерава и контролише раст градова. Питање диверзификације урбанистичких образаца становања решава се у оквирима ове праксе, кроз институције, процедуре и деловање бројних актера, а све артикулисано кроз бирократизован процес израде, кориговања и усвајања планова. Сама имплементација, пак, изван је овог дуготрајног поступка, а у српском планирању не постоји институционална тј. законски дефинисана повратна информација о имплементацији, која би била коректив даљег планирања. То додатно отежава и онако сложен процес настанка и унапређења урбанистичких типова становања. У овом поглављу приказано је како специфичне поставке планирања у Србији утичу на могућност диверзификације стамбених образаца и који је маневарски простор за професионалце урбанисте планере и архитекте, али и саме грађане, да постојећу понуду перманентно прилагођавају променама у потребма и преференцама корисника.

5.1 Општи планерски оквир: парадигма, институције и процедуре

Дилема да ли је продуктивније и ефикасније рационалистичко или колаборативно планирање, није својствена само транзиционим срединама. Ово питање се поставља и у многим друштвима која нису пролазила кроз процес целокупне промене привредне, управљачке, друштвене парадигме. У Србији, земљи постсоцијалистичке трансформације, постоје различите дефиниције, претпоставке и оквири за планерско деловање, више контрадикторних тумачења о улози планирања и типовима интервенција³⁷⁷. Конфузији и недоречености доприноси и недовољан и некомпетентан теоријски допринос, и о наслеђеном рационалистичком планирању, и о колаборативном планирању које се фазно и спорадично уводи уз подршку међународних стручњака и организација.³⁷⁸ На послетку, и поред истраживања ове теме у Србији (Лазаревић – Бајец, Вујошевић), стручна јавност није заузела став који

³⁷⁷ Лазаревић Бајец (2009) примећује да рационално планирање у социјалистичком периоду у Србији по својим одликама различито од оног које познаје и описује западна урбанистичка теорија, и закључује да би за анализу и разумевање наслеђеног и актуелног модела било потребно шире истраживање. У том смислу, овај приказ и коментар елемената рационалистичког и/или колаборативног модела планирања није усмерен на разрешавање ових теоријских проблема и њихових практичних импликација, већ је објашњење неопходно за разматрање како се у конкретним условима и оквирима планирања формирају урбанистички обрасци становања, и који његови механизми могу бити искоришћени за диверзификацију постојеће понуде.

³⁷⁸ Lazarević Bajec, N. (2009)

од ова два модела, или какав тип комбинованог модела, одговара српском планирању у конкретним околностима.

Планирање у социјалистичком периоду било је генерално рационалистичко – нормативно: рационалистичко по доминантној улози професионалаца и потпуно маргиналном утицају будућих корисника, а нормативо по наглашеном ослањању на нормативне теорије, док критичко разматрање и анализа нису развијани. У транзиционом окружењу успостављање савременог рационалистичког или колаборативног планерског модела, условљено је имплементацијом основних претпоставки тржишно оријентисаног демократског друштва: кључне тржишне институције, решавање питања власништва над земљиштем, одговарајуће пореске политике, плански документи који одговарају на стварне потребе регулисања простора уместо формализованих планова, транспарентне процедуре, политика законског санкционисања³⁷⁹. Тренутно стање карактерише чврсто и формализовано планирање, што је одлика рационалистичког модела, али које не оперише увек са објективним релевантним параметрима, пре свега економским, због чега га Лазаревић Бајец означава као симулацију рационалистичког планирања. Истовремено, елементи колаборативног модела планирања уводе се кроз неформално стратешко планирање уз наглашавање демократизације поступка и образовања учесника и заинтересованих. Међутим, и у овом сегменту постоји симулација јер се учешће заинтересованих не базира на стварној информисаности и знању о интересима, могућностима и ризицима³⁸⁰, већ на делимичним и непровереним сазнањима.

Са оваквим стањем ствари, ипак не треба губити из вида да рационалистичко и колаборативно планирање нису антиподи, не представљају супротне полове – ни по циљевима ни по методологији. Такође, сами модели планирања - рационалистичко и колаборативно – нису монолитни, већ у различитим срединама имају специфичне карактеристике, а временом се мењају у складу са ширим променама функционисања тржишта и друштва. Према Вујошевићу, у транзиционим срединама, изгледна је еволуција планирања која треба да се подудара са променом значења самог појма рационалности у планирању. У случају да нема ретроградних или инхибиторних етапа или догађаја, овај помак креће од претежно инструменталне рационалности ка друштвеној рационалности у различитим облицима: комуникацијско- дијалогски,

³⁷⁹ Ibid.

³⁸⁰ Lazarević Bajec, N. (2009)

социјални, политички, еколошки³⁸¹. Између осталог, то значи јачање колаборативне компоненте у оквирима рационалистичког планерског приступа. Планирање у Србији налази се негде у овом делу спектра: рационалистичко планирање са спорадично заступљеним елементима колаборативног метода.

Због чега је ово важно за разумевање настанка и могућности диверзификације урбанистичких образаца становања? Сазнања о карактеристикама планерског модела упућују на одговор на истраживачка питања: који актери, институције и механизми могу да покрену и руководе диверзификацију типова становања, у којим фазама и на који начин?

Уопштено говорећи, у рационалном моделу, посебно у облику рационалног планирања које је било заступљено у социјалистичком периоду урбаног развоја, главна улога за формирање и проверу урбанистичких образаца становања припада професионалцима. Архитекте и планери су били креатори стамбених образаца, будући станари нису учествовали у овом процесу. Различите теорије и сазнања из области нормирања и стандардизације, уопштених просторних и стамбених потреба појединца и породице, резултовале су *објективним* моделима и шемама станова и насеља који су аплицирани на различитим градским локацијама.

Колаборативни модел подразумева веће учешће заинтересованих – у случају урбанистичких стамбених образаца то се превасходно односи на инвеститоре/ девелопере и саме будуће станаре. Начелно, у таквом моделу процедуре омогућавају да се стамбени обрасци конципирају у интеракцији професионалаца и будућих корисника.

У Србији процедура израде урбанистичких планова према Закону о планирању и изградњи омогућава учешће јавности током израде урбанистичког плана, с тим да је акценат на касним фазама израде плана, када је нацрт већ усвојен од стране Комисије за планове, стручног тела скупштине локалне самоуправе³⁸². Могућност утицаја, показује пракса, тада је ограничена на реаговање на већ осмишљено презентовано решење, планиране инструменте и фазе реализације. Таква процедура нема потенцијала за остваривање стварне интеракције између грађана, професионалаца и доносиоца планова, која може да донесе и конкретна решења, а не само прихватање или неслагање са понуђеним концептом.

³⁸¹ Vujošević, M. (2003)

³⁸² У случају Београда Скупштине града Београда

Дакле, планирање у Србији није у потпуности ни рационално ни колаборативно, већ истовремено постоје карактеристике оба модела, али и особености које елементе ових модела чине симулираним и у пракси недоследним и неспроводивим. Једна од симулација је законом предвиђена, формална могућност учешћа у процесу планирања. У реалности грађанима је, кроз форму учешћа, остављен простор да се јавно сложе или одбаце понуђени концепт решења. Њихово учешће није активно, они не учествују у препознавању и / или интерпретирању проблема, нити у сценаријима његовог решавања, већ се на крају процеса планирања, у поступку јавног увида суочавају са испланираним.

5.1.1 Институције

Ефикасност планирања зависи од функционисања институција, на државном, али пре свега на локалном нивоу. Одређени подаци показују да институције у Србији и Београду нису довољно развијене према међународним стандардима. Светски економски форум годинама уназад рангира око 130 - 150 држава света по њиховој глобалној конкурентности (global competitiveness index - GIC), узимајући у обзир 12 критеријума – стубова конкурентности (развијеност институција, инфраструктура, макроекономско окружење, здравство и основно образовање, високо образовање и обучавање, ефикасност робног тржишта, ефикасност тржишта рада, развој финансијског тржишта, ниво технолошког развоја, величина тржишта, пословна софистицираност, иновације)³⁸³. У извештају за 2010. годину Србија је по развијености институција заузела 110. место 133 рангиране државе. У извештају за следећу годину рангира се као 130 од 144. рангиране државе³⁸⁴. Ни за један од двадесетдва (22) индикатора развијености институција, Србија се не котира боље од педесетог (50) места, а чак шеснаест индикатора сврстава Србију после 110. места.³⁸⁵

Ови показатељи односе се на институционалну ефикасност уопште, док за планирање као јавну делатност нису доступна посебна истраживања. У доба

³⁸³ World Economic Forum (2012)

³⁸⁴ Што значи да је њена позиција објективно у паду. То може имплицирати да се квалитет рада институција реално смањује, не само у поређењу са институцијама других држава, него да се сам по себи урушава и опада из године у годину.

³⁸⁵ World Economic Forum (2012): Country/Economy Profiles: Serbia, <http://www3.weforum.org/docs/CSI/2012-13/Serbia.pdf>

социјализма институционални оквир планирања је ситемски развијан, и његова структура се релативно добро очувала и у периоду постсоцијалистичке транзиције. Вујошевић сматра да се у овако очувану институционалну структуру могу истовремено интегрисати и неопходни елементи социоекономске развојне политике, и са друге стране, енваројменталне политике.

Међутим, у периоду транзиције институционална структура радикално се прекомпоновала у једном важном сегменту: нарушена је, ако не и раскинута спона између истраживачких институција које су се бавиле научним истраживањима, технолошким и другим иновацијама, и стандардизацијом у различитим областима које утичу на формирање урбанистичких стамбених образаца, и актера који непосредно реализују стамбене комплексе и објекте. У СФРЈ Југославији постојали су и радили бројни институти који су спроводили истраживања у области планирања, пројектовања, становања, конструкција, и слично³⁸⁶. Они су мање више били везани за матичне средине – социјалистичке републике, али је постојала озбиљна међуинститутска сарадња на нивоу целе државе. У Србији су неке од најважнијих Институт за архитектуру и урбанизам Србије, ЈУГИНУС – Југословенски институт за становање, Институт за испитивање материјала. У њима су радили људи који су дали веома значајан конкретан допринос у развоју становања уопште и урбанистичких образаца становања³⁸⁷.

Кључна је била стална повезаност између теорије и праксе. Постојао је пут и процедура како да научна сазнања и идеје до којих се дошло у овим научно – истраживачким јединицама буду спроведена у праксу. С обзиром да је већина стамбене производње била у државном сектору, пре свега у рукама великих предузећа и војске, и да су је реализовала велика грађевинска предузећа, такође државна³⁸⁸, научне институције су биле укључене у процес планирања, пројектовања, грађења и уопште развоја становања. Институти су развијали системе који су се затим заиста и примењивали у пракси. Повратна веза између научних институција и праксе омогућавала је развој у овој области и брзу реализацију развијених концепата.

³⁸⁶ О томе је било више речи у ранијим поглављима

³⁸⁷ Издвојићемо само пример Бранка Жежеља (Институт за испитивање материјала). Жежељев конструктивни систем је омогућио отварање новог поглавља у грађевинској индустрији, пројектовању стамбених зграда, планирању насеља.

³⁸⁸ Касније *друштвена*, мада такви детаљи нису од значаја за истраживање.

Деведесетих година је та карика прекинута³⁸⁹. Институти су остали изоловани од дешавања у пракси, нешто због промењеног друштвено – политичког окружења, али много више због тога што су се променили актери у станоградњи. Велика друштвена предузећа и војска као највећи станоградитељи су испали из игре. Иницијатива је прешла у руке приватних инвеститора. Без обзира да ли су ти приватни инвеститори градили да би задовољили своје стамбене потребе (на пример бесплански градитељи, али и градитељи који су пратили закон и процедуре), или да станове пласирају на тржишту, научна сазнања им нису била потребна.³⁹⁰ Институти су овим заокретом поделили своју делатност на два колосека: практичан рад који пласирају на тржишту (израда планова, студија, пројеката), и научна истраживања чији је домет ретко даљи од учешћа на конференцијама и симпозијумима и објављивања у стручној периодици.

Као учесници у процесу планирања (делимично и пројектовања), и посредно развијања стамбених форми и урбанистичких образаца становања, остали су, поред комуналних предузећа, различитих заводи (национални и регионални заводи за заштиту наслеђа, природе, јавног здравља) – секторске институције за пописивање, надзор и бригу о јавним добрима. Њихова основна делатност јесте старање о постојећим добрима, док иновације нису у њиховом делокругу.

Учешће институција у процесу планирања на нивоу Београда, у смислу надлежности, обима, начина укључивања, регулисано је законима – Законом о планирању и изградњи и бројним другима законима који регулишу поједине области (саобраћај, путеве, заштиту природе, наслеђа, здравља, и друго). Појединачна ефикасност и ефикасна међусобна сарадња институција и предузећа су међу основним детерминантама брзине и успеха процеса планирања, и квалитета планског документа

³⁸⁹ Процес деградације истраживачког рада, институција, стручних скупова и саветовања, започео је и раније. Настанак, улога и крах истраживачких института и стручних скупова Југославије је велика и занимљива тема која ипак превазилази обим и фокус овог истраживања.

³⁹⁰ На интернет страници Југинуса (<http://www.juginus.rs>) , под одељком историја стоји текст чији део гласи: *Југинусова оријентација је на почетку била да се бави научним истраживањима, међутим кроз време се показало да би фирма опстала у тржишним условима привређивања требало је окренути се дневним потребама потенцијалних инвеститора, а то се данас још више осећа него у претходном периоду.* Слично, на страници ИАУСа пише: *„Институт је формиран са циљем да се бави истраживачким и едукативним радом, као и радом на сложеним пројектима у области архитектуре и урбанизма. У ранијем периоду, због специфичних услова финансирања научно-истраживачких пројеката, већи резултати су постигнути у стручном раду, посебно на архитектонском и урбанистичком пројектовању, као и на просторном и урбанистичком планирању. У последњих 15 година Институт је остварио знатно већи обим и запажене резултате у научно-истраживачком раду.“*

као коначног производа. Улога институција у формирању урбанистичких образаца становања, према закону и увиду у обимну планску документацију, своди се на рестриктивну компоненту.

Ипак, постоји узак маневарски простор за проширење деловања стручних институција у правцу налажења иновативнијих решења. Рестриктивне мере су у процесу планирања неизбежне и незаменљиве, јер се ограничењима штити најшири јавни интерес, али постоји могућност да се у оквиру актуелног система планирања и надлежности институција, њихов утицај прошири и у смеру креативног доприноса и иновација. Специјализоване институције, пре свега заводи за заштиту посебних аспеката јавног интереса – на пример споменичког и историјског наслеђа, природе или јавног здравља, у опису рада имају и унапређење деловања у тој области.

Очување и промоција наслеђених образаца је у делокругу рада завода за заштиту наслеђа. Традиционални обрасци градског становања – на пример градске виле, куће, партаје, као и групације и специфичне структуре – перивоји на пример, и слично, су потенцијални нови елементи образаца становања, који могу бити рециклирани и прилагођени савременим условима, посебним групама становника, типовима домаћинстава, и слично. Метод и услови трансформације образаца, услови њихове просторне дистрибуције и амбијенталног уклапања су поље у коме институције за заштиту наслеђа могу да пруже информације, идеје и посебне мере које се затим могу имплементирати у будућим плановима. Анализирани планови делова Врачара, Земуне и Дорћола показују, међутим, да то није случај. Реконструкција поменутих делова градског ткива иде у правцу смањења броја затечених стамбених образаца. Евидентно је значајно редуковање свих типова индивидуалног становања, од партаја до градских вила. Ове процесе прати и делимична промена матрице, тј. препарцелација, али и смањење традиционално чисто стамбених зона.

Институционалне промене у области планирања у постсоцијалистичкој транзицији ишле су у правцу смањења простора за кооперацију и сарадњу у процесу прилагођавања стамбених форми у новим условима и преференцама. Могућности истраживања и провере у институцијама, а потом и примене у пракси, смањене су у односу на период социјализма. У окружењу које се интензивно мења: економски, политички, културно, и у коме се мењају и стамбене навике и потребе грађана, укидањем некадашњих истраживачких института и/или промена њиховог рада у

правцу тржишног деловања, веома су ограничене могућности за иновативан рад на пољу проширења понуде и проналажења одговарајућих форми становања. Институције које учествују у процесу планирања (према Закону о планирању и изградњи) надлежне су за контролу у одређеним ресорима (на пример заштита споменика, историјског и културног наслеђа, заштита природе, заштита јавног здравља), а не истраживање и побољшања у тим областима.

Реално повећање институционалног потенцијала за истраживачки и иновативни рад у области диверзификације стамбених форми³⁹¹, условљено је променом законског оквира. То се пре свега односи на промене процедура планирања дефинисаних Законом о планирању и изградњи, али има простора и за друге промене. У институцијама управе, могуће је оставити већу слободу планирања на локалном нивоу - на нивоу градова и општина где познавање локалних традиција и потреба може да буде импут за формирање и примену стамбених образаца. Истовремено, има простора за проширење делокруга институција које већ сада учествују у планирању као контролори појединих сегмената (Завод за заштиту споменика културе, Завод за заштиту природе, и сл.). Њихов рад у будућности не мора да буде искључиво усмерен на контролу и рестрикције, већ у будућим изменама закона треба размотрити проширење њихове надлежности и на истраживања у конкретној области.

5.1.2 Тржиште

У стабилним системима, са развијеним и стабилним тржиштем, урбанистичко планирање је интервенција државе у циљу корекције несавршености тржишта: монопол, непожељне економске неједнакости, непотпуна информисаност и ризик.³⁹² Непотпуно функционисање тржишта и неефикасна јавна управа у тржишним условима су проблеми који се рефлектују на планирање, и са којима се планери сусрећу у транзиционим околностима. Србија у томе није изузетак.³⁹³

Европска комисија од 2002 године детаљно прати развој политичких и економских институција и политика земаља западног Балкана, и у форми званичних

³⁹¹ И у другим областима планирања и обликовања простора: на пример коришћење и обликовање јавних простора, просторни аспекти еколошких тема, питања културног диверзитета, и слично.

³⁹² Begović, B. (1995)

³⁹³ Lazarević Bajec, N. (2009)

извештаја их предаје Европском парламенту и Савету министара, који је највише тело Европске уније. *Извештај о напретку Србије 2010. године*, (Serbia 2010 Progress Report) наводи да је остварен одређени напредак у усвајању нових закона и заокруживању правног система које се тиче тржишта. Међутим, констатује и да припрема и имплементација нису увек ефикасне и уједначене, да извршавање права није одговарајуће због недовољних техничких и персоналних ресурса у судовима и извршним телима. Инвестиције и функционисање тржишта угрожавају и неконзистентна примена закона и дуге процедуре, и, што је нарочито интересантно за област урбанизма, *веома спора* примена Закона о планирању и изградњи. Закључак је да *слабости у владавини права и преовлађујућа корупција настављају да ограничавају правну предвидљивост и поткопавају поверење у правни систем међу економским актерима, посебно у погледу ефективне заштите својинских права.*³⁹⁴

Овај извештај, мада се не тиче уско тржишта некретнина – градског земљишта и станова – показује колико је тржишна ефикасност у Србији генерално далеко од европских стандарда. Импликације на формирање нових и адаптацију постојећих урбанистичких образаца становања су да ослањање на механизам тржишта није довољно, с обзиром да он није у потпуности функционалан, и да су потребне интервенције на другим нивоима – између осталог и кроз планирање (пored примене других инструмената из домена порске политике, на пример).

Утицај тржишта на постојеће урбанистичке стамбене обрасце целовито се сагледава тек ако се поред увида у готове планске документе у обзир узме и процес њихове израде и усвајања, и последице њихове примене у изградњи. На примерима урбанистичких образаца становања у *зонама субурбанизације*, најјасније се уочавају ограничења која постоје у првим периодима транзиције. У овим условима се формирају први модели становања који ни на који начин нису под контролом моћног социјалистичког система планирања, који се у свему развијају независно, опирају се важећим стандардизацијама стамбеног простора, локација, опремања комуналном и социјалном инфраструктуром – свим аспектима становања које је планирање у социјализму суверено контролисало. Примарни тржишни механизам покрећу сами заинтересовани грађани са циљем да реше стамбено питање, без икаквих посредника и стручне подршке – нема предузимача, шпекуланата, планера, а најчешће ни

³⁹⁴ Све према Mijatović, B. (2011)

архитеката. У процесу учествују само градитељи, продавци земљишта – доскорашњих пољопривредних површина, и занатлије. Ово решење из нужде одликује масовност, одсуство озбиљне контроле од стране институција која је готово немогућа с обзиром на бројке које су у игри. Кад су у питању стамбени обрасци, појављује се веома мали број варијетета, тако рећи униформност реализованих објеката и поред различитих економских, социјалних, културних карактеристика станара. Разлике које постоје у обрасцима, као што се види из типологије, последица су локационих специфичности, а не преференци корисника.

Налаз о варијететима урбанистичких форми становања у бесплатни подигнутим зонама субурбанизације указује на ограниченост тржишних механизма у диверзификацији урбаног становања. У ситуацији непосредног решавања сопствених стамбених потреба, без обзира на разлике у профилу домаћинстава, готово сви градитељи посегли су за типским решењима. Без помоћи професионалаца – архитеката и планера, који би понудили различита решења између којих се може бирати, и која се могу модификовати, бесплатни градитељи су се понашали као да постоји тек ограничен број међусобно веома сличних могућности³⁹⁵.

Градски центар је такође претрпео директне последице ослобађања тржишта. Либерализација тржишта се на централне зоне градова у постсоцијалистичкој транзицији одражава кроз процесе комерцијализације и центрификације, у чему Београд не представља изузетак. Локације у центру постале су тражене, последично и скупе, што је водило ка порасту комерцијалних делатности на уштрб свих осталих, укључујући и становање. У таквим околностима, притисак на економски и социјално угрожене становнике је далеко израженији, него кад је реч о економски стабилним слојевима.

У *великим насељима колективног становања*, укључујући и сателитска насеља и новобеоградске блокове, тржиште се испољило кроз неколико процеса: диференцијацију становања, раст насеља на неизграђене околне територије, и комерцијализација центра насеља. У периоду од почетка транзиције, профилисале су се целине – делови или комплетна насеља и / или блокова, које се међусобно разликују по

³⁹⁵ Још истраживања из седамдесетих година прошлог века показала су да се избор стамбеног модела увек своди на оптирање између познатих лако доступних решења. Rapoport, A. (1977)

статусу који имају у односу на квалитете становања и социјалне групе које преовлађују у њима.

Тржиште је употпунило „градскост“ великих насеља колективног становања, тиме што су новонастали локални центри – планирани или бесплански, пратили стварне потребе становника, уместо апроксимација планера у време социјализма. У централној зони Новог Београда дистрибуција комерцијалних делатности, пословања, објеката културе и спорта, верских објеката брижљиво планирана, док је у мањим целинама Новог Београда, и по сателитским насељима, углавном кроз планове праћен и унапређиван бесплански реализован концепт локалног центра. Квалитет решења је у оба случаја дискутабилан³⁹⁶, али су овом променом окружења промењени и оригинални урбанистички обрасци становања настали у социјализму.

Нове комплексе стамбене изградње карактеришу вишеструка ограничења у погледу урбанистичких параметара и броја становника као факторима лимитираних капацитета изградње и профита. Поред тога, ове локације су оптерећене и проблемима у активирању земљишта (непогодан терен, инфраструктура, затечена парцелација) који захтевају повећана улагања. Као таква, нова насеља још увек тестирају механизме тржишта за урбанизацију ових подручја. Преглед планова је показао да од бројних локација намењених за нове комплексе стамбене изградње, тек мали број је успешно плански решен. Када се овоме дода и релативно мала реализација планираног (у додуше кратком периоду – 2008. Године је усвоје План детаљне регулације дела Прве месне заједнице у насељу "Јајинци", а 2011. План детаљне регулације стамбеног насеља "Вишњичко поље") према усвојеним плановима, остаје да се види колики је интерес за овим локацијама на тржишту, и може ли оно без помоћи јавног сектора заиста активирати ова насеља у планираном капацитету.

Све што важи за нове комплексе стамбене изградње, још више важи за **браунфилд подручја**. Од планова започетих за браунфилд подручја до сад је усвојено тек неколико, а реализација још увек није далеко одмакла. Боље је стање на подручјима где је постојала могућност да се браунфилд локација активира кроз урбанистички пројекат. Олакшавајућа околност у тим случајевима је јасан правни статус и добар еколошки статус подручја. У свим осталим случајевима постоји (за сада) неразмрсиви

³⁹⁶ Види Благојевић, Љ. (2009)

колоплет проблема у распону од власничког статуса до скупих неопходних интервенција да би земљиште било еколошки санирано и геолошки стабилизовано (на Ада Хуји је неопходна дубинска дегазација земљишта, а мере на у обухвату Бродоградилишта су такође обимне). Ма колико да је реч о атрактивним локацијама у обухвату централне зоне града, које заузимају најлепше делове речних обала, за сад тржишни механизми не успевају да покрену његову рехабилитацију и пренамену.

5.2 Хијерархија планова: урбанистички обрасци становања у задатим оквирима

Планирање у Србији и Београду је секторско – просторно и урбанистичко, и као такво уређено одговарајућим законима. Годинама је потреба за стратешким развојним плановима, чији је просторни аспект један од елеманата, била предмет повремених расправа међу стручњацима које су, додуше, ретко превазилазе дискусије на стручним скуповима. Аргументација и анализа на тему секторско vs. стратешко планирање, готово да нису ишле даље од помињања успешних примера стратешког развоја градова, попут Барселоне или Билбаа – уз изостанак реалног представљања предности и недостатака, и утемељене, теоријски и у пракси засноване, расправе.³⁹⁷

Закон³⁹⁸ дефинише просторне и урбанистичке планове којима се уређује територија, њихове циљеве, садржину и процес израде и усвајања. Планирање је хијерархизовано, и Закон налаже да *„Документи просторног и урбанистичког планирања морају бити усклађени, тако да документ ужег подручја мора бити у складу са документом ширег подручја“*.³⁹⁹

На административном подручју Београда просторни и урбани развој уређени су следећим плановима: Регионални просторни план административног подручја

³⁹⁷ До промене у погледу садржаја и форме планова дошло је недавно: у 2012. године предложене су измене Генералног плана Београда 2021. кроз које треба да буде прекомпонован као документ који стратешки дефинише просторни развој, а да се Планом генералне регулације дефинише намена, спровођење, типологија, и друго. Међутим, усвајање Нацрта генералног урбанистичког плана Београда наишло је на одређене препреке, па је и ступање на снагу Плана генералне регулације условљено овим потпуком.

³⁹⁸ Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, 72/09, 81/09, 64/10) и Закон о изменама и допунама закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, 24/11)

³⁹⁹ Ibid.

Београда (Измене и допуне Регионалног просторног плана АП Београда, „Службени лист града Београда”, број 38/11), Генерални урбанистички план („Службени лист града Београда“ 27/03, 25/05, 34/07, 63/09) и планови генералне и детаљне регулације. Стратегија развоја Београда, која је завршена 2011. године, према важећем закону нема дефинисану улогу у развоју и уређењу градског подручја, због чега се у пракси може користити само консултативно.

Међутим, планске поставке из хијерархијски највишег плана - Регионалног просторног плана АП Београда, које се односе на становање у великој мери нису операционализоване. У овом документу се планира развој нове стамбене политике у складу са циљевима економског и социјалног развоја. Регионални план превиђа успостављање и синхронизацију читавог низа механизма за ефикаснију земљишну и стамбену политику. Ови механизми и конкретне мере нису искључиво у домену планирања, већ и области пореске политике, регулисање система предфинансирања за инфраструктурно опремање нових стамбених подручја, развијања законског и институционалног оквира за стамбено задругарство, економске мере са нагласком на различите видове субвенционисања, прилагођену улогу органа локалне самоуправе у производњи и дистрибуцији станова, законско регулисање закупа и тако даље.

Регионални просторни план АП Београда претпоставља да порески и фискални механизми, приватизација градског грађевинског земљишта, рационализација бирократије, треба да омогуће ефикасније и квалитетније грађење станова. У домену планирања, РППАП Београда предвиђа јасно дефинисање односа становања и пословних намена⁴⁰⁰. За стамбене зоне планира се утврђивање основних принципа регулације кроз урбанистичке планове. Ови основни принципи, према РППАП Београда треба да буду установљени према типовима стамбених потреба, и према економским могућностима (породично становање), односно према захтевима посебних локалних или републичких програма, тржошта и задругарства.

Регионални план, дакле, даје стратешке смернице за развој становања у Београду, које поред планирања подразумевају читав низ других мера. Становање као урбана функција са посебним захтевима, компатибилне намене, критеријуми

⁴⁰⁰ Редистрибуција и нови капацитети у процесу постсоцијалистичке транзиције – прим. Ј. Ђокић

дистрибуције, типолошке варијације и коначно урбанистички параметри и правила грађења, одређени су кроз Генерални план Београда 2012. Кроз овај документ дефинисане су тачне зоне, и чак блокови и парцеле намењене становању, и то тако да је одређен и конкретан тип становања и стамбене структуре. Генерални план Београда 2012 препознаје следеће типове становања на територији града:

- Становање у компактним градским блоковима,
- Становање у отвореним градским блоковима;
- Индивидуално становање;
- Становање у приградским насељима, и
- Становање у мешовитим градским блоковима.

Сваки од ових типова становања има дефинисану морфологију блока, и максималне урбанистичке параметре – индекс изграђености, индекс заузетости, минималне слободне / зелене површине, спратност објекта, растојања до суседног објекта, бочне и задње ивице парцеле.

(Ограничења дата кроз (још увек неусвојен) План генералне регулације још су оштрија. Планиране су тачне типологије за сваки конкретан блок и парцелу, са чврсто дефинисаном морфологијом објекта и прецизним правилима грађења.)

У пракси се ова ограничена листа примењује веома доследно, на нове и реконструисане стамбене зоне. На примерима појединих планова евидентно је да постоји могућност промене планиране типологије – уз одобрење Комисије за планове, али опет у оквирима Генералног плана, дакле заменом планираног типа за неки други нормиран кроз правила изградње ГП. Такође, у плановима је примећено да постоји добра воља за повећањем дефинисаних урбанистичких параметара - спратност, индекс изграђености, уз аргументацију да је то већ бесплански реализовано, или, у случајевима новопланиране градње када је реч о великим трошковима за активирање земљишта (на приме план за Вишњичко поље) које затим компензују већим планираним капацитетима.

Чини се да је реч о апсурду: инвеститори (грађани) су ограничени у примени нових типологија, али не и у прекорачењу капацитета. Управо обрнуто би било

логично: планирати и доследно контролисати максималну густину изграђености и становања, а либерализовати експерименте у погледу обликовања, уз само неопходна ограничења. Са аспекта заштите јавног интереса, од значаја је да се планирањем онемогући претерана изградња, која није у складу са капацитетима комуналне и саобраћајне инфраструктуре, објеката социјалног стандарда, заштите амбијената и слично. Повећање броја варијетета типова склопова и објеката на различитим локацијама не угрожава јавни интерес ни на који начин. Напротив, доприноси повећању понуде, и посредно, квалитету живота у граду јер омогућава већи избор.

Кроз Генерални план Београда неки од постојећих образаца становања су оквалификовани као превазиђени и апсолутно неподобни за савремено становање, и планирана је трансформација свих затечених ткива које чини овај тип. Изразити пример су партаје – окарактерисане као нехигијенске, некомфорне, неприлагодљиве новим потребама становања⁴⁰¹, искључене су из листе понуђених типова. Међутим, овако строго дефинисање образаца, онемогућава развој и имплементацију нових типова који би могли настати као последица промењених социјалних карактеристика и личних преференци рестратификованог друштва. Штавише, такав приступ не само да онемогућава настанак и тестирање нових типова, већ редукује број постојећих образаца.

Па ипак, и у оквиру (непотребно) чврсто дефинисаних правила и параметара, реално је да постоје могућности за развој нових типова урбанистичких стамбених образаца. Проблем је што они не могу бити генерисани кроз постојеће моделе финансирања, кроз нерезвијено и несигурно тржиште, без пореских мера, без модела непрофитног удруживања и задругарства у области станоградње, и других. Односно, у постојећој констелацији, када су функционални расположиви инструменти за обнову и репродукцију стамбеног фонда нестабилно тржиште и урбанистички планови који се израђују и имплементирају кроз споре и бирократизоване процедуре, директно примењени типови из Генералног плана Београда су *de facto* једино одржива решења која омогућавају доношење каквог – таквог плана.

Дакле, када се анализира збирни учинак свих прегледаних планова на диверзификацију постојеће понуде урбанистичких стамбенох образаца, закључак је да недостатак није толико у ономе што је планирано, већ у строгој типологији наметнутој

⁴⁰¹ О чему се може полемисати, види Ђокић, Ј. (2008)

кроз Генерални план која не оставља много простора за тражење нових решења и типова склопова који би можда више одговарали појединим групама. Анализирани планови обухватају стотине хектара неизграђеног градског земљишта, у чијој разради би могло бити показано више креативности у приступу. Креативност, међутим изостаје јер су границе јасно постављене у плану вишег реда. Поставља се међутим питања, зашто се хијерархијски план вишег реда – Генерални план Београда 2021 строго поштује у неким сегментима, као што су типологије, а у другим – максималне густине на пример, узима само консултативно?

И корак даље, преиспитивање могућности за развој типологије стамбених образаца упућује на потребу за променом приступа у планирању стамбених зона. Ограничења треба да се односе на максималне капацитете изградње, а не на форме. Напротив, планови у специфичним зонама, или раду за конкретне инвеститоре, могу да буду предусретљивији према потребама будућих станара, и да кроз процес планирања омогуће шире сагледавање о могућностима примене различитих типологија на локацијама.

5.3 Пракса планирања и обрасци становања: препреке транзиције

„Криза легитимитета“ планирања у транзицији, односно његова маргинализована и омаловажена улога, коју су уочили бројни истраживачи,⁴⁰² има неколико карактеристичних појавних облика у планирању транзиционог становања у Београду. Кроз анализу планова искристалисао се корпус проблема који се понављају у бројним ситуацијама, а за чије решавање је улога планера исувише сужена, његова професионална аргументација у одлучивању игнорисана, а ефикасност реализације испланираног у домену добре воље јавних и приватних субјеката. Не ради се, дакле, о промени начина планирања и моћи планера у односу на социјалистички период, већ о недостатку професионалне слободе (уз одговорност, наравно) и кредибилитета у оквиру новог делокруга урбанисте.

Легитимитет планирања је додатно оспорен уколико планирање не нуди конкретне и применљиве одговоре на питања која се постављају пред професионалце у процесу трансформације урбаног ткива у условима постсоцијалистичке транзиције.

⁴⁰² Hirt, S, Stanilov, K. (2009), Stanilov, K. (2007), Tosics, I. (2004), Vujošević, M. (2003), (2004), о томе је било речи у ранијим поглављима

Неки од новонасталих проблема захтевали су промишљен и одржив став искристалисан у отвореној конструивној стручној расправи, заснованој на познавању генералних карактеристика транзиције, специфичних домаћих околности, могућих сценарија даљег урбаног развоја. Усмеравање промена градске структуре треба да је у складу са општим прокламованим вредностима и стратегијама развоја друштва. Таква подршка професионалним планерима од стране струке је изостала, и многе важне одлуке донете су после великог оклевања, само на основу искустава у институцијама планирања и локалне самоуправе.

Упечатљив пример је проблем парцелације у отвореном блоку на Новом Београду, у великим стамбеним комплексима и деловима градског ткива у централним градским зонама. Стамбени комплекси грађени у време социјализма планирани су и реализовани на експроприсаном или национализованом земљишту, на јединственој парцели или напосто игноришући парцелацију, тј. без формирања нове парцеле од затечених мањих. Проблем парцелације отворених блокова са објектима на њима, појавио се на самом почетку транзиције, почетком процеса приватизације станова. Годинама потом није усаглашен професионални приступ овом проблему, већ је сваки случај посматран *ad hoc*, од стране институција директно укључених у процес планирања, и без икакве подршке и помоћи струковних удружења, образовних и научних институција. У *Налазу Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове у вези са Нацртом плана детаљне регулације блока 70 у Новом Београду* стоји:

...У међувремену одржано је више састанака (14.06.2006.год, 29.09.2006.год., 30.01.2007.год) на којима је разматрана проблематика отворених блокова, везана пре свега за однос јавног и осталог грађевинског земљишта и парцелацију, при чему нису донети закључци. На састанку, одржаном 22.08.2007.год. усаглашени су ставови Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, Главног архитекте града и Урбанистичког завода по наведеним питањима...

Дакле, скоро две деценије од почетка транзиције, тема парцелације, јавног и осталог земљишта у отвореним блоковима остала је недоречена, и нерешена системски. *Криза легитимитета* планирања добија другу конотацију у овим околностима, када се одговори на сложена питања одлажу, а затим доносе без

одговарајуће расправе и аргументације, у уским круговима непосредних учесника. Тада, она више није само сплет историјских, друштвених и политичких околности, већ реална чињеница да планирање нема рационално упориште у знању и оптирању међу развојним сценаријима.

У контексту праксе планирања и проблема ригидне хијерархије планова који је описан у претходном потпоглављу, важно је објаснити и проблеме који проситичу из **начина спровођења планова**. Процедура спровођења планова такође је оставила одређене могућности за слободнији, мање бирократизован приступ, кроз који би могао да буде увећан број варијетета урбанистичких стамбених образаца. Међутим, ове могућности углавном коришћене за промену параметара, а не за инвентивније решавање различитих проблема и потреба, између осталог и оних које се односе на форме становања. У првим годинама транзиције на основу Закона о изградњи објеката („Службени гласник РС“ бр. 44/95, 24/96, 16/97, 43/2001) и Закона о планирању и уређењу простора и насеља асеља („Службени гласник РС ", бр. 44/95 и 16/97), планови су спровођени преко *урбанистичке дозволе*⁴⁰³ чији су обавезан део били и урбанистичко –технички услови. Кроз урбанистичко техничке услове су правила из регулационог плана примењивана на конкретну локацију, уз одговарајућа прилагођавања у односу на специфичности и околности. Међу приказаним планским документима су *Урбанистичко технички услови за реконструкцију и изградњу стамбено пословног комплекса на локацији између улица Ђирила и Методија, Војводе Бране, Милорада Шапчанина и Војводе Богдана, на КП 2859/1 КО Звездара* на основу којих је реконструисана фабрика Партизанка. На примеру ових услова евидентно је да примена овог инструмента омогућава флексибилније тумачење планова, уз поштовање само одређених правила. У конкретном примеру је извршена промена намене и реконструкција без израде новог плана, на основу тумачења важећег плана (Одлука о детаљном урбанистичком плану реконструкције блокова уз улицу Димитрија Туцовића („Службени лист града Београда“ 14/77)) и генералног плана (Генерални урбанистички план Београда („Службени лист града Београда“ 17/72, 31/81, 2/85)) и процене да постојећа структура може да прихвати промењени садржај, и да је нови садржај компатибилан са окружењем.

⁴⁰³ Кроз касније законе овај документ је добијао различите називе: Акт о урбанистичким условима, Локацијска дозвола, уз задржавање истих смерница и правила као и урбанистичка дозвола, са изузетком урбанистичко техничких услова као посебне анализе, уместо директно преношених правила из плана.

Проблем је, међутим, било широко поље за некомпетентно тумачење планова и злоупотребе које су постале веома бројне, а односиле су се највећим делом на повећање параметара и капацитета датих планом. Због тога је Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 47/2003 и 34/2006) уместо израде урбанистичко техничких услова предвидео директну примену правила из плана. Негативна последица је већи степен бирократског приступа у спровођењу планова, која на крају није успела да спречи злоупотребе и прекорачења параметара, јер су она омогућена кроз израду урбанистичких пројеката, уз сагласност Комисије за планове.

Затим, у многим анализираним плановима у различитим зонама трансформације присутан је **проблем дистрибуције јавних садржаја**. Критеријуми доступности и подобности локације за конкретну намену у оквиру стамбене целине увек су у колизији са интересима власника парцела. Међутим, пословична и позната неефикасност у откупљивању земљишта за ове намене, као и спремност учесника у процесу планирања да уступку пред притисцима политике и капитала, ове критеријуме чини веома порозним. Због тога се локације за јавне садржаје – објекте социјалне инфраструктуре и комплексе и површине јавног стандарда (школе дечје установе, центри за стара и друга угрожена лица, слободне и зелене површине, и слично), чак и коридори за комуналну инфраструктуру и саобраћајнице распоређују на локације / парцеле где је овај отпор мањи, без обзира на пад квалитета организације насеља / зоне. Ширина коридора саобраћајница, површине за спорт, школе и дечје установе из ових разлога се димензионишу на минимално дозвољене параметре.

Овај проблем је приметан у скоро свим зонама трансформације, али је нарочито изражен у зонама субурбанизације и изградње нових стамбених комплекса, а у неким случајевима и у браунфилд подручјима. У подручјима субурбанизације, отежавајућа околност је постојећа изграђеност која отежава избор адекватних локација, или одговарајућег коридора за инфраструктуру. Ту је реч о постојећем ткиву, и у неком смислу управо јесте изазов за урбанисту да пронађе функционално и економично решење. Међутим, проблем дистрибуције јавних објеката постоји и на неизграђеним / неактивираним подручјима намењеним за нове стамбене комплексе, где планер постаје инструмент у шпекулисању земљиштем, трпећи притиске од стране инвеститора и субјеката политичке и економске моћи. Веома често изостаје заштита од стране јавних служби укључених у процедуре усвајања планова и стручних удружења. На

подручјима нових комплекса стамбене изградње, власници земљишта претпостављају већу и извеснију добит ако земљиште буде намењено изградњи, а не за експропријацију. У браунфилд зонама, инвеститори рачунају на скупе интервенције за активирање девастираних подручја, али зато нису спремни за опремање у пуном капацитету, већ само колико је неизбежно (ово не важи за подручја која се не приватизују: јавно у јавно, као у случају изградње насеља Степа Степановић у комплексу некадашње касарне).

На типове урбанистичких образаца становања и потенцијал њихове диверзификације, отежано дистрибуирање јавних садржаја делује као уједначајући фактор у свим новопланираним стамбеним целинама, изузев оних у градском центру. Новопланиране целине, без обзира на почетни ентузијазам, често током процеса израде плана доспеју у опасност да буду конципиране као нека мутација *sprawl* – изграђене насеља индивидуалног становања без других садржаја.

Следећи веома изражен проблем односи се на **ограничавања густине становања и капацитета изградње путем контроле урбанистичких параметара**. У плановима за нове комплексе стамбене изградње, браунфилд подручја, подручја индивидуалне стамбене изградње која гравитирају великим стамбеним комплексима из доба социјализма, у појединим деловима централне зоне Новог Београда, постоји стална тенденција максимизације урбанистичких параметара. Упадљив пример је значајно прекорачење густине планиране Генералним планом Београда 2021 за нова насеља Вишњичко поље, Јајинци, и друга. Делови блокова у централној зони Новог Београда и великим стамбеним комплексима планирани су са параметрима далеко већим од максималних за отворени стамбени блок. У централној зони, у деловима мање постојеће изграђености, у зонама породичног становања, или вишепородичног становања мањих густина, индивидуално становање је веома ретко планирано, као и стамбени објекти нижи од троспратница.

У процесу израде плана грађани имају могућност партиципације, коју обично (према искуству урбаниста планера) користе за исказивање захтева за кориговање параметара на својим парцелама. Најчешће је реч о захтевима за повећање параметара, али у извесном - мањем броју јављају се и грађани који траже параметре за индивидуално становање, или уопште мање од максимално дозвољених за конкретну зону. Занимљиво је да се њихови захтеви готово никад не усвајају, чак и кад је реч о

постојећим насељима, чак и стамбеним целинама традиционално малих густина, попут Дедиња, Топчидерског брда и Сењака, делова Вождовца, Звездаре и слично. То је необичан приступ, који је тешко објаснити кад је реч о постојећим целинама, јер би било логично да се управо захтеви постојећих станара и власника вреднују више него они потенцијалних дивелопера, под начелом заштите постојећег квалитетног становања и затечене вредности.

Тренд максимизације урбанистичких параметара рефлектује се на могућност диверзификације тиме што умањује, или сасвим онемогућава варирање урбанистичких типова становања мањих густина. Његова примена у општем случају „избацује“ индивидуално становање из центра, што је у супротности са стратешком поставком ГП Београда 2021. То је поништавање центра као могуће локације за становање малих густина, али и сваког типа изградње мање од максимално могуће за било коју градску локацију. Резултат таквог тумачења максималних параметара из Генералног плана је потпуна унификација становања у будућим плановима: једном типу локације одговарају одређени параметри, и следствено томе један тип архитектонског склопа / објекта. То је потпуно бирократска примена правила којом се игноришу не само локационе посебности у оквирима исте зоне, него и различите стамбене преференце грађана.

Проблем неефикасних инструмената за реализацију планираног рефлектује се на решавање бројних техничко – технолошких и имовинско – правних тешкоћа на планираним подручјима. Опет, овај проблем је најочљивији на подручјима намењеним комплексима нове стамбене изградње. Овде се у „чистом облику“, огољено, без заклона традиционалног ткива, наслеђа, постојеће уличне мреже, „неприменљивости“ инструмената урбанистичког планирања и/или одређених техничких захвата, сагледава сужено поље деловања планера.

Затечена парцелација је један од најизраженијих проблема у прегледаним плановима за зоне субурбанизације, нових комплекса стамбене изградње и неким од затворених суседстава, а спорадично и у великим стамбеним комплексима и новобеоградском ткиву. Прецизније, проблеми су најизраженији у подручјима где се кроз планове тек поставља урбана матрица, трасирају саобраћајнице и формирају градски блокови. Препарцелација се планира у бројним плановима као инструмент за

прилагођавање неадекватних парцела за градску структуру: парцеле неодговарајућег облика (неправилног облика, или дугуљасте некадашње пољопривредне парцеле) и величине (укрупњавање малих, обично мањих од 200 – 300м², зависно од ткива, или уситњавање великих, на пример већих од 2000м²). Међутим, поступак препарцелације је пребачен на грађане – власнике, и они га спроводе по спорој процедури кроз пројекат препарцелације. Томе неретко претходи и разрешавање сложеност власничког статуса земљишта.

Типичан пример је подручје Вишњишког поља, са парцелацијом карактеристичном за пољопривредно земљиште: дугачке уске парцеле – њиве, које у том облику не могу постати грађевинске парцеле, већ је неопходна препарцелација. Комплексност, а још више спорост процеса препарцелације, узрокује веома деликатан приступ планирању на новим подручјима. Мрежа саобраћајница се, некад противно просторној логици и квалитету планираног амбијента, максимално прилагођава постојећим парцелама. Тиме се стварају велики, градском амбијенту неприкладни блокови. Када се овом проблему додају и специфични захтеви терена: велики нагиб, лоша носивост, неопходни подзиди и / или шкарпе, настају компромиси који нити омогућавају формирање грађевинских парцела у затченом облику, нити дају добру матрицу насеља.

У корену неефикасне реализације су неефикасне институције задужене за конкретне задатке: експропријацију и изградњу јавних објеката и површина према усвојеним плановима. Према Закону о експропријацији⁴⁰⁴ рок за експропријацију земљишта планираног за јавне површине и објекте је ограничен, али у пракси се тај рок не поштује, што има више негативних последица по реализацију планова. Прво, изградња уличне мреже, јавних простора и објеката у новим стамбеним комплексима и предграђима се одуговлачи на више година па и деценија. У међувремено, насеља се развијају уз импровизације

Ипак, међу плановима има примера – изузетака инвентивног и креативног рада урбаниста, и ефикасног спровођења процедура у појединим случајевима. Изразит пример је *План детаљне регулације подручја између улица Мате Јерковића, Палисадске, Комовске и Беле воде у Жаркову* („Службени лист“ 24 / 03), тзв. Азбестно

⁴⁰⁴ Закон о експропријацији („Службени гласник РС”, бр. 53 од 28.12.1995, 23 од 6. 04. 2001. (СУС) и 20/09 од 19. 03. 2009.)

насеље. Планира се замена постојећих, штетних по здравље азбестних зграда, другима, сличног типа изградње, за исте станаре. Као саставни део плана, урађена је економска анализа, на основу које су одређени потребни капацитети за реалну, одрживу инвестицију замене постојећих азбестних објеката, који су угрожавали не само становнике насеља већ и околине. На месту некадашњег низа азбестних троспратница, на темељу ове анализе, планиране су петоспратни објекти. Низ је у отвореном блоку, са зеленим површинама окол, па се амбијент, упркос повећаним стамбеним капацитетима, минимално променио. Такође, планирана диспозиција објеката осмишљена је тако да буде могућа фазна замена азбестних зграда – један по један објекат, у складу са проценом оптималне економске ефикасности и минимизирања даљих негативних ефеката по здравље људи. Корак даље, процес реализације, исто као и пиступак израде и усвајања плана протекао је у разумним роковима, у складу са планом.

Значај оваквих примера јесте у чињеници да показују како и постојеће процедуре, систем планирања, и реализације могу да произведу решења која су истовремено брза и квалитетна. Иако је реч о изузецима, а не правило како редовно функционише планирање, то је доказ да су процедуре проходне и за креативна, професионално и законски коректна и ефикасна решења. Зашто је, међутим, такав развој догађаја изузетак, а не правило у планирању? Лакше је одговорити на питање у којим ситуацијама се постиже оптималан рад у планирању. Када је реч о темама за које постоји притисак јавности, који се затим преноси на управу, тада израда плана долази у фокус шире јавности, а не само заинтересованих актера – становника и власника. Када доспеју у жижу, овакве теме добију пуну пажњу професионалаца и осталих учесника у процесу доношења плана. Процедуре и инструменти за спровођење планова нису осмишљени тако да буду ефикасни у општем случају, већ се ефикасност постиже само под посебним притиском, било шире јавности, било управе или појединих инвеститора. Пажња јавности обезбеђује пуни стручни капацитет на оваквим задацима, али и осећај одговорности да резултат мора бити квалитетан, спроводив и ефикасан. То имплицира да процедуре не обезбеђују адекватну и одрживу расподелу одговорности за реализацију планираног, што треба имати на уму у следећим фазама побољшања и прилагођавања законског оквира планирања. Такође, произилази и да је процес планирања можда ипак недовољно отворен, и поред партиципације која у оквиру њега

постоји. Недовољна отвореност, и са њом повезана недовољна одговорност према јавном задатку свих учесника, умањују ефикасност и квалитет планирања.

Имплементација нових форми и варијетета захтева деликатан и промишљен рад са будућим корисницима и/или инвеститорима. У условима неизвесног и спорог спровођења планова, могућности за примену нових урбанистичких стамбених образаца су додатно сужене. Одговорност за реализацију структуре насеља, формирање блокова, чак и опремање земљишта и изградњу јавних објеката у одређеној мери је на самим грађанима, а такав контекст развоја насеља не оставља много могућности за експерименте са стамбеним обрасцима. Напротив, тиме се упућује на проверено ефикасна и најбржа решења, а умањују прилике за диверзификацију постојеће понуде.

6.0 ЗАКЉУЧАК

Тема рада је истраживање урбанистичких образаца становања у Београду и могућности да се постојећа понуда кроз процес планирања диверзификује. Истраживање усмерено на просторно – физичке структуре са једне, и процес планирања са друге стране, спроведено је паралелним истраживачким радом у оквиру две тематске потцелине из две групе урбаних студија: урбоморфологије и планирања. Постсоцијалистичка транзиције је контекст истраживања урбанистичких стамбених образаца.

Литература из релевантних области истражена је, селектована и резултати презентовани у другом поглављу. Прва тематска целина су урбоморфолошке студије, у оквиру којих се истражују и научно позиционирају сазнања и налази о просторно – физичким карактеристикама урбанистичких образаца становања Београда. Урбоморфологија је дисциплина која је у стручној јавности била у зениту у периоду *посмодернистичког рефлекса*⁴⁰⁵, умногоме као инструмент ревизије домета модернизма и, углавном, одбацивања вредности које су кроз њега прокламоване. Имајући то у виду, анализирана је научна оправданост овог метода изван постмодернистичког дискурса, и њен научни капацитет за аналитичко проучавање и синтезу сазнања о форми савремених градова⁴⁰⁶. Резултати овог дела рада, осим што су потврдили применљивост урбоморфолошког инструментаријума и у циљном истраживању савремених градова, дали су још један значајан импулс даљем раду. На основу њих је установљена позиција феномена урбанистичког обрасца становања у широком пољу истраживања урбане форме и структуре, као феномена који се према карактеристикама, налази у оквиру типоморфолошких и просторноморфолошких студија.

Затим је испитан однос *урбане форме* и *планирања*, кроз радове релевантних аутора: Ланг, Кармона, Маданипур, Катберт, и други. Аутори указују да је, у различитим системима планирања, урбанистички план кључни инструмент којим су повезани планирање и форма града. Указивање на урбанистички план као конкретну повезницу између форме и планирања и полигон за истраживање, оправдало је намеру да се урбанистички обрасци Београда истражују анализом планова стамбених целина.

Контекст настанка урбанистичких образаца становања је постсоцијалистичка транзиција. Рефлексије транзиционог процеса на процес планирања и трансформацију

⁴⁰⁵ Термин постмодернистички рефлекс преузет из Елин, Н. (2004)

⁴⁰⁶ Према изворима: Moudon, Mugavin, D., Scheer, B.C., Whitehand, J.W.R., Conzen, Hillier.

урбане форме и укупан контекст развоја градова истражени су кроз радове бројних аутора (Хирт, Станилов, Темелова, Тошић, Сикора, Џенкова, и други).

У трећем поглављу је изложена методологија истраживања. С обзиром на паралелно вођење истраживања у три области - урбоморфологија, планирање, и постсоцијалистичка транзиција као оквир трансформације градова, било је суштински важно успоставити јасне и чврсте релације између њих, како би сви сегменти рада били научно поткрепљени и обухваћени методолошким поступком. Успостављено је неколико кључних релације преко којих се обрађиване дисциплине повезују, и спороводи истраживање урбанистичких образаца становања. Прво, на релацији урбана форма – планирање, ови феномени су кроз теоријску анализу повезани урбанистичким планом, непосредним производом планирања, и инструментом за регулацију урбане форме. Тиме је урбанистички план дефинисан као полигон анализе.

Затим, истражене су специфичности планирања и урбане форме у посебним условима постсоцијалистичке транзиције. Резултати истраживања указују да се урбана форма у транзиционом контексту трансформише на специфичан начин – према типским зонама трансформације. Такође, установљено је да промена улоге планирања у транзиционим друштвима имаисти тренд: упитан легитимитет, значајно смањен опсег деловања, и померен фокус рада.

Преко успостављања релација између *планирања* и *урбане форме*, а затим и *транзиционог планирања* и *транзиционе форме*, конструисана је *методолошка шема / решетка*, која је обезбедила да свака тематска потцелина има тачно место у истраживачком поступку, и дефинисане релације са друге две тематске целине. Кроз преглед литературе установљена је чврста теоријска подршка урбанистичком плану као главном инструменту планирања за дефинисање урбане форме која не зависи од специфичних друштвених околности и / или система планирања, дакле имплицитно и у условима постсоцијалистичке транзиције. Тиме је истраживачки поступак за препознавање урбанистичких стамбених образаца недвосмислено упућен у правцу анализе планова, чиме је потпуно заокружен методолошки поступак истраживања.

Приказ урбанистичких образаца становања по зонама трансформације на основу анализираних планова дат је у четвртном поглављу. Овом приказу претходила је хронологија развоја социјалистичких урбанистичких стамбених форми, ради целовитог

увида у инпуте, а затим и процес трансформације током постсоцијалистичке транзиције. Резултат истраживања је типологија постојећих урбанистичких стамбених образаца у Београду.

У петом поглављу су истражене могућности диверзификације образаца у оквиру актуелног система планирања, са акцентом на улози важећих процедура, учесника и регулативе.

6.1 Резултати истраживања

Истраживање урбанистичких образаца становања је спроведено са циљем да се направи пресек постојеће стамбене понуде у Београду која настаје у контексту постсоцијалистичке транзиције, а непосредни је производ процеса планирања. У том задатку, веома је значајан одговарајући методолошки поступак који конзистентно и сукцесивно повезује тематске области, истраживачки проблем не оптерећује непотребним аспектима, а води ка кохерентном одговору на хипотезе истраживања. Дакле, успостављање методологије истраживања која повезује систем, институције и процедуре планирања и урбане типове становања, међусобно и са њиховим транзицијским аналогијама, и кроз јасан излаз – урбанистички план, упућује на даљи процес истраживања, је предуслов за валидан истраживачки резултат.

У истраживању је извршено реално сагледавање трансформације урбанистичких форми становања у плановима у Београду у контексту описаних и аргументованих транзицијских преображајних процеса. Истраживање даје објашњење о томе шта је оквир који диктира транзиција, са једне стране, и који су доминантни обрасци становања који су заступљени у урбанистичким плановима у Београду. Кроз истраживање је установљен прецизан каталог типова урбанистичких стамбених образаца у Београду током транзиције, а избегнуте су варљиве аналогије између модела становања у Београду и другим транзиционим срединама, тако што су као општи оквир транзицијских трансформација урбане структуре установљени типови трансформационих зона.

На тај начин је и анализа самих урбанистичких образаца становања ослобођена од компарација. Резултат је реалан инвентар доминантних урбанистичких образаца становања у Београду који се појављују у урбанистичким плановима.

У истраживању су теоријски, идејно и према критеријумима физичке структуре повезани типови урбанистичких стамбених образаца из периода социјалистичке станоградње и понуде која се формирала у периоду транзиције. Објашњени су елементи континуитета, и нових идеја и околности које су биле контекст промена у сфери становања и стамбених образаца.

Даље, у раду су ови урбанистички обрасци посматрани као продукт планирања у Србији / Београду. Успостављена је релација између транзиционе форме уопште, урбанистичких образаца становања у Београду, и конкретног планерског оквира у коме они настају, односно бивају верификовани и репродуковани. Истражена је улога институција планирања, законског и планског оквира, и улога тржишта у формирању понуде, као и потенцијал за диверзификацију у актуелним условима.

Ограничење у истраживачком поступку је што актуелна градитељска пракса која одступа од планираног остаје ван обухвата истраживања, и постоји реална могућност да евентуални специфични облици трансформације, карактеристични конкретно за подручје Београда, не улазе у инвентар и анализу. С обзиром на сразмерно мали допринос домаћих истраживача темама урбане форме, овакав сценарио је реалан. Међутим, та тема излази из оквира овог истраживања. Овај сегмент: однос планираног и реализованог је велика неситражена област у планирању у Београду (и Србији уопште). За систематична сазнања на ову тему, потребно је исцрпно истраживање, са одговарајућом методологијом и начином прикупљања и обраде података којим се детектују и систематизују одступања од планираног у пракси.

6.2 Генерални закључци

Вредновање постојеће понуде урбанистичких стамбених образаца у условима постсоцијалистичке транзиције у Београду је задатак за који је тешко пронаћи репере изван самог система, и реферисати их према другим срединама. Компаративна истраживања система планирања спровођена су у претходним деценијама у оквирима анализе планских политика у Европској унији, на пример. У те сврхе, аплициране су бројне теорије које се углавном сврставају у две групе: конвергентне, које поједностављено говорећи, претпостављају међусобно приближавање различитих

система и инсистирају на заједничким карактеристикама, и дивергентне код којих је фокус на различитим социјалним, економским, културним и другим карактеристикама друштва, и претпоставци да се разлике временом не смањују⁴⁰⁷.

Компаративне студије становања према аспекту физичке форме и дизајна су, са друге стране релативно ретке. Обликовање стамбених структура је предмет регулација на појединачним државама, које се уређује на три базична нивоа: грађевински прописи, стандарди и нормативи у становању, и планска регулатива. У европским државама постоје стриктна правила која се тичу основних санитарних, хигијенских, здравствених и еколошких прописа, осветљења, статике и сеизмичке безбедности, и слично, али остало зависи од културних преференци, традиције, економског фактора и других захтева.⁴⁰⁸ Због тога су истраживања која упоређују физичке форме становања у различитим срединама веома проблематична са аспекта за успостављања поуздане методологије.

Компаративно истраживање урбанистичких стамбених образаца, када се наведено узме у обзир, постаје готово немогуће, јер феномен урбанистичког стамбеног обрасца обједињава оба поља: физичко обликовање стамбених форми и системе планирања. У контексту постсоцијалистичке транзиције, компарације су још сложеније. За истраживача је опредељење за конвергентан или дивергентан оквир већ веома сложена препрека. Нестабилни услови, сталне и динамичне промене укупног друштвеног, економског, политичког, па и културног окружења, и истовремена тежња да се уведу заједнички базични стандарди на нивоу Европске уније, чине и један и други приступ могућим, али не и извесним. Реално је да би компаративно истраживање урбанистичких стамбених образаца у, на пример, транзиционим градовима Европе, захтевало осавремењену и прилагођену теоријску основу и методолошки апарат.

Вредновање постојеће понуде урбанистичких стамбених образаца је, тако, усмерено на Београд као систем, и врши се преко два основна критеријума: да ли постојећа понуда одговара потребама? и да ли у оквиру система постоје могућности за проширење понуде?

⁴⁰⁷ De Andreis, L. (2010)

⁴⁰⁸ De Andreis, L. (2010)

Први критеријум се може проширити тако да гласи: да ли потражња која се артикулише на тржишту кореспондира са потребама грађана? У развијеним, стабилним тржишним системима потребе се артикулишу као потражња, и на слободном тржишту се сусрећу са понудом. У транзиционим срединама међутим, у којима сви тржишни инструменти још увек не функционишу (од система кредитирања до пореске валоризације различитих типова становања), то не мора нужно бити случај.

Други критеријум практично проблематизује капацитет система планирања да одговори на те потребе, односно да допусти формирање веће понуде на тржишту, или га, као инструмент корекције несавршености тржишта, усмери у правцу одговарајуће понуде.

Сprovedено истраживање урбанистичких стамбених образаца не може да одговори на прво питање о усклађености потреба и потражње. Одговор на њега може да да ново, независно истраживање које укључује економску и социолошку компоненту. На друго питање о флексибилности система планирања за диверзификацију постојеће понуде и дефинисање нових урбанистичких стамбених образаца даје конкретнији одговор и препознаје препреке у овом поступку.

Управо из наведених разлога валоризација постојеће понуде урбанистичких стамбених образаца у Београду, није постављена као истраживачки циљ. Постављени циљ - евидентирање постојећих урбанистичких стамбених образаца, и анализа могућности диверзификације у постојећем систему планирања, остварен је поступком анализе, евиденције и дефинисања типова, и анализом планерског оквира у коме настају / потврђују се обрасци, чиме су показане и неке генералне одлике планирања и урбане форме у Београду.

Масовно примењен принцип изградње ван планирања, неформално и нелегално, а затим накнадна легализација, може се окарактерисати као главна карактеристика постсоцијалистичке идеологије у области становања. Велики удео укупног стамбеног фонда насталог у периоду постсоцијалистичке транзиције настао је бесплански. Урбанистички стамбени обрасци креирани су независно од система планирања. Професионалци – архитекте и урбанисти у овом периоду нису, макар не масовно, а свакако не артикулисано, успели да се позиционирају као реално утицајни актери који би тражили решење у оквирима истраживачког приступа и професионалне инвенције.

У раду су, напротив, заузимали пасивну позицију, и кроз планове и пројекте потврђивали овакав стихијски приступ. Акција професионалаца у великој већини није заснивана на антиципацијама будућих кретања проистеклим из континуалног праћења савремене теорије и праксе, посебно оне у другим постсоцијалистичким срединама. Сасвим супротно, активности су касниле за променама и трендовима, потврђујући често већ реализоване просторне концепте, или примењујући ове концепте на подручјима нове градње или урбане реконструкције. Приступ је у суштини, бирократизован, више него професионално одговоран и иновативан. Такав тренд је, генерално наметан у свим постсоцијалистичким срединама, јер су легитимитет планирања и професија планера били у кризи, о чему је било речи раније. Ипак, у неким другим срединама, попут Мађарске и Бугарске, односно градова Будимпеште и Софије, уложени напори стручњака и истраживача били су далеко већи, и резултирали широм теоријском основом и прецизним описом процеса и трендова.

На основу овог налаза о већинској заступљености бесплатне изградње, анализираних планова и препознатих урбанистичких образаца становања у њима, могу се повратно извући и закључци о карактеристикама самог система планирања у Београду. Већ је раније уочено да рационални модел планирања који је у Србији наслеђен из периода социјалистичког планирања, и у многим аспектима још увек опстаје, није суштински рационалан.⁴⁰⁹ Истовремено, колаборативни модел који у развијеном свету не замењује рационални, већ га допуњује у складу са савременом агендом демократије, економских и социјалних односа, примењен је у великој мери тек формално. Становање и урбанистички стамбени обрасци су управо тема која је од непосредног значаја за појединце и различите интересне групе, и то и оне које су повезане економским интересима, и оне које функционишу на неекономским основама. Реално је очекивати масовније укључивање појединаца, домаћинстава и група у процес дефинисања форми становања уколико за то постоје процедурални и институционални предуслови. У том смислу, диверзитет у овој области управо би био показатељ квалитетно конципираних и суштински примењених мера колаборативног планирања. Насупрот томе, релативно мали број урбанистичких стамбених образаца у односу на број изграђених стамбених јединица у претходним деценијама, упућује на закључак да планери и остали заинтересовани актери нису остварили ефикасну сарадњу у

⁴⁰⁹ Lazarević Bajec, N. (2009)

планирању нових и реконструисаних стамбених зона. Тамо где су бесплански градили, за решавање својих стамбених потреба или за пласирање на тржишту, градитељи су се руководили својим искуством и недовољним знањима, формирајући оскудну понуду типова становања. У процесима израде планова, нису суштински укључивани различити заинтересовани актери, из бројних разлога – од непостојања институционалног оквира за тако нешто, до недовољних професионалних знања и техника у процесу планирања, већ су рутински примењивани познати типови стамбених форми.

Друга тема на коју је могуће извући повратне закључке на темељу препознате доминантне идеологије изградње ван планирања, јесте позиција и улога планера. Готово да нема места сумњи да је општи тренд кризе легитимитета планирања присутан у постсоцијалистичким срединама препознатљив и у Србији и Београду. Истовремено, присутна је и прилична конфузија о улогама планера. Професија планера у Србији нема засебно место у систему образовања, већ су урбани планери у ствари школоване архитекте. Последице овог проблема су померен професионални фокус ка пројектовању и архитектури, и недовољна и несистематизована теоријска и практична знања из планирања.

Промена укупног друштвеног, економског и социјалног окружења такође је додатно закомпликовала неадекватно схватање улоге планера. На крају, више позиција планера у систему планирања, учиниле су професионалне задатке планера и очекиване резултате њиховог рада нејасним и за саме учеснике у процесу. Чињеница је да се урбанисти – планери појављују у различитим улогама, при чему свака улога има конкретне циљеве и ограничења. Позиција у управи је ограничена политиком актуелне власти и ставом политичке елите о одређеним питањима. Позиција урбаниста на тржишту је условљена императивом конкурентности на тржишту, а планери у различитим институцијама су ограничени општим политичким трендовима, и политиком институције у којој раде.

Ова забуна се између осталог манифестује као дезоријентисаност у односима и одговорностима, односно остаје нејасно ко делегира и какве захтеве планерима на различитим позицијама. Уопштено, ово резултира нејасном хијерархијом интереса који се заступају и реализују, а конкретно у истраживању урбанистичких стамбених образаца, детектује се као недостатак везе између планера и корисника на основу које би били профилисани нови типови. Уместо сарадње, на овој позиције је често

приметан конфликт. Планери обрађивачи планова штите претпостављене јавне интересе. Насупрот томе, учесници из јавних институција који би јавни интерес требало да установе, формулишу и стратешки заступају, осећају већу одговорност према државном / локалном буџету него према широко дефинисаном општем добру чија заштита можда неће ни бити видљива у догледно време. Последице су, између осталих, поједностављени концепти становања и оскудна понуда урбанистичких стамбених образаца.

На послетку, могу се донети и закључци о начинима реализације планова, и раду институција које су за то задужене. Период постсоцијалистичке станоградње (и изградње уопште) обележила је неефикасност у задацима који су везани за изградњу јавних комплекса, површина, инфраструктуре и саобраћајница. Мали капацитет за веће инвестиционе захвате видљив је и кроз анализу планова. Инвестирање у опремање новопланираних насеља, санација бесправних насеља, додатни капацитети у постојећим стамбеним зонама су у искључивој надлежности Града, односно Дирекције за градско грађевинско земљиште и изградњу. Не постоји уређен законски оквир који би подржао партнерство са приватним сектором. У годинама динамичне трансформације урбаног ткива и интензивне изградње, са таквим системом финансирања, тешко је ускладити планирање, односно производњу планских докумената, са реализацијом: експорпријацијом, изградњом инфраструктуре, објектима социјалног стандарда. Конкретне последице у форми града тема су за друго истраживање, које би требало да истражи моделе реализације, методе одабира приоритета, и фактичко стање јавних површина, објеката и опреме у односу на планирано. У контексту урбанистичких образаца становања, ова чињеница се препознаје као ограничавајући фактор у планирању структурно и квалитативно различитих суседстава и стамбених четврти, које би биле усмерене на оптимизацију посебних типова становања, на пример становање за породице са децом, за старе, младе запослене самце или парове, посебне осетљиве групе, или било коју другу категорију становника или стил живота.

6.3 Закључци по хипотезама

6.3.1 Постојећи урбанистички обрасци Београда

Прва истраживачка хипотеза односи се на промене урбанистичких образаца становања у периоду постсоцијалистичке транзиције у оквиру промене укупног окружења, продукције и дистрибуције стамбених форми и трансформације урбаног ткива уопште.

Примењена методологија истраживања која је подразумевала анализу постојећих урбанистичких стамбених образаца у плановима Београда према типским зонама трансформације градова током постсоцијалистичке транзиције, показала је да су се у Београду одвијали сви они процеси који су карактеристични и за друге градове у периоду напуштања социјализма. За сваку од зона које су истраживачи урбане форме у транзицији маркирали као поље трансформације стамбеног ткива и зетечених типова становања, у Београду су пронађени одговарајући полигони, са урбанистичким плановима којима су регулисани и / или потврђени нови урбанистички обрасци становања.

У свакој од зона препознати су урбанистички стамбени обрасци који нису били типични за претходни период социјалистичке станоградње, и *vice versa*, поједини некадашњи обрасци су потпуно нестали из савремене планске регулативе, значајно опали у уделу по зонама, а у неким зонама и сами су трансформисани у складу са новонасталим потребама и трендовима.

Зоне субурбанизације су, у већини постсоцијалистичких градова, најупечатљивија промена у градском ткиву од почетка трансформације – толико значајна да је, како каже Хирт, обележила становање у транзицији онолико убедљиво колико су велики комплекси вишепородичног становања обележили врхнац социјалистичке станоградње.⁴¹⁰ У случају Београда, ерозија чврсте границе између урбаног ткива и пољопривредног окружења, карактеристична за социјалистичке градове⁴¹¹, еродирала је знатно пре почетка транзиције. То се недвосмислено види из

⁴¹⁰ Hirt, S. (2007)

⁴¹¹ Kostinskiy, G.D. (1998), Haussermann, H. (1996)

анализираних, у више наврата мењаних и допуњаваних урбанистичких планова.⁴¹² Занимљиво је и то да се ентузијазам усмерен на решавање проблема постављеног пред планере, који је показан у изради прве верзије (1979) и прве измене овог плана (1986), касније није поновио. Прва решења за нови проблем, грешку у систему, била су истраживачка, и садржавала мере за регулисање структуре насеља, дистрибуције отворених јавних површина, чак и за типологије и обрасце становања. Процес стихијске изградње је, упркос томе, настављен, и следеће измене и допуне плана, као рад нових планова рађене су као пуко признавање стања на терену. Касније, мада је импресионираност процесом субурбанизације / дивље градње у стручној јавности трајала деценијама, она није резултирала посебном пажњом у стручном раду у накнадној планској разаради ових целина.

Субурбанизација је, према литератури из ове области, и у другим градовима постсоцијалистичке Европе период пропуштених шанси. Изостало је правовремено укључивање професионалаца и коришћење капацитета планирања у циљу *„олакшавања комплексне социјалне, економске, културне и еколошко просторне трансформације друштва у периоду транзиције“*⁴¹³. У комплексним условима јаког притиска за ширење града са једне стране, и апсолутно неразвијених инструмената за каналисање овог процеса који у себи сублимира социјална померања, велика економска улагања, промену културних модела, идр, невелика диверзификација понуђених образаца је само један од (мањих) проблема. Функционални проблеми, интегрисаност у саобраћајни и комунални систем, регресија у квалитету архитектонско – урбанистичких склопова, и нарочито, еколошки непромишљено и неретко штетно деловање, осећају се и данас.

Анализа је показала да се типови урбанистичких образаца становања у зони субурбанизације међусобно разликују по два критеријума: локација и густина изграђености. Субурбана подручја су у спољашњем прстену града, али су локационе разлике у деловима овог прстена, произвеле и варијете стамбен форме, у складу са затеченим окружењем. Варијације у густини последица су ових локационих

⁴¹² То се пре свега односи на насеље Калуђерица, некад највеће бесплатски саграђено насеље Европе, за које је први план са циљем уређења постојеће бесплатске градње и регулације нове, усвојен још 1979. Године. (Детаљни урбанистички план стамбеног насеља Калуђерица, сл.л.18/79, Измена и допуна детаљног урбанистичког плана стамбеног насеља Калуђерице, сл.л. 35/II/86, Измена и допуна детаљног урбанистичког плана стамбеног насеља Калуђерица, сл.л. 19/94)

⁴¹³ Vujošević, M. (2004)

условљености, и манифестују се пре свега као разлика у индексу изграђености – у пространим деловима, он је веома низак⁴¹⁴.

Зона градског центра је полигон у коме се одвијају два процеса: комерцијализација, или реурбанизација, и центрификација. Комерцијализација центра подразумева смањење удела становања у корист комерцијалних делатности, као једну од базичних промена градског ткива. Становање се смањује квантитативно, али се и квалитативно мења његов карактер, што је последица промене окружења. Те промене, међутим, пролазе *испод радара* оваквог истраживања, јер се односе на социјалне, културне и друге аспекте, који нису у фокусу овог рада. Урбанистички аспект је промењен искључиво у планираној дистрибуцији комерцијалних, забавних, културних и других нестамбених садржаја у односу на становање. Структуре, локације остају непромењене, па је у традиционалном градском центру, у зони комерцијализације, препознат један тип урбанистичког стамбеног обрасца.

Центрификација је сложенији процес. Она је према Смит, саставни део социјалне, економске и политичке промене у Будимпешти⁴¹⁵, што важи и за друге источноевропске градове.

Ипак, мора се указати на дијалектику овог појма. Наиме, извори који говоре о центрификацији као таквој, дакле о феномену уоченом и објашњаваном у градовима тржишно – демократских друштава, истичу њену социјалну компоненту,⁴¹⁶ стављајући промену структуре становника као примарну карактеристику овог процеса.⁴¹⁷ Насупрот томе, истраживачи из постсоцијалистичких градова, процес виде као обнову запуштених девастираних подручја. Између гледишта америчких и британских социолога левичара, и истраживача постсоцијалистичке транзиције је велики јаз у фокусу и контексту истраживања. Због тога и вредновање овог процеса има супротан предзнак: ако су су у првом плану социјална померања, процес се сагледава као негативан – као у циничном коментару „враћање центра имућнима“⁴¹⁸. И обрнуто, ако

⁴¹⁴ У Калуђерици и Крњачи су, према плану, урбанистички параметри слични онима на Дедињу и Топчидерском брду.

⁴¹⁵ Smith, N. (1996)

⁴¹⁶ Не од почетка, Сасен (1991) је приказала хронологију у три степена: прво јеј уочена *обнова запуштених и осиромашених суседстава у централним деловима града*, крајем седамдесетих почело је теоријско уобличавање, а кроз осамдесете је појам проширен и повезан са економским, социјалним и просторним променама. Види поглавље 2. Преглед литературе

⁴¹⁷ Smith, N. (1996)

⁴¹⁸ Smith, N. (1996)

је акценат на обнови запуштених суседстава, центрификација носи позитиван предзнак.

У Београду, видљиве су обе стране овог процеса, као и утицај центрификације на урбанистичке обрасце становања. Планови за ова подручја предвиђају радикалну реконструкцију постојећег фонда – не само рушење објеката, већ и промену затечених типологија. У плановима за делове Врачара, Дорћола, Бановог Брда, карактеристичним управо по становању малих густина у градском центру, постојеће зоне индивидуалног становања, партаја, чак и породичних вила, планирају се као подручја реконструкције са вишим параметрима и другачијом типологијом стамбених објеката. Центрификација у овом случају добија и трећу димензију: трајно мењање наслеђених форми становања у читавој зони градског центра. Затечени типови (куће, партаје, породичне виле) нестају у овом делу града у процесу који је по свему судећи иреверзибилан. Кроз центрификацију се, дакле, редукује постојећи предтранзициони спектар урбанистичких образаца становања. Нестају типови и амбијенти који су опстали у време централизованог планирања, али *руку тржишта* неће преживети.

Промене мањег обима планиране су на његовим деловима на ободу зоне градског центра, удаљеним од фреквентних саобраћајница, као што је Славујев венац, или делови Земуна. Индивидуално становање је спорадично задржано, али не као доминантан облик становања. Партајско становање у потпуности нестаје – у складу са правилима из Генералног плана Београда 2021.

У типологији образаца у зони центрификације постпуно нестају партаје, а у великом проценту и породичне куће и виле. Замењују их, према плановима, уједначени стамбени објекти у компактном блоку висине до три спрата.

Трансформација **централне зоне Новог Београда** такође, према анализираним плановима, иде у правцу разградње наслеђеног *функционалног града*. Урбанистички планови презентују тренд потпуног одбацивања архитектонско – урбанистичких вредности стамбених целина из периода социјализма и њиховог радикалног прекомпоновања. Мада недостижан исто колико и ирационалан циљ да се кроз нове структуре центар Новог Београда учини што сличнијим традиционалном градском центру, он се системски спроводи кроз планове. У неизграђеним блоковима, деловима блокова или реализованим отвореним блоковима са композицијама ламела и

облакодера, додају се нови стамбени и пословно – стамбени објекти и интерне саобраћајнице које симулирају компактне блокове старог градског језгра.

Истовремено, нерегулисана градање током транзиције манифестује се у виду стамбено – пословних објеката изграђених на слободним, рубним површинама у постојећем ткиву.

Успостављени су нови обрасци становања који се међусобно и од затечених типова разликују по позицији у оквиру блока, и типу изградње. Они су производи два паралелна тока преображаја стамбених блокова новобеоградске централне зоне: постмодернистички склоповима по узору на компактне блокове традиционалног града, и комерцијално – стамбени објекти формирани на рубовима реализованих блокова.

Карактеристике становање и стамбених образаца у **великим комплексима стамбене изградње** у Београду су се промениле, као и у другим транзиционим срединама. Међутим, анализа планова показала је да промене нису идентичне онима о којима је највише писано у литератури. Притом, важно је нагласити да неке од карактеристичних промена није могуће пратити из урбанистичког дискурса, с обзиром да се одвијају у сфери социјалних померања: концентрисање домаћинстава са ниским примањима, раст броја незапослених у насељу, социјалне тензије и анти – социјално понашање: алкохолизам, наркоманија, вандализам, криминал, и слично.⁴¹⁹ Генерално, регресију у социјалном статусу великих стамбених комплекса из периода социјализма прате и физичко пропадање и запуштеност, лоше одржавање објеката и отвореног простора између, пад приватних, а у неким случајевима и јавних услуга, погоршање услуга везаних за управљање и одржавање становања⁴²⁰ – дакле промене стања насеља и појединачних објеката, али и даље невидљиве у анализи планова.

Трансформацију београдских великих стамбених комплекса из доба социјализма, према анализираним плановима – што најчешће значи накнадно прихватање постојећег стања, обележила је радикална промена непосредног окружења и границе самог комплекса, отворених површина у оквиру комплекса и већине објеката у смислу надоградње и изградње на деловима неизграђених површина. Исти процеси уочљиви су у плановима за Бањицу, насеља у обухвату плана Кијево – Кнежевац (Лабудово Брдо, Видиковац), Миријево, идр.

⁴¹⁹ Tosics, I. (2004)

⁴²⁰ Tosics, I. (2004)

У плановима је уочљиво растакање границе некадашњег комплекса, која је као и у односу изграђена градска територија – окружење у социјалистичким градовима била чврсто дефинисана.⁴²¹ У периоду транзиције, настанком (углавном) беспланских групација индивидуалног становања у непосредној околини заокружених комплекса, граница престаје да постоји. Зоне индивидуалног становања *de facto* постају део насеља, имајући у виду усмереност на његове јавне и комерцијалне садржаје. Промена карактера насеља и становања је последица овог преображаја. Насеља која су планирана и реализована као базично заокружене целине прикачене на градско ткиво, постају локални центри за шире гравитационо подручје. То је препознато у Генералном плану Београда 2021 и дате су могућности за урбанистичку оптимизацију центара насеља. У складу са тим, повећавају се капацитети за комерцијалне и јавне садржаје. Надоградња постојећих објеката за становање је последња карактеристична промена великих стамбених комплекса. Надограђене структуре, иако чине сразмерно мали удео у укупним капацитетима насеља, радикално су промениле изглед објеката и композицију насеља.

Укупно, трансформација великих стамбених комплекса резултирала је трима новим урбанистичким обрасцима становања: становање у надограђеним објектима, индивидуално становање у гравитационом подручју, и становање у новопланираним стамбено -комерцијалним објектима на слободним површинама у оквиру насеља или контактної зони. Настанак свих нових урбанистичких образаца становања је самогенерисан, без учешћа архитеката и планера. На крају процеса, у поступку легализације стручњаци су само признали резултате завршених преображаја.

Планове за **нове стамбене комплексе** карактерише чврсто придржавање ограничења из плана вишег реда⁴²² у погледу типологије склопова и објеката, и истовремено игнорисање максималних параметара везаних за густину изградње. Из ове две поставке произашла је уједначена и монотона типологија стамбених склопова и објеката, имајући у виду размере нових насеља, специфичности локационих карактеристика у оквиру типа, и претпостављену друштвену разноврсност, односно класне, културне, економске разлике и преференце будућих становника. Анализа планова је показала да су у обухвату обрађених планова (усвојених и оних у процедури) који покривају више више стотина хектара градске територије, и на којима

⁴²¹ Kostinskiy, G.D. (1998), Haussermann, H. (1996)

⁴²² (2003) Генерални план Београда 2021

ће, према плановима, живети више десетина⁴²³ грађана, планирана три типа урбанистичких образаца становања. Типови индивидуалног становања у два планирана архитектонска типа: куће у низу и слободоностојеће куће, и вишепородично становање у објектима П+3 до П+4. Затечене препреке, у виду постојеће парцелације, захтевног терена, и слично, биле су изговор за планирање већег дела површина за вишепородично становање, на уштрб зона индивидуалних кућа.

Затворена суседства

Затворена суседства у Београду су постојала и у време социјализма и идеологије класне једнакости коју је заговарао, што је генерално био случај у социјалистичким градовима⁴²⁴. Почетком транзиције, нова стратификација, расподела богатства и политичке моћи, довела је до повећане потражње за становањем вишег стандарда, што подразумева одређени стамбени луксуз али и просторну издвојеност и ексклузивност. Субурбанизација је у постсоцијалистичким европским градовима омогућила социо – просторну диференцијацију која у претходном периоду није била изводљива у тим размерама. У субурбаном подручју настанају насеља богатих, пројектована и реализована као целине вишег стандарда.⁴²⁵ У Београду је овај тренд такође присутан – на пример насеље Падина. У контактної зони постојећих зона становања високог стандарда, као њихов наставак, настају нови блокови ексклузивног становања (Мачков камен – обрађена зона у оквиру анализираног РП Дедиње). У том погледу, Београд је сличан са другим градовима постсоцијалистичког истока – осим можда по уделу бесплатне изградње у новим затвореним суседствима.

Београдска специфичност је, међутим, снажан притисак за додатним капацитетима луксузног становања и у постојећим, традиционалним зонама ексклузивног становања, формираним још у периоду пре социјализма⁴²⁶ што је такође видљиво у РП Дедиње.⁴²⁷ Овај чудан тренд, који је наишао на неочекивану попустљивост професионалаца и управе, манифестује се кроз максимизацију параметара у зонама ексклузивног становања. Резултат је, у контексту урбанистичких

⁴²³ У овом истраживању није акценат на економској и просторној оправданости овако велике планиране стамбене продукције. Темељно, научно утемељено трансдисциплинарно преиспитивање обима и динамике изградње у Београду, сценаријима и последицама сценарија, било би више него неопходно. На темељу њега могао би се формирати став и однос, па на крају и стратегија будуће изградње.

⁴²⁴ Hirt, S., Petrovic, M. (2009)

⁴²⁵ Ruoppila, S. (2006)

⁴²⁶ Пре Другог светског рата, тј.

⁴²⁷ У Нацрту плана генералне регулације, који је у процедури усвајања, овај тренд је такође веома изражен.

образаца становања, промена физиономије традиционалних зона ексклузивног становања и квалитета, па и начина становања у њима. Истовремено, на другим деловима града, на подручју плански реализоване рекреативне целине парк шуме Звездара, никло је ново ексклузивно /затворено суседство, где су примењени параметри који важе за најексклузивније делове Дедиња (0,3 до макс 0,6). Због тога није невероватан сценарио да у будућим деценијама у традиционалним елитним насељима опадне стандард становања, и да се ексклузивне зоне делимично „преселе“ на друге локације – Звездарску шуму на пример. У позадини ових процеса су, наравно социјална раслојавања и кретања о којима су писале Петровић и Хирт, при чему су преображаји урбанистичких стамбених образаца веома занимљив истраживачки полигон. Паралелно са социјалном рестатификацијом мењају се и затечени модели становања, настају нове зоне различитих типова становања. Ипак, у пракси постсоцијалистичких градова (у истраживачком прегледу литературе нисмо наишли ни на један) нису чести случајеви системског, плански верификованог нарушавања постојећег квалитета у најстаријим ексклузивним стамбеним зонама.

Затворена суседства Београда су, дакле, са урбанистичког аспекта занимљива колико и са социолошког, и представљају и даље активан полигон у коме настају нови и мењају се постојећи урбанистички стамбени обрасци.

У ревитализацији београдских **браунфилд подручја** појављују се бројне препреке. Разлог је у непостојању адекватних предуслова за озбиљну и систематску обнову. Као што је утврђено увидом у изворе, регенерација браунфилд подручја у постсоцијалистичким државама је специфична у односу на ону у државама континуираног тржишнодемократског уређења. У социјалистичким градовима, дистрибуција намена у градском ткиву почивала је на другим критеријумима и механизмима од оних у капитализму, због чега се велика браунфилд подручја налазе у зонама градског центра или другим веома атрактивним локацијама. То је стање које се опире логици функционисања тржишнодемократског града, а самим тим је и контекст регенерације другачији. У Србији / Београду, међутим, не постоји стратегија, нити озбиљан рад у том правцу. У Генералном плану Београда 2021 (стратешки плански документ) предвиђа се регенерација браунфилда, али без посебних инструмената за то. Обнова се одвија стандардним планерским арсеналом, без помоћних докумената и процедура. Због тога је процес обнове сведен на трансформацију неизграђених или

слабо изграђених комплекса јавне намене (нпр. Насеље Степа Степановић) или откидање комада земљишта са рубова великих браунфилд подручја – Марина Дорћол, и посебно Ада Хуја. Делови који нису еколошки угрожени, на атрактивним су локацијама, и власнички односи су јасни и може се њима прометовати, се плански разрађују, и на њима треба да настану стамбени и стамбено – пословни комплекси. Ово свођење регенерације браунфилда на стандардни планерски инструментаријум истовремено сужава и ефикасност и потенцијал за креативна решења.

На браунфилд подручјима Београда препозната су три урбанистичка обрасца становања. Разлике међу њима условљене су локацијским карактеристикама – приобалњ, новобеоградска страна и стари део града, и урбанистичким параметрима који се на свакој од ових локација примењују.

Укупно, у осам зона трансформације у Београду, на основу четири типа архитектонских склопова стамбене изградње које допушта Генерални план Београда, препознато је 23 типова урбанистичких стамбених образаца. Тај број не можемо оценити као довољан или недовољан, с обзиром да је беспредметно га упоређивати са другим градовима, традицијама становања и грађења, системима планирања, идр. Али, може се констатовати чињенично стање: у 6 типова јавља се бесплански настала индивидуална самостојећа кућа, која је планирањем легализована не само као појединачни артефакт, већ и као и стамбени образац. Још неколико типова чине доминантно бесплански настале надоградње на већ изграђеним зградама. Велики удео дакле, расположивих форми становања чине самогенерисане структуре у чијем настанку професионални архитекте и урбанисти немају никаву улогу, или је она тек маргинална.

Преостали број типова једнако је монотон: превладавају вишепородични стамбени објекти претежне спратности од П+3 до П+6+Пк, који евентуално садрже и комерцијалне делатности у значајнијем износу, распоређени на различитим типовима градских локација, односно у типским зонама трансформације.

На крају, мада веома важна, јесте чињеница да је кроз процес планирања у појединим зонама број расположивих стамбених образаца редукован: у градском центру готово да су потпуно ишчезле из планова градске породичне куће, партаје, чак и градске виле на традиционалним локацијама (познат пример из анализираног ПДР за Врачарски плато јесу виле у Скерлићевој улици које су предвиђене за тоталну реконструкцију, а новопланирани објекти имају вишеструке веће капацитете,

спратности до П+4). Парадокс је да зоне у којима се проактивно планира регересирају у погледу диверзитета урбанистичких стамбених образаца. Учешће планера и сложеност процедуре израде и усвајања плана, показује се дакле као фактор умањења понуде, а не њеног обогаћивања.

6.3.2 Могућности диверзификације

Другом хипотезом се претпоставља да су могућности диверзификације урбанистичких образаца становања у оквирима постојећег система планирања ограничене.

Преглед основних карактеристика система планирања у Србији, рада институција и деловања тржишта, потврдио је другу хипотезу и показао да актуелно планирање не пружа стварне широке могућности за системско проширење постојеће понуде урбанистичких стамбених образаца. Иако су детектовани случајеви креативног деловања и успешног одговора на захтеве корисника (тзв. Азбестно насеље, реконструкција браунфилд блока – фабрике Партизан, и још неки примери), они су препознати као изузетак, а не правило. Њихово постојање не доказује могућности диверзификације у постојећем систему, него напротив показује да постоји потреба за већим тиополошким распоном понуде, која се не остварује у савременом планирању у Београду. Ови захтеви за проширењем понуде нису подржани одговарајућим институционалним, законским, процедуралним решењима, већ су се у конкретним примерима остварили уз присуство додатних фактора: захваљујући притиску јавности (Азбестно насеље) или професионалном залагању и ширем тумачењу плана. Дакле, диверзификација урбанистичких стамбених образаца је условљена прилагођавањем планерског, законског, институционалног и административног окружења.

У условима када се модели рационалног и колаборативног планирања преплићу, уз некомплетно функционисање и симулације у појединим сегментима⁴²⁸, преглед кроз институције планирања и њихве одговорности и овлашћења кроз цео поступак, показао је да је за диверзификацију постојеће понуде урбанистичких образаца становања погоднији рационални модел са реалним, добро утемељеним и законски подржаним

⁴²⁸ Lazarević Bajec, N. (2009)

елементима колаборативног модела, него чист колаборативни модел. Наиме, колаборативни модел у начелу омогућава да се, у сегменту креирања форми становања, преференце и интереси корисника разматрају и укључују тако да они не буду у позицији да само прихвате или критикују предложено решење, већ да активно учествују у процесу израде планова. Остали чиниоци у процесу –планери, различите стручне институције, па и политичари као субјекти усвајања планова, треба да буду усмерени на операционализацију ових хтења. Ту су међутим спорне бар две ствари.

Прво, они који граде станове, у највећем броју нису коначни корисници, већ су то девелопери / инвеститори / предузимачи који обављају посао изградње станова и стамбених ткива због профита, а не да би у њима сами становали. Због тога је утицај стварних корисника на формирање урбанистичких форми становања нереалан, јер су они на крају ланца производње станова. Иако је тржиште станова примарни механизам за производњу и расподелу станова у тржишним системима, грађанима су на располагању и други модели: стамбено задругарство, субвенционисано становање, бројне економске мере које им дају веће могућности већу слободу у избору стана у складу са својим потребама. С обзиром да у Србији и Београду не постоје развијени остали инструменти који могу да подрже грађане у потрази за одређеним типом стана, они су принуђени да прихвате опције доступне на тржишту.

Други разлог, можда још значајнији, јесте у томе што је нереално да непрофесионалци / лаици да могу да креирају нове форме и варијетете образаца, већ оперишу у оквиру спектра познатих модела. Питањем избора стана и стамбеног окружења су се бавили антрополози још током друге половине двадесетог века, и доказали су да се избор стана и начина становања (*habitat selection*) одвија у оквирима познатих схема, односно да избору претходи сазнање о могућностима.⁴²⁹ Зато су могућности корисника и /или инвеститора у проширивању понуде стамбених образаца ограничене, док професионалци имају одговарајућу сазнајну основу за даљу диверзификацију – знања о становању у другим сличним срединама, о традиционалним обрасцима, о новим технологијама и материјалима, као и о еколошким и другим ограничењима. На основу свих тих сазнања, они кроз професионални рад, синтезу и креативну интерпретацију, могу понудити већи избор од постојећег.

⁴²⁹ Рапопорт, А. (1977), стр. 81

Дакле, с обзиром да је и у тренутном систему планирања актуелан комбинован модел колаборативног и рационалног планирања, потребно је извршити корекције које би водиле ка активнијем и масовнијем учешћу конкретних корисничких група у процесу планирања стамбених зона. Практично, то значи задржавање оквира рационалног планирања уз промишљену и процедурално дефинисану ближу сарадњу са грађанима.

6.3.2.1. Диктат транзиционог окружења: улога институција и моћ тржишта

Истраживања планирања у транзиционим друштвима указала су на мали асоцијативни потенцијал у овим срединама, који је, између осталог, једна од главних препрека ка ефикасном планирању и остваривању интереса појединачних учесника и интересних група, без обзира на њихову класну припадност и друштвену моћ. У овим друштвима нема свести да удруживање актера са сличним потребама повећава могућности оптималног исхода у планирању. Последично, остаје неискоришћен грађански статус и могућности које он пружа у процесу планирања и артикулацији стамбених потреба сходно економским, друштвеним и културним премисама, личним преференцама и укусу, захтевима које произилазе из структуре домаћинства, навикама, степену мобилности, и друго.⁴³⁰ У таквим околностима, изражена је потреба за активнијим деловањем институција које располажу и каналишу знања која могу увећати постојећи фонд урбанистичких типова становања.

Неопходно је преиспитивање ингеренција и законом предвиђеног делокруга рада различитих институција планирања, а посебно оних које нису директни учесници у процесу планирања, али би требало да баштине знање, окупљају стручњаке и буду директно задужене за унапређење сазнајне основе, информационе и технолошке базе за поједине области. Истраживање је указало да су институције које су истраживачки подржавале развој појединих области – конкретно становања, у периоду транзиције атрофирале као центри истраживања, и преоријентисане на рад на тржишту.

Чак и развој грађанске активности и повећање партиципативности не могу да замене рад и знања оних који располажу стручним знањима и њиховим сталним напором у различитим областима везаним за становање: технологије грађења и одржавања, операционализација принципа одрживости, енергетске ефикасности,

⁴³⁰ Petrović, M. (2004), prema Offe, C. (1998): *Institutional Design In Post-Communist Societies*, Cambridge: Cambridge University Press

обликовања, стварања простора заједничких и приватних који воде социјалној кохезији на нивоима суседстава, и многа друга.

Утицај институција у процесу планирања на диверзификацију урбанистичких стамбених образаца мора да буде законски подржан. Бирократизована организација рада није окружење у коме се могу очекивати иновације. Потребно је препознати различите позиције и улоге у планирању, па усмерити захтеве ка конкретним институцијама или деловима институција – секторима / одељењима за истраживања и иновацију, уместо досадашњег усмеравања свих тема целој професији генерално.

Када је реч о тржишту као механизму који, у сусрету понуде и тражње, генерише стамбене форме, његова либерализација је у постсоцијалистичким градовима имала несумњиве и далекосежне последице на облике и типове становања. Промене су највидљивије најпре у самој форми града: некадашњи социјалистички градови су под силом тржишних механизма веома брзо почели да мењају свој облик и да попримају обресе градова из капиталистичких средина: настала су велика стамбена предграђа са доминантним породичним кућама, градски центар је претрпео промену односа намена – становање се повукло у корист комерцијалних делатности, започели су неки од видова центрификације⁴³¹. На самим почецима ових процеса, они су се одвијали без икакве законске, планске и институционалне подршка, вођени само механизмима тржишта.

Друга важна промена условљена директним деловањем слободног тржишта јесте диференцијација становања према динамичној рестратификацији друштва. Новоформиране класе су започеле са физичким раздвајањем које је у социјализму постојало тек у екстремима – само најутицајнији делови социјалистичке елите и маргиналне, социјално и економски потпуно немоћне групе становале су заиста потпуно издвојено. Сви остали могли су се мешати у готово свим градским зонама, и у готово свим типовима становања. Диференцијација је веома видљива и истраживана⁴³², у великим насељима вишепородичне изградње.

⁴³¹ У претходним поглављима било је речи о томе да се под појмом *центрификације* у зависности од периода и подручја истраживања може подразумевати широк спектар промена у стамбеним зонама градског центра: од промене становника у постојећим структурама, са акцентом на једносмерном помаку од социјално и економски слабијих ка јачим групама становништа, специфичне структуре домаћинства, до радикалне реконструкције којом се мењају и старе куће и становници.

⁴³² Petrović, M., Basković, V. (2009)

Када је о урбанистичким обрасцима становања реч, сходно наведеном, ефекти тржишта приметни су у аспекту који се тиче *форме града*: активирани су оне локације које до постсоцијалистичке транзиције нису биле у оптицају – пре свега приградске зоне које је заузела бесплатна индивидуална изградња, а центар се комерцијализовао, уз реконструкцију и погушћавање где је било могућности. Међутим, варијетети планираних образаца релативно су мали. Евиденција стварне, реализоване понуде је до сада неистражена, с обзиром на одступања и измене у односу на планирано.

У случају Београда, из истраживања произилази неколико закључака. Први је да тржиште ствара типове урбанистичких стамбених образаца, а планирање их затим усваја, проверава и контролише. У многим зонама планирање сустиже бесплатну изградњу, и накнадно је верификује. У осталим случајевима, планирање у великој мери некритички репродукује спонтано настале обрасце, или макар принципе на којима они настају, од којих је основни максимизација изградње на уштрб квалитета.

Затим, тржиште није успело да значајно диверзификује становање у појединим зонама. Иако трансфер имовине и ресурса из јавног у приватни сектор доводи до пораста избора становања за појединца,⁴³³ овај избор је релативно већи – већи од пређашњег / социјалистичког, али мањи од реално могућег. И ту се поново, још једном, подсећамо суштине резултата истраживања о стамбеним преференцама које је Рапопорт спровео пре више деценија, а који гласи: избор се увек одвија у оквирима понуђених могућности.⁴³⁴

Тржиште, у условима транзиције, омогућава доступност избора, али капацитети тржишта за формирање саме понуде и њену диверзификацију су ограничени. Анализа планова, планираних урбанистичких стамбених образаца и планских процедура и ограничења, указала је, посредно, на један веома важан закључак. Наиме, на примерима реконструкције великих стамбених комплекса из доба социјализма, изградње затворених суседстава и бесплатних насеља, и нарочито нових стамбених комплекса, може се закључити да захтеви актера на тржишту некретнина још увек нису формиран тако да траже већи диверзитет у стамбеној понуди. Упрошћено, потребе нису диверзификоване довољно, а инструменти за њихову артикулацију нису развијени да, на тржишту, произведу диверзификацију урбанистичких стамбених образаца. У бројним примерима планова за ова подручја евидентно је веома сужено рангирање

⁴³³ Ibid.

⁴³⁴ Рапопорт, А. (1977)

квалитета становања. У многим случајевима план као коначни документ, а још више сазнања о процесу његове израде, указују да структура стамбене целине и карактеристике окружења: заступљеност и карактер јавних површина - улица, паркова, тргова, јавних објеката, амбијенталне и еколошке карактеристике, и други квалитети изван самог стамбеног објекта релативно мало утичу на валоризацију станова на тржишту. Потврда за овај посредно изведен закључак може да се донесе искључиво кроз адекватно истраживање стамбених преференци на страни понуде на тржишту станова. Међутим, и пре конкретних налаза, на основу истраживања стамбених образаца у Београду, могуће је закључити да је у овој фази развоја тржишта, фокус на самом стану, а да окружење још увек не заузима важно место у вредновању квалитета становања.

У међувремену, могућности за диверзификацију урбанистичких стамбених образаца у Београду (и Србији) треба да буду спроведене кроз планирање као државну интервенцију за кориговање несавршености тржишта. Иако у условима постсоцијалистичке транзиције диверзитет стамбених форми не спада у приоритетне теме, последице непредузимања у овој области, показале се у будућности. Постсоцијалистичка транзиција је период динамичних и корених промена у свим аспектима друштва, последично и у планирању. Планерска политика трпи промене, и наставља да се прилагођава новим околностима. Међутим, стамбени фонд који настане у периоду прилагођавања, тј. транзицији остаје дуги низ година. Станови који су изграђени у процесу транзиције биће део стамбеног фонда у деценијама пред нама. Започета рестратификација ће у будућности резултовати и строжим захтевима на тржишту станова, на шта треба мислити већ сада.

6.3.2.2. Хијерархија планова и процес израде планова

Постојећа строга хијерархија планова је наслеђе социјализма, упркос чињеници да је подржана законима насталим у периоду после почетка постсоцијалистичке транзиције. Реално је очекивати да ће се у будућностићи у правцу веће флексибилности планова – генералних и структурних тако да они контролишу много мање параметара. Ипак, таква промена неће се догодити у наредних неколико година, па је неопходно размотрити како се у постојећем хијерархизованом систему може остварити већи диверзитет урбанистичких стамбених образаца. Као што је приказано у претходном поглављу, Регионални просторни план Београда као хијерархијски

највиши документ, претпоставља читав низ мера које, поред планирања, треба да омогуће реализацију постављених циљева: мере пореске политике, надлежности локалне самоуправе у овој области, законски оквир за стамбено задругарство, економске мере, и друге.

Мора се нагласити, да, у условима када све остале побројане мере у широком спектру од пореске политике до стамбеног задругарства, нису спроведене, ефикасност урбанистичког планирања је доведена у питање. Од свих непримењених мера, планирање је остало као релативно виталан механизам, који притом функционише на строго хијерархизованом начелу, чиме се његова упитна виталност додатно слаби.

Доследна примена дефинисаних типова у урбанистичким плановима је доказ поштовања хијерархије планова. Уколико су већа друга одступања у плану, утолико је важније стриктно поштовање типолошког модела, што је замена теза у примени закона који налаже усаглашеност планова ширег са плановима ужег подручја. Анализа планова је показала и неке апсурде у поштовању строге хијерархије планова која, као реликт социјалистичког планирања, и даље постоји. Поштовање планиране типологије, уз истовремено значајно – у неким случајевима и двоструко повећање параметара изградње је вероватно највећи апсурд у таквој пракси планирања. Управо су максимални капацитети ставка која је дефинисана планом у складу са доступном инфраструктуром, јавним садржајима, зеленим површинама и другим нормативима за становање. Типологија, насупрот томе, не мора бити строго примењена, осим у посебним случајевима заштите амбијента, на пример.

Нешто лабавије одреднице у Генералном плану могле би значајно допринети проширењу процедуралних могућности за диверзификацију типова становања. У суштини, за ниво генералног плана, од важности су само капацитети: густина / број становника на неком подручју, односно зони. То се, када су урбанистички параметри у питању, своди на само једну бројку: максимални индекс изграђености. У посебним случајевима (заштићени амбијенти или целине, или неки други разлог), рационално је на нивоу Генералног плана ограничити и спратност или степен заузетости парцеле. Додатна правила регулације, у општем случају, је тешко оправдати јер сужавају број опција за планера и инвеститоре.

У планирању је, такође, присутна клима посебне осетљивости и предусретљивости за тржишно усмерену изградњу. Увид у планове, а посебно искуства учесника у поступку израде плана – обрађивача, чланова Комисије за планове, стручних институција, указују на поставку планирања и општи тренд у размишљањима о развоју града, према коме се планирање повукло пред нагло либерализованим тржиштем. У развијеним тржишним системима, што српско још увек није, понуда и потражња се сусрећу и проверавају на тржишту, па интерес инвеститора не иде мимо потражње. У тим условима планирања је интервенција на тржишту, коректив његових несавршености. Несавршености тржишта, попут непотпуне информисаности и ризика, непожељних економских неједнакости, монопола и екстерних ефеката, још су израженије у нестабилним условима постсоцијалистичке транзиције.

То имплицира да процес планирања треба да буде отворенији и омогући веће учешће заинтересованих учесника током ранијих фаза израде планова, уместо само у завршној фази као што је сада случај. Партиципација проширује могућности за развој нових типова урбанистичких стамбених образаца који ће одговарати будућим корисницима. Кроз партиципацију се остварује двосмерни проток информација, па планери могу да иницирају и затим артикулишу проблематику стамбене форме у планирању нових или реконструкцији постојећих насеља.

6.3 Отворена истраживачка питања и даља истраживања

Истраживање је упутило и на досад неистражене или недовољно истражене области у вези са спектром актуелних урбанистичких образаца становања који се дефинишу кроз урбанистичке планове и могућностима њихове диверзификације. Правац који се намеће као приоритетан је преиспитивање потенцијалних нових, односно модели реafirмације постојећих стамбених образаца (или чак одбачених, попут београдских партаја) који нису довољно или уопште заступљени у постојећој понуди. Односно, потрага за моделима који би били применљиви у периоду транзиције и онеме што следи после ње, а који могу бити привлачни одређеним категоријама становништва. Такав правац истраживања подразумева и отварање питања рестратификованог друштва и потреба за стамбеним обрасцима у њему. Тиме се укључује социолошки импут, и омогућава шире проблематизовање диверзификације у односу на наше истраживање које је фокусирано на урбанистички аспект.

Следеће питање је проблем имплементације евентуалних нових образаца становања у актуелним процедурама планирања. Повезивање теорије и праксе у овом и другим доменима остаје нерешен, и у великој мери игнорисан проблем, у планирању у Србији. Осим што су редуковане и усмерене на тржиште, институције које су у социјалистичком периоду биле задужене за проширење и примену сазнања из области стамбених форми и становања уопште – истраживачки институти, су и процедурално одсечене од процеса планирања. Промишљање и креирање нових модела за озбиљан истраживачки рад, и формирање механизма за проверу тих резултата, и коначно начин њихове примене у пракси је велики и значајан задатак за блиску будућност. Од суштинске је важности да овај истраживачки рад буде у оквирима одговарајућих институција или делова / сектора институција и да постоји јасан процедурални пут од истраживачких налаза, преко њихове контроле до коначне примене у планирању.

Иако је у односу на тему истраживања реч о „бочном“ проблему, показало се да постоји научно непопуњен простор када је реч о систематизованим знањима и критеријумима евалуације наслеђених стамбених форми из периода социјализма.

Затим, у овом истраживању отворено је и питање према коме је доминантно оријентисано планирање: инвеститорима или будућим станарима, и зашто? За конкретне услове урбаног развоја и стратешка развојна опредељења, коме треба дати предност, односно како балансирати интересе ових група? Који су сценарији у једном и другом (можда и трећем) случају и шта би били ефекти једног, а шта другог? Како балансирати тржишне механизме, и потребе и захтеве појединаца и група који још увек нису преузели све полуге грађанског статуса који би им омогућили да сами артикулишу своје интересе?

За целовито познавање савремене понуде урбанистичких стамбених образаца у Београду недостају два аспекта која нису била предмет истраживања у овој дисертацији: разлике између постојеће понуде и потреба, и слика реализованог стања с обзиром да се планирано и реализовано у пракси У Београду и Србији понекад и значајно разликују.

Преко истраживања прве теме – разлике на релацији захтеви и потребе vs. понуда, можемо да одговоримо на важно питање: да ли је постојећа понуда задовољавајућа. Као што је већ раније истакнуто, одговор на ово питање не треба

тражити у компарацији са другим срединама и понудом стамбених образаца у њима, већ искључиво у односу на захтеве овдашњих корисника. У овој теми се у исту равн постављају две различите категорије: потребе и захтеви које тек треба сазнати кроз истраживања на пољу социологије, антропологије и сродних грана, а онда ове резултате упоредити са доступним урбанистичким обрасцима. То захтева озбиљно трансдисциплинарно истраживање.

Друга тема – одступања планираног и реализованог, и фактичка понуда урбанистичких стамбених образаца је у претежно у домену архитектоснке анализе и планирања. Рад на њој захтева успостављања одговарајуће методологије за систематично детектовање разлика, и истовремено је суочен са бројним изазовима теренског рада.

Коначно, најважније је имати у виду да се у савременим околностима феномен и типови *урбанистичког стамбениг обрасца* значајно шире у правцу савремених тенденција у становању које се не односе само на тип стамбене јединице и локацију, већ на скуп вредности и начела које становници заступају, а који имају своју манифестацију у простору. На пример, различите форме еко насеља у градском ткиву, или прилагођени модели за посебна занимања, стилове живота, и слично. Савремене форме различитих еко – склопова који ће свакако постати важна тема у истраживањима и урбаном дизајну, нису конципиране као издвојене, гетоизиране заједнице на рубу града, већ као структуре интегрисане у градско ткиво. Исто важи и за друге стамбене комплексе чија је повезница неки заједнички животни светоназор његових становника. Будућа истраживање, дакле, неће се односити само на типове структура, већ првенствено на развијање нових концепата савременог становања, и бројна решења из домена урбаног дизајна и техничких аспеката који треба да га прате.

7.0 КОРИШЋЕНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Albrechts L. (2004): *Strategic (spatial) planning reexamined*, Environment and Planning B: Planning and Design 2004, volume 31, pages 743 - 758
2. Alexander, C. (1977): *A Pattern Language*. New York: Oxford University Press
3. Allmendinger, P. (2002): *Towards a post-positivist typology of planning theory*, London: SAGE Publications
4. Ancuta, C., Mutulescu, C. (2012): *Aspects Regarding Urban Green Areas in the Post-Communist Cities of Romania. Case Study – The City of Timișoara*, u Burley, J.: Recent Researches in Environmental Science and Landscaping, WSEAS Press
5. Andrusz, G. (1996): *Structural Change and Boundary Instability*, u Andrusz, G, Harloe, M, Szeleny, I. (ur): *Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflist in Post-Socialist Societes* 214-231, Cambridge: Blackwell publishing
6. Anselin, L., Nasar, J. L., Talen, E. (2011). *Commentary: Is Urban Design Still Urban Planning?*. Journal of Planning Education and Research
7. Banai, R., Rapino, M. (2011): *Urban Theory since A Theory of Good City Form*, u Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability
8. Banerjee, T. (2011): *Response to “Commentary: Is Urban Design Still Urban Planning?”: Whither Urban Design? Inside or Outside Planning*, Journal of Planning Education and Research?
9. Begović, B. (1995): *Ekonomika urbanističkog planiranja*, Beograd: CES MECON
10. Blagojević, Lj. (2009): *Pejzaž slobodnog tržišta*, u Erić, Z. (ur.): *Diferencirana susedstva Novog Beograda I*, Beograd: Muzej savremne umetnosti
11. Благојевић, Љ. (2007): *Нови Београд: Оспорени модернизам*, Београд: Завод за уџбенике
12. Bogunović, S. (2005): *Arhitektonska enciklopedija Beograda XIX i XX veka I – III*, Beograd: Beogradska knjiga
13. Carmona, M. (2010): *Decoding Design Coding*, u Clemente, C., De Matteis, F. (ur.): *Housing for Europe: Strategies for Quality in Urban Space, Excellence in Design, Performance in Building*, The Urbact II Operational Programme 2007-2013
14. Case Scheer, B. (2008): *Urban morphology and urban Design*, u Whitehand, J.W.R. (ur): *Urban Morphology* 12/2

15. Case Scheer, B. (2010): *The Evolution of Urban Form: Typology for Planners and Architects*, Chicago: American Planning Association
16. Castex, J., Depaule, J.C., Panerai, P. (2003): *Urbane forme*, Beograd: Građevinska knjiga
17. Cataldi, G., Maffei, G.L., Vaccaro, P. (2002): *Saverio Muratori and the Italian school of planning typology*, u *Urban Morphology* 6 (1)
18. Consen, M.R.G. (1960): *Alnwick Northumberland a Study in Town-Plan Analysis*, London: Orge Philip & Son
19. Cséfalvay, Z.(2009): *The Demystification of Gating*, European Journal of Spatial Development
20. Cuthbert, A. (2006): *The Form of Cities: Political Economy and Urban Design*, Oxford: Blackwell Publishing
21. Danilović, K., Stojkov, B., Zeković, S., Gligorijević, Ž., Damjanović, D. (ur.) (2008): *Oživljavanje braunfilda u Srbiji, priručnik za donosioce odluka i profesionalce*, Beograd: Palgo centar
22. De Andreis, L. (2010): *Policy - based and design – based housing research in Europe*, u Clemente, C., De Matteis, F. (ur.): *Housing for Europe: Strategies for Quality in Urban Space, Excellence in Design, Performance in Building*, The Urbact II Operational Programme 2007-2013
23. Dekker K., Hall, S., Kempen, Rv. Tosics, I.(2005): *Restructuring Large Housing Estates in European Cities: an Introduction*, The Policy Press, Bristol: University of Bristol
24. Đokić, J. (2008): *Beogradska partaja kao stambeni obrazac: karakteristike, geneza i mogućnosti transformacije u savremenim uslovima*, neobjavljena magistarska teza, Beograd: Arhitektonski fakultet
25. Ђорђевић, Д., Дабовић, Т. (2010): *Идеологије и пракса планирања Београда 1867-1972: Период успона*, Зборник радова, св. LVIII
26. Dzokic, A. Topalovic, M., Neelen, M, Kucina, I. (2001): *The Wild City: Genetics of Uncontrolled Urban Process*, u *Hunch: Berlage Institute Report*, no4
27. EAUE (European Academy of the Urban Environment) (2003): *Twelve Candidate Countries Overview Report on Sustainable Urban Management, Sustainable Urban Transport, Sustainable Urban Design and Sustainable Construction*, Berlin: European Academy of the Urban Environment

28. EBRD: (2007) *Life in Transition: A Survey of People's Experiences and Attitudes*, London, <http://www.ebrd.com/pubs/econo/lit.htm>
29. Economic Commission For Europe (2005): *Housing finance systems for countries in transition: Principles and examples*, Geneva: United Nations
30. Edwards, M. M., Bates, L. K. (2011): *Planning's core curriculum: Knowledge, practice, and implementation*. Journal of Planning Education and Research.
31. Enyedi, G. (1996): *Urbanisation under Socialism*, u Andrusz, G, Harloe, M, Szeleny, I. (ur): *Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflist in Post-Socialist Societes* 100 - 118, Cambridge: Blackwell publishing
32. Ericson, B, Lloyd-Jones, T. (2001): *Design problems*, u Roberts, M, Greed, C.: *Approaching Urban Design: The Design Process*, Harlow: Longman
33. Елин, Н. (2004): *Постмодерни урбанизам*, Београд: Орион арт
34. Fainstein, S. (2000): *New Directions in Planning Theory*, u Urban Affairs Review, Sage Publications
35. Foucault , M. (1997): *Of Other Spaces: Utopias and Heterotopias* u Leach, N.(ur): *Rethinking Architecture: A Reader in Cultural Theory*, NYC: Routledge. str.330-336
36. Friedmann, J. (1998): *the new Political Economy of Planning: The Rise of Civil Society*, u Douglas, M., Friedman, J. (ur.): *Cities for Citizens*, Chichester: John Wiley & Sons
37. Gauthier, P, Gilliland, J. (2006): *Mapping urban morphology: a classification scheme for interpreting contributions to the study of urban form*, u Urban Morphology 10/1
38. Gidens, A. (2003): *Sociologija*, Beograd: Ekonomski fakultet Univerziteta u Beogradu
39. Gunder, M. (2011). *Commentary: Is urban design still urban planning? An exploration and response*. Journal of Planning Education and Research.
40. Haussermann, H. (1996): *From The Socialist to The Capitalist City: Experiences from Germany*, u Andrusz, G, Harloe, M, Szeleny, I. (ur): *Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflist in Post-Socialist Societes* 214-231, Cambridge: Blackwell publishing
41. Hegedus J., Mayo S., Tosics I. (1996) *Transition of the Housing Sector in the East-Central European Countries*. Budapest: USAID.
42. Hegedűs, G. (2009): *A Review of Gated Communities in Some Hungarian Cities*, Novi Sad: Geographica Pannonica

43. Heineberg, H. (2007): *German geographical urban morphology in an international and interdisciplinary framework*, Whitehand, J.W.R. (ur): *Urban Morphology*
44. Hillier, B. (1996): *Space is The Machine: A configurational theory of architecture*, Press Syndicate of the University of Cambridge
45. Hirt, S, Stanilov, K. (2007): *The perils of post-socialist transformation: Residential development in Sofia*, u Stanilov, K. (ur): *The Post-Socialist City Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, Dordrecht: Springer
46. Hirt, S, Stanilov, K. (2009): *Twenty Years of Transition: The Evolution of Urban Planning in Eastern Europe and the Former Soviet Union, 1989-2009*, Human Settlements Global Dialogue Series, No. 5, Nairobi: UN Habitat
47. Hirt, S, Stanilov, K. (2009a): *Revisiting Urban Planning in Transitional Countries*, Global Report on Human Settlements, www.unhabitat.org/grhs/2009
48. Hirt, S. (2006): *From public to private: spatial structure and built forms in post-socialist Sofia*, http://www-etsav.upc.es/personals/iphs2004/pdf/086_p.pdf
49. Hirt, S. (2006): *Post-Socialist Urban Forms: Notes from Sofia*, Urban Geography, 27, 5, pp. 464–488
50. Hirt, S. (2007): *Suburbanizing Sofia: Characteristics of Post-Socialist Peri-Urban Change*, Urban Geography, 28, 8, pp. 755–780
51. Hirt, S. (2008): *Landscapes of Postmodernity: Changes in The Built Fabric of Belgrade and Sofia Since The End of Socialism*, Urban Geography, 2008, pp. 785–810., Bellwether Publishing
52. Hirt, S. (2008): *Landscapes of Postmodernity: Changes in The Built Fabric of Belgrade and Sofia Since The End of Socialism*, Urban Geography, 29, 8, pp. 785–810
53. Hirt, S., Petrovic, M. (2009): *The Gates of Belgrade: Safety, Privacy, and New Housing Patterns in The Post-Communist City*, Seattle: University of Washington
54. Hirt, S., Petrovic, M. (2011): *The Belgrade Wall: The Proliferation of Gated Housing in the Serbian Capital after Socialism*, International Journal of Urban and Regional Research
55. Hudson, B.M. (1979): *Comparison of Current Planning Theories: Counterparts and Contradictions*, u Journal of The American Planning Association
56. Jabareen, Y.R., (2006): *Sustainable Urban Forms: Their Typologies, Models, and Concepts*, Journal of Planning Education and Research

57. Jenks, M. , Burgess, R. (2000): *Compact Cities: Sustainable Urban Forms for Developing Countries*, London: Spon Press
58. Kadijević, A. (2008): *Problemi istraživanja i tumačenja socrealizma u srpskoj arhitekturi*, <http://www.arte.rs/>
59. Kährik, A., Leetmaa, K. (2009): *Residential Preferences Towards Suburban Living In Post-Socialist Metropolises*, Paper for the ENHR conference in Prague 2009
60. Kempen, Rv., Musterd, S. (2005): *Large Housing Estates in European Cities: Opinions of residents on recent developments*, Utrecht: Urban and regional research center
61. Kostinskiy, G.D (1998): *Post-Socialist Metropolises in Transition*, <http://www-sre.wu-wien.ac.at/ersa/ersaconfs/ersa98/papers/433.pdf>
62. Kovács, Z., Herfert, G., Wiest. K. (2008): *Changing Housing Preferences and Residential Mobility in Postsocialist Cities – The Position of Large Housing Estates*
63. Krier, R. (1979): *Typological and morphological elements of the concept of urban space*. *Architectural Design*, 49(1), 1–8.
64. Krier, R. (1988): *Architectural Composition*. New York: Rizzoli
65. Kropf, K. (2009): Aspects of urban form. In *Urban Morphology*, Volume 13, Number 2, 105-120.
66. Kušić, A. (2011): *West(ern urbanism): a part of social fantasy space*, Beograd: SAJ br.3
67. Lang, J. (1994): *Urban design: The American experience*, Chichester: John Wiley & Sons
68. Lang, J. (2005): *Urban design: a typology of procedures and products*, Oxford: Architectural press
69. Lazarević Bajec, N. (1995): *The Role of Evaluation in Land Use Planning Process*, *FACTA UNIVERSITATIS* Vol 1. No 2. str. 219 - 226, Niš :University of Niš
70. Lazarević Bajec, N. (2009): *Rational or Collaborative Model of Urban Planning in Serbia: Institutional Limitations*, SAJ Beograd
71. Lees, L. (2000): *A Reappraisal of Gentrification: Towards A 'Geography of Gentrification'*, SAGE: *Progress in Human Geography* 24,3
72. Lefebvre, H. (1991): *The Production of Space*, Oxford: Blackwell Publishing
73. Levy, A. (1999): *Urban morphology and the problem of the modern urban fabric: some questions for research*, , u *Urban Morphology* 3/2
74. Linč, K. (1974): *Slika jednog grada*, Beograd: Građevinska knjiga

75. Madanipour, A. (1996): *Design of Urban Space: An Inquiry into a Socio-Spatial Process*, Chichester: John Wiley & Sons
76. Марковић, П. (1992): *Београд и Европа 1918-1941. - Европски утицаји на модернизацију Београда*, Београд: Савремена администрација
77. Marzot, N. (2002): *The study of urban form in Italy*, у *Urban Morphology* 6(2)
78. Marzot, N. (2005): *The Italian Approach: Premises, Developments and Prospects*, у Evans, R. (ur.): *Urban Design* 93
79. Mijatović, B. (2011): *Evropski pogled na Srbiju*, у *Fokus: Kvartalni izveštaj o institucionalnim reformama*, Београд: CLDS
80. Милићевић, Г. (1990), *Урбана економика*, Београд: Економски факултет
81. Мишковић, Н. (2010): *Базари и булевари*, Београд: Музеј града Београда
82. Мојовић, Ђ, Жерјав, Б. (2010): *Разлози за увођење стамбене политике као изворне надлежности локалне самоуправе: Анализа потреба, могућности и оправданости реформи прописа*, Београд: СКГО
83. Moudon, A.V. (1992): *A Catholic approach to organizing what urban designers should know*, у *Journal of Planning Literature* 4, 331 – 349
84. Moudon, A.V. (1994): *Getting to know the built landscape: typomorphology*, у K. A. Franck & L. H. Schneekloth (ur.): *Ordering space: types in architecture and design* (pp. 289-311). New York: Van Nostrand Reinhold.
85. Moudon, A.V. (1997): *Urban morphology as an emerging interdisciplinary field*, у *Urban Morphology* 2/2
86. Mugavin, D. (1999): *A philosophical base for urban morphology*, у Whitehand, J.W.R. (ur.): *Urban Morphology* 3/2
87. Mumford, E. (2002): *The CIAM Discourse on Urbanism, 1928 – 1960*, Massachusetts: MIT Press
88. Musil J. (1993): *Changing Urban Systems in Post-communist Societies in Central Europe: Analysis and Prediction*, *Urban Studies*, 30 (6): 899-905
89. Musil J. (2005): *Why socialist and post-socialist cities are important for forward looking urban studies*, Presented at the conference „Forward Look on Urban Science“, Helsinki 26-28 May, 2005
90. Musterd, S., Kempen, R. (2005): *Large Housing Estates in European Cities: Opinion of Residents on Recent Development*, Utrecht: Utrecht University

91. Nikezić, A. (2006): *Regeneracija gradskog jezgra kroz favorizaciju urbane porodične kuće*, u Bogdanović, R. (ur.): *Rekonstrukcija i revitalizacija grada*, Beograd: Društvo urbanista Beograda
92. Nikezić, A. (2006): *Transformacija koncepta porodične kuće u uslovima regeneracije gradskog centra*, doktorska disertacija
93. Ouředníček, M, Temelová, J. (2009): *Twenty Years After Socialism: The Transformation Of Prague's Inner Structure*, Bratislava: Studia Universitatis Babeş-Bolyai, Sociologia, Liv, 1
94. Ože, M. (2005): *Nemesta*, Beograd: XX vek
95. Palacin, J, Shelburne, R. (2005): *The Private Housing Market in Eastern Europe and the CIS*, Geneva: United Nations Economic Commission For Europe
96. Panerai, P., Castex, J, Depaule, J.C, Samuels, I. (2004): *Urban Forms, the Death and Life of the Urban Block*, London: Architectural Press
97. Перовић, М. (1985): *Искусства прошлости*, Београд: Урбанистички завод Београда
98. Petovar, K. (2003): *Naši gradovi između države i građanina: urbana sociologija*, Građevinski fakultet, Beograd
99. Petovar, K., Mojović, Đ. (2006): *Upravljanje i održavanje stambenih zgrada sa više stanova – kondominijumima*, u *Četiri strateške teme stambene politike u Srbiji*, Nacionalna konferencija o stanovanju: Ka novoj nacionalnoj stambenoj politici u Srbiji, Beograd: UN Habitat
100. Petrović, M. (2004): *Sociologija stanovanja*, Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta u Beogradu
101. Petrović, M., Backović, V. (2009): *Istraživanje susedstva u Novom Beogradu*, u Erić, Z. (ur.): *Diferencirana susedstva Novog Beograda I*, Beograd: Muzej savremne umetnosti
102. Petrovic, Mina (2005) *Cities after socialism as a research issue*. Discussion papers (South East Europe series), DP34. Centre for the Study of Global Governance, London School of economics and political science, London, UK.
103. Pichler Milanovic, N. (2005): *Ljubljana: From "beloved" city of the nation to Central European "capital"*, u Hamilton, I., Dimitrovska Andrews, K., Pichler Milanovic, N. (ur): *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization* Tokyo: United Nations University Press

104. Pickvance, K. (1997) *Social movements in Hungary and Russia: The case of environmental movements*, European Sociological Review 13(1): 35–54
105. Pinzon Cortes, C. E. (2009): *Mapping Urban Form: Morphology studies in the contemporary urban landscape*, Delft: TU Delft
106. Rapoport, A. (1977): *Human Aspects of Urban Form: Towards a Man – Environment Approach to Urban Form and Design*, Oxford: Pergamon Press
107. Rebernik, D. (2004): *Recent Development of Slovene Towns - Social Structure and Transformation*, Dela 21, Ljubljana
108. Ronneberger, K. (2008): *Henri Lefebvre and urban everyday life: in search of the possible*, u Goonevardena, K. et al.(ur): *Space, Difference, Everyday life: Reading Henry Lefebvre*, New York: Routledge
109. Rosi, A. (1996): *Arhitektura grada*, Beograd: Građevinska knjiga
110. Ruoppila, S. (2006): *Residential differentiation, housing policy and urban planning in the transformation from state socialism to a market economy: The case of Tallinn*, Helsinki: Centre for Urban and Regional Studies / University of Helsinki
111. Sandercock, L. (1998): *The Death of Modernist Planning: Radical Praxis for a Postmodern Age*, u Douglas, M., Friedman, J. (ur.): *Cities for Citizens*, Chichester: John Wiley & Sons
112. Sassen, S. (1991): *The Global City: New York, London and Tokyo*. Princeton, NJ: Princeton University Press.
113. Shaw, K. (2008): *Gentrification: what it is, why it is, and what can be done about it*, Geography Compass 2: 1–32.
114. Sima, Y., Zhang, D.(2009): *Comparative Precedents on the Study of Urban Morphology*, u (ur.) Koch, D., Marcus, L., Steen, J: *Proceedings of the 7th International Space Syntax Symposium*, Stockholm
115. SKGO (2011): *Reaktiviranje braunfilda u Srbiji: Sistematski pristup ili ad hoc rešenja?*, Beograd: SKGO
116. Slater, T. (2011): *Gentrification of the City*, u Bridge, G., Watson, S.(ur): *The New Blackwell Companion to the City*, Oxford: Blackwell Publishing Ltd
117. Smith, N. (1996): *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London and New York: Routledge
118. Stanilov, K. (2007): *Taking stock of post-socialist urban development: A recapitulation*, u Stanilov, K. (ur) *The Post-Socialist City*, 3–17. Springer

119. Stanilov, K. ur. (2007),; *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe After Socialism*, Dordrecht: Springer
120. Студија стамбеног сектора Србије (2006) Женева: Уједињене нације
121. Sykora, L. (1996): *Economic and Social Restructuring and Gentrification in Prague*, Bratislava: Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae
122. Sykora, L. (1999): *Processes of Socio-spatial Differentiation in Post-communist Prague*, Taylor & Francis: Housing Studies, Vol. 14
123. Szeleny, I. (1983): *Urban Inequalities under State Socialism*. New York: Oxford University Press.
124. Szeleny, I. (1996): *Cities under Socialism – and After*, u Andrusz, G, Harloe, M, Szeleny, I. (ur): *Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies* 288-317, Cambridge: Blackwell publishing
125. Temelová, J., Novák, J., Ouředníček, M., Puldová, P. (2010): *Housing Estates in the Czech Republic after Socialism: Various Trajectories and Inner Differentiation*, Urban Studies, Sage Publishing
126. Tosics, I, Hegedus, J. (2001): *Housing Problems in South East Europe*, Council of Europe, Strasbourg
127. Tosics, I, Szemző, H, Kőszeghy, L, Erdősi, S (2001): *National And City Contexts, Urban Development Programmes And Neighbourhood Selection: The Hungarian Background Report*, Budapest: Metropolitan Research Institute,
128. Tosics, I. (2003): *Comparative Perspectives on Urban Housing Conditions*, u Lowe, S., Tsenkova, S. (ur.): *Housing Change in East and Central Europe Integration or Fragmentation?* Chapter 5, Ashgate
129. Tosics, I. (2004): *Determinants and Consequences of Spatial Restructuring in Post-Socialist Cities*, Conference: “Winds of Societal Change: Remaking Post-Communist Cities” University of Illinois, June 18-19
130. Tosics, I., Gerohazi, E., Szemzo, H. (2005): *Large Housing Estates in Budapest and Nyiregyhaza, Hungary*, Utrecht: Faculty of Geosciences, Utrecht University
131. Tsenkova, S. (2009) *Housing Reforms in Postsocialist Europe: Lost in Transition*. Heidelberg: Springer-Verlag.
132. Tsenkova, S. (2009): *The Phenomenon of Informal Settlements in Post-Socialist Cities: Factors and Patterns of Diversity*, conference: Informal Housing and Informal Settlements in South East Europe

133. Tsenkova, S. (2010): *The Phenomenon of Informal Settlements in Post-Socialist Cities: Factors and Patterns of Diversity*. *Urban Challenge*, 21(2): 73-84.
134. Tsenkova, S. (2012): *Planning Trajectories in Post-socialist Cities: Patterns of Divergence and Change*, CBEES' Working paper 1:2012
135. Tsenkova, S., (2006): *Beyond Transitions: Understanding Urban Change In Post-Socialist Cities*, y Tsenkova, S., Nedovic-Budic, Z. (yp): *The Urban Mosaic of Post-Socialist Europe*, Heidelberg: Physica Verlag
136. Tsenkova, S., Buckley R., (2006): *Urban Housing Markets in Transition: New Instruments to Assist the Poor*, y Tsenkova, S., Nedovic-Budic, Z. (yp): *The Urban Mosaic of Post-Socialist Europe*, Heidelberg: Physica Verlag
137. Urhahn, G.B., Bobić, M. (1994): *A Pattern Image*, Bussum: THOTH Publishers
138. Vesselinov, E. (2004): *Eastern European cities on the move: new housing and segregation patterns*, Eurex–European Online Seminar on Urban Transformation Poverty Spatial Segregation and Social Exclusion
139. Vidler, A. (1978): *The third typology*. In *Architecture Rationelle: The Reconstruction of the European City*. Brussels: Editions Archives d'Architecture, 28–32.
140. Vujošević, M. (2003): *Planiranje u postsocijalističkoj političkoj i ekonomskoj tranziciji*, Beograd: IAUS
141. Vujošević, M. (2004): *Racionalnost, legitimitet i implementacija planskih odluka: Novije teorijske interpretacije i pouke za planiranje u tranziciji*, Beograd: IAUS
142. Webber, M. (1964): *Explorations Into Urban Structure*, Philadelphia: University of Pennsylvania
143. Whitehand, J.W.R. (2001): *British urban morphology: the Conzenian tradition*, u *Urban Morphology* 5/2
144. Whitehand, J.W.R., Larkham, P. J. (1992): *Urban landscapes: international perspective*, Routledge, Chapman & Hall
145. Wildin, B. (2006): *Understanding City Fringe Gentrification: The Role of a 'Potential Investment Gap'*,
http://www.griffith.edu.au/__data/assets/pdf_file/0017/81413/social-city-26-wildin.pdf

146. Williams, K., Burton, E., Jenks, M. (2000): *Achieving Sustainable Urban form*, London: Spon press
147. World Economic Forum (2012): *Country / Economy Profiles: Serbia*, <http://www3.weforum.org/docs/CSI/2012-13/Serbia.pdf>
148. World Economic Forum (2012): *The Global Competitiveness Report 2012–2013*, Geneva
149. World Health Organization (1999): *Towards a new planning process: A guide to reorienting urban planning towards Local Agenda 21*
150. Wyly, E. (2012): *From Model to Plan to Market: Socialist and Post-Socialist Urban Systems*, Vancouver, UBC: Geography 350, Introduction to Urban Geography
151. Yakov, G, Jackson, J. (2010): *Brownfields in the Czech Republic 1989–2009: The long path to integrated land management*, u *Journal of Urban Regeneration and Renewal*
152. Yiftachel, O. (1989): *Towards a New Typology of Urban Planning Theories*, *Environment and Planning B: Planning and Design* 16: 23–39.
153. Yiftachel, O., Huxley, M. (2001): *Debating Dominance And Relevance: Notes On The ‘Communicative Turn’ In Planning Theory*, *Journal of International Urban and Regional Research*

- (1) Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, 72/09, 81/09, 64/10)
- (2) Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 47/2003 і 34/2006)
- (3) Закон о изменама и допунама закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, 24/11)
- (4) Закон о одржавању стамбених зграда (Службени гласник Републике Србије, 44/95).
- (5) Закон о становању (Службени гласник Републике Србије 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001).
- (6) Закон о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53 од 28.12.1995, 23 од 6. 04. 2001. (СУС) и 20/09 од 19. 03. 2009.)

Списак прилога

Схема 1: Компоненте студија урбане морфологије (Преузето из Sima, Y., Zhang, D. (2009))

Схема 2: Хијерархија грађене средине (Ericson, B, Lloyd-Jones, T. (2001))

Схема 3: Хијерархија нивоа урбаних система у морфолошким анализама уопште и у типу – морфолошкој анализи (Преузето из Sima, Y., Zhang, D.(2009)), превод Ј.Ђ.)

Схема 4: Садржај и хијерархија елемената урбанистичког стамбеног обрасца

Схема 5: Типологија пројеката урбаног дизајна (Преузето из Lang, J. (2005), превод Ј.Ђ.)

Схема 6: Критеријуми за формирање типологије постојећих урбанистичких образаца становања у Београду

Схема 7: Критеријуми дефинисања типова урбанистичких стамбених образаца зона субурбанизације

Табела 1: Промена улоге планирања и планерских институција у процесу транзиције (Hirt, S, Stanilov, K. (2009))

Табела 2: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика насеља субурбаног појаса

Табела 3: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика подручја комерцијализације и центрификације центра

Табела 3а: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика подручја комерцијализације и центрификације центра

Табела 4: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика планираних подручја у централној зони Новог Београда

Табела 5: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика великих сателитских стамбених комплекса

Табела 6: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика планираних подручја нових комплекса стамбене изградње

Табела 7: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика подручја затворених насеља

Табела 8: Упоредни приказ морфолошких и урбанистичких карактеристика планираних подручја браунфилда

Слика 1: Павиљони у Цвијићевој / Здравка Челара

(<http://politikin-zabavnik.rs/pz/content/beograd-koga-vise-nema?page=2037>)

Слика 2: Железник

(<http://www.politikin-zabavnik.rs/pz/content/beograd-koga-vise-nema?page=3611>)

Слика 3: насеље Калуђерица (<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=95108950>)

Слика 4: Централни потез и околина (Google Maps;

<https://maps.google.rs/maps?hl=sr&tab=wl>)

Слика 5: Бесплански настали, затим планом легализовани комерцијални објекти (План детаљне регулације блока 1 између улица: Париске комуне, Омладинских бригада, Булеvara АВНОЈ-а и Народних хероја у Новом Београду, Службени лист 5/07)

Слика 6: Убачена матрица – нова унутарблоковска подела по узору на традиционални блок (Google Maps)

Слика 7: Насеље Видиковац у изградњи

(<http://www.refoto.rs/broj-95/fotografi/milan-jankovic-posvecenost-lepoj-fotografiji.169.html>)

Слика 8: Насеље Вишњицка бања (аутори Бакић Љиљана и Драгослав, Станковић Милош/ 1978) (<http://www.oglasikrov.rs/nekretnine/srbija/beograd/visnjicka-banja-beograd>)

Слика 9: Насеље Петлово брдо

(<http://zelenonaselje-petlovobrdо.blogspot.com/2012/03/razmisljanje-izvornog-prvoborca-sume.html>)

Слика 10: Насеље Видиковац као типичан пример трансформисаног насеља, са масовно надограђеним постојећим објектима вишепородичног становања који су првобитно саграђени са равним крововима и новим стамбеним објектима бесплански изграђеним на рубу насеља.

(http://www.panoramio.com/user/2449491?with_photo_id=16023319)

Слика 11: Насеље Раковица, насупрот претходног примера, које је саграђено као комплекс различитих типова становања, комбинованих вишепородичних и једнопородичних објеката, са косим крововима, није претрпело овако обимне трансформације.

(<http://nekretnine.oglas.rs/oglas/470626/stanovi+beograd+rakovica+skojevsko+naselje+30+jednoiposoban+uknjizen>)

Слика 12: ПДР Аде Хује на коме се види принцип формирања матрице целине

Карта 1: Анализирани планови у зонама субурбанизације

Карта 2: Анализирани планови у зонама градског центра

Карта 3: Анализирани планови централне зоне Новог Београда

Карта 4: Анализирани планови великих сателитских насеља у градском ткиву

Карта 5: Анализирани планови у новим насељима

Карта 6: Анализирани планови са затвореним суседствима

Биографија аутора

Јасмина Ђокић је рођена 14. новембра 1974. године, у Београду. Основну школу и гимназију завршила је у Београду. Дипломирала је на Архитектонском факултету Универзитета у Београду 2001. године, ментор проф. Милан Лојаница. Магистрирала је на истом факултету са тезом под насловом *Београдска партаја: карактеристике, генеза и могућности трансформације*, ментор проф. др. Нада Лазаревић Бајец.

Радила је у архитектонском бироу као пројектант, на Саобраћајном факултету као асистент на више предмета на Катедри за општетехничке науке / Катедри за урбанизам и саобраћај, у Урбанистичком заводу Београда на пословима урбанисте планера где је урадила више урбанистичких планова и студија. Тренутно ради у ГО Савски венац на месту помоћника председника општине за урбанизам и грађевинска питања.

Учествовала је на међународним и домаћим скуповима и конференцијама из области урбанизма и архитектуре. Објавила је неколико стручних и научних чланака. Као члан тима или самостално освојила је више награда, откупа и признања на архитектонским и урбанистичким конкурсима.

Прилог 1.

Изјава о ауторству

Потписани-а Мр Јасмина Ђокић

број индекса _____

Изјављујем

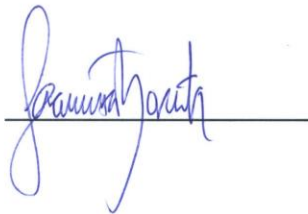
да је докторска дисертација под насловом

Урбанистички обрасци становања у Београду: постојећи типови и могућности диверзификације

- резултат сопственог истраживачког рада,
- да предложена дисертација у целини ни у деловима није била предложена за добијање било које дипломе према студијским програмима других високошколских установа,
- да су резултати коректно наведени и
- да нисам кршио/ла ауторска права и користио интелектуалну својину других лица.

Потпис докторанда

У Београду, 5. мај 2014.



Прилог 2.

**Изјава о истоветности штампане и електронске
верзије докторског рада**

Име и презиме аутора Јасмина Ђокић

Број индекса _____

Студијски програм Урбанистичко планирање, дизајн и менаџмент

Наслов рада Урбанистички обрасци становања у београду: постојећи
типови и могућности диверзификације

Ментор Др Нада Лазаревић Бајец

Потписани/а _____

Изјављујем да је штампана верзија мог докторског рада истоветна електронској верзији коју сам предао/ла за објављивање на порталу **Дигиталног репозиторијума Универзитета у Београду**.

Дозвољавам да се објаве моји лични подаци везани за добијање академског звања доктора наука, као што су име и презиме, година и место рођења и датум одбране рада.

Ови лични подаци могу се објавити на мрежним страницама дигиталне библиотеке, у електронском каталогу и у публикацијама Универзитета у Београду.

Потпис докторанда

У Београду, 05. Мај 2014.



Прилог 3.

Изјава о коришћењу

Овлашћујем Универзитетску библиотеку „Светозар Марковић“ да у Дигитални репозиторијум Универзитета у Београду унесе моју докторску дисертацију под насловом:

Урбанистички обрасци становања у Београду: постојећи типови и могућности диверзификације

која је моје ауторско дело.

Дисертацију са свим прилозима предао/ла сам у електронском формату погодном за трајно архивирање.

Моју докторску дисертацију похрањену у Дигитални репозиторијум Универзитета у Београду могу да користе сви који поштују одредбе садржане у одабраном типу лиценце Креативне заједнице (Creative Commons) за коју сам се одлучио/ла.

1. Ауторство

2. Ауторство - некомерцијално

3. Ауторство – некомерцијално – без прераде

4. Ауторство – некомерцијално – делити под истим условима

5. Ауторство – без прераде

6. Ауторство – делити под истим условима

(Молимо да заокружите само једну од шест понуђених лиценци, кратак опис лиценци дат је на полеђини листа).

У Београду, 05. Мај 2014.

Потпис докторанда