



UNIVERZITET U NIŠU  
GRAĐEVINSKO-ARHITEKTONSKI FAKULTET



Mr Milena M. DINIĆ, dipl.ing.arh.

**RESTRUKTUIRANJE CENTARA SUBURBANIH NASELJA –  
MOGUĆNOSTI UNAPREĐENJA MODELA OD FUNKCIONALNOG  
ZONIRANJA KA MEŠOVITIM FUNKCIJAMA**

doktorska disertacija

Niš, 2015. godina



UNIVERZITET U NIŠU  
GRAĐEVINSKO-ARHITEKTONSKI FAKULTET



Mr Milena M. DINIĆ, dipl.ing.arh.

**RESTRUKTUIRANJE CENTARA SUBURBANIH NASELJA –  
MOGUĆNOSTI UNAPREĐENJA MODELA OD FUNKCIONALNOG  
ZONIRANJA KA MEŠOVITIM FUNKCIJAMA**

doktorska disertacija

Rad ima: 240 strana

Niš, 2015. godina

Mentor:

**Dr Petar Mitković, redovni profesor**  
Univerzitet u Nišu, Građevinsko-arhitektonski fakultet

Članovi komisije:

**Dr Milica Bajić Brković, redovni profesor, u penziji**  
Univerzitet u Beogradu, Arhitektonski fakultet

**Dr Ljiljana Vasilevska, vanredni profesor**  
Univerzitet u Nišu, Građevinsko-arhitektonski fakultet

Datum odbrane doktorske disertacije:

---

Niš

**DOKTORAT TEHNIČKIH NAUKA**  
Oblast: **ARHITEKTURA**

# RESTRUKTUIRANJE CENTARA SUBURBANIH NASELJA – MOGUĆNOSTI UNAPREĐENJA MODELA OD FUNKCIONALNOG ZONIRANJA KA MEŠOVITIM FUNKCIJAMA

## Rezime

Stanovište ovog istraživanja je da koncept razvoja na principu mešovitih funkcija ima veliku upotrebnu vrednost u oblikovanju suburbanih naselja i njihovih centara. Ovaj razvojni obrazac, koji se spontano primenjivao tokom čitave istorije gradogradnje, je zapravo kompleksan planerski model koji predstavlja mnogo više od proste sume različitih sadržaja. Razvoj na principu mešovitih funkcija u centrima, posebno uz uključivanje stanovanja, omogućava „održivija“ prostorna rešenja.

U teorijskom okviru ovog istraživanja razmatraju se različiti formati suburbanih naselja i implikacije koje suburban razvoj ima na održivost grada u celini. Fenomen suburbanizacije je relativno nov i odnosi se samo na poslednjih šezdesetak godina. Sa današnje vremenske distance uočavaju se nedostaci u planiranju suburbanog razvoja kod različitih tipova suburbanih okruženja, kao i problemi koje su oni proizveli u fizičko-prostornoj, funkcionalnoj i socio-ekonomskoj strukturi. Jedan od najvećih problema sa kojim se danas suočava suburbija jeste monofunkcionalnost, i to najčešće problem nepostojanja bilo koje druge funkcije osim stambene. Ovaj rad istražuje suburbane „spavaonice“ gradova: velike socijalističke stambene komplekse (kao planski nastale nove gradove) i urbanu disperziju, koji su od svog nastanka monofunkcionalni, ali i prigradske stambene satelite (nekadašnja sela), kod kojih monofunkcionalnost predstavlja posledicu gubitka centralnih funkcija usled razvojnih okolnosti.

Polazna hipoteza ovog istraživanja, koja ima čvrsto uporište u teoriji održivog razvoja, jeste da policentrični model razvoja grada predstavlja jedini validni razvojni obrazac za pozicioniranje centralnih gradskih mesta. U tom smislu, pretpostavka je da monofunkcionalnost suburbanih naselja uzrokuje konflikte u razvoju gradova, što uz primenu još nekih principa urbanog dizajna pospešuje „neodrživo“ korišćenje zemljišta na gradskoj periferiji. Podlogu za analizu predstavlja pet primera suburbanih centara iz inostrane prakse koji primenjuju razvoj na principu mešovitih funkcija. Posebno se analizira uloga šoping centara u struktuiranju centra naselja, kroz tri primera post-socijalističke prakse. Na primeru grada Niša primenjuje se metoda studije slučaja, koja identifikuje konkretne okolnosti i mehanizme transformacije centralnih mesta. Komparacijom svih primera ustanovljuju se zakonitosti između karakteristika suburbanog centra, strukture i zastupljenosti sadržaja, kapaciteta i veličine gravitacionog područja centra. Na osnovu sistematizacije dobijenih podataka vrši se klasifikacija suburbanih centara i formulišu smernice za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u njima.

Cilj ovog istraživanja je da kreira odgovarajući teorijski i praktični model za implementaciju/ restrukturiranje sadržaja centralnih funkcija u suburbanim naseljima. Kao rešenje za probleme u monofunkcionalnim naseljima predlaže se kreiranje pešački pristupačnog centra sa diverzitetom namena, nalik na tradicionalne kompaktne urbane formate. Kreirani model suburbanog centra sa mešovitim funkcijama osigurava vitalitet naselja i stvara duh mesta, smanjuje transportne potrebe i envajronmentalne troškove, umanjuje razlike na relaciji centar-predgrađe i obezbeđuje ravnomerni razvoj svih gradskih područja.

**Ključne reči:** centri, mešovite funkcije, veliki stambeni kompleksi, gradska periferija, prigradska satelitska naselja, urbana disperzija



# RESTRUCTURING OF CENTERS OF SUBURBAN SETTLEMENTS – THE POSSIBILITIES OF MODEL IMPROVEMENT FROM FUNCTIONAL ZONING TO MIXED-USE DEVELOPMENT

## Abstract

The standpoint of this research is that the concept of mixed-use development has a great practical value in shaping suburban settlements and their centers. This development pattern, which was being used spontaneously during the entire history of city-building, is actually a complex planning model, which represents a lot more than a simple sum of different uses. Mixed-use development in centers, especially with the inclusion of housing, enables more sustainable spatial forms.

The theoretical framework of this research discusses different forms of suburban settlements, as well as the implications that suburban development has on sustainability of the city as a whole. The phenomenon of suburbanization is relatively new and only applies to the last sixty years. From today's temporal distance, certain shortcomings in suburban development planning can be observed in various types of suburban environments, as well as the problems that they have caused in physical-spatial, functional and socio-economic structure. One of the biggest issues that suburbia faces today is monofunctionality, usually the problem of the lack of any use other than residential. This research explores suburban "bedroom communities": large housing estates (as planned new towns) and suburban sprawl, which are both monofunctional by origin, as well as suburban satellite settlements (former villages) that are nowadays monofunctional due to development circumstances and loss of central functions.

The initial hypothesis of this research, which has a firm base in the theory of sustainable development, is that the polycentric development model of the city makes the only valid development pattern in positioning central city places. Therefore, the assumption is that monofunctionality of suburban settlements, causes conflicts in urban development, and encourages "unsustainable" use of land at the city periphery along with some other urban design principles. The basis for the analysis consists of five examples of suburban centers from foreign practices, which have applied mixed-use development. The role of shopping center in structuring the community center is analyzed in particular, by using three examples of post-socialist practices. In the example of the City of Niš, the applied method is case study, which identifies specific circumstances and mechanisms of centers' transformations. By comparing all examples, the relations are determined between suburban center characteristics, structure and share of uses, and capacity and size of center catchment area. After systematizing the obtained data, classification of suburban centers is made, and guidelines are formulated for the implementation of mixed-use development in these centers.

The goal of this research is to create an adequate theoretical and practical model for the implementation/restructuring of central urban functions in suburban settlements. The proposed solution for monofunctional settlements' problems is the creation of a pedestrian-friendly center with a diversity of uses, similar to traditional compact urban form. The designed suburban center model with mixed uses ensures the settlement vitality and creates "genius loci", reduces transportation needs and environmental costs, minimizes the differences between urban zones and suburbia, and provides for a balanced development of all city areas.

**Key words:** centers, mixed uses, large housing estates, city periphery, suburban satellite settlements, urban sprawl

## SADRŽAJ

1.	Uvod	1
1.1.	Formulacija problema	1
1.2.	Teoretski okvir i predmet istraživanja	2
1.3.	Cilj istraživanja	3
1.4.	Radne hipoteze i istraživački postupci	4
1.5.	Naučni doprinos	5
2.	Osnovni pojmovi	6
2.1.	Naselja suburbije	6
2.1.1.	Jedinica susedstva	9
2.2.	Gradski centri	11
2.2.1.	Istorijski okvir promena u centralitetu grada	11
2.2.2.	Kategorizacija centara	12
2.2.3.	Mreža centara	14
2.2.4.	Indikatori za dimenzioniranje centra gradskog naselja	16
2.3.	Centralne urbane funkcije	18
2.3.1.	Tendencije lociranja funkcija u suburbanom naselju	20
2.4.	Razvoj na principu mešovitih funkcija – pojam i karakteristike	22
3.	Suburbija: istorijski kontekst	25
3.1.	Geneza suburbije	25
3.2.	Funkcionalni grad i veliki socijalistički stambeni kompleksi	27
3.2.1.	Veliki socijalistički stambeni kompleksi u gradovima centralne i istočne Evrope	28
3.2.2.	Centri naselja	30
3.3.	Seoska naselja u okruženju socijalističkih gradova	33
3.3.1.	Planski tretman aneksiranih naselja u Srbiji	34
3.4.	Fenomen urbane disperzije	35
3.4.1.	Pokret Novi urbanizam	37
3.5.	Razlike u zoniranju kapitalističkih i socijalističkih gradova	39
3.6.	Od monocentričnog ka policentričnom gradu	41
4.	Savremena suburbija i suburbani centri	43
4.1.	Savremene okolnosti suburbanog razvoja u gradovima centralne i istočne Evrope	43
4.1.1.	Uloga planiranja i tretman centralnih funkcija	44
4.1.2.	Urboekonomske okolnosti razvoja gradova centralne i istočne Evrope i njihovih centara	45
4.1.3.	Tranzicija: privatizacija i posledice	47
4.2.	Restruktuiranje naselja i urbane funkcije u post-socijalističkom gradu	49
4.2.1.	Transformacija funkcije stanovanja	51
4.2.2.	Decentralizacija komercijalnih sadržaja	52
4.2.3.	Decentralizacija funkcije poslovanja	55
4.2.4.	Decentralizacija funkcije trgovine i pojava šopingmolova	57
4.2.4.1.	Fenomen šoping centra kao centra naselja u post-socijalističkom gradu	62

4.2.4.2.	Decentralizacija trgovine na malo i šoping centri u Srbiji	64
4.2.5.	Posledice procesa restrukturiranja	66
4.2.5.1.	Poređenje post-socijalističke i kapitalističke suburbije	68
4.3.	Savremena suburbija: američka iskustva	69
4.4.	Struktura naselja i kreiranje centralnih mesta u SAD	73
4.4.1.	Standardizovani blokovi	73
4.4.2.	Interpolacija i revitalizacija nedovoljno iskorišćenih zona	75
4.4.3.	Šoping molovi kao centri	75
4.5.	Aktuelni planerski izazovi u suburbiji	81
4.5.1.	Socijalni aspekti	81
4.5.2.	Bezbednost	83
4.5.3.	Ekonomski razvoj naselja i kreiranje radnih mesta	84
4.5.4.	Transport	85
4.5.4.1.	Koncept razvoja zasnovan na javnom transportu	87
4.5.5.	Gustine	88
4.6.	Urbani dizajn centara naselja	90
4.6.1.	Urboekonomske smernice za oblikovanje naseljskog centra	92
4.6.2.	Implementacija razvoja na principu mešovityh funkcija	92
5.	Iskustva u obnovi suburbanih naselja	94
5.1.	Primena mešovityh funkcija u restrukturiranju suburbanih centara	94
5.1.1.	Planski nastali novi gradovi: naselje Petržalka, Bratislava	94
5.1.1.1.	Razvojni kontekst	94
5.1.1.2.	Centar naselja - Petržalka City	95
5.1.1.3.	Rezultati	98
5.1.2.	Planski nastali novi gradovi: naselje Grunau, Lajpcig	98
5.1.2.1.	Razvojni kontekst	98
5.1.2.2.	Centri naselja Grunau	101
5.1.2.3.	Rezultati	105
5.1.3.	Planski nastale zajednice: naselje Vilanov, Varšava	105
5.1.3.1.	Razvojni kontekst	105
5.1.3.2.	Centralna zona Grada Vilanov	108
5.1.3.3.	Rezultati	110
5.1.4.	Planski nastale zajednice: naselje Paundberi, Dorčester	111
5.1.4.1.	Razvojni kontekst	111
5.1.4.2.	Centri naselja	114
5.1.4.3.	Rezultati	117
5.1.5.	Urbana disperzija: naselje Nortland, Kansas Siti, Mizuri	118
5.1.5.1.	Razvojni kontekst	118
5.1.5.2.	Centar naselja	119
5.1.5.3.	Rezultati	122
5.2.	Primeri izgradnje šoping centara u gradovima centralne i istočne Evrope	122
5.2.1.	Varšava	122
5.2.2.	Bratislava	126
5.2.3.	Beograd	128
6.	Studija slučaja: Suburbani centri u Nišu	131
6.1.	Istorijski kontekst razvoja Niša	131
6.2.	Analiza područja GUP-a grada Niša	134
6.2.1.	Plansko područje GUP-a Niša u kontekstu važeće regulative	134
6.2.2.	Tipologija naselja na području GUP-a Niš	136

6.2.3.	Centri i gravitaciono područje centara na području GUP-a Niš	140
6.2.3.1.	Mreža centara na području GUPa Niš i njihove funkcionalne veze	143
6.2.4.	Suburbana naselja na području GUP-a Niš	147
6.2.4.1.	Demografska kretanja u suburbanom pojasu kao osnov za restructuiranje mreže centara	148
6.2.4.2.	Transformacije funkcionalne strukture naseljskih centara u suburbanom pojasu	151
6.3.	Analiza suburbanih centara na području opštine Medijana	153
6.3.1.	Podela urbanog prstena i suburbanog pojasa Niša na rejone i definisanje područja analize	153
6.3.2.	Stambena naselja na području opštine Medijana i rejonu Palilula 1	156
6.3.3.	Restructuiranje suburbanih centara na predmetnom području	162
6.3.3.1.	Centar opštine Medijana	164
6.3.3.2.	Centar stambenog rejona C7	171
6.3.3.3.	Centar naselja Brzi Brod	174
6.3.3.4.	Centar naselja Suvi Do	175
7.	Sistematizacija istraživanja	178
7.1.	Tipologija suburbanih formi	178
7.1.1.	Stambeni sateliti kao novi suburbani format u gradovima centralne i istočne Evrope	178
7.1.2.	Tipologija centara suburbanih naselja	180
7.2.	Komparacija	181
7.2.1.	Komparacija centara suburbanih naselja u kojima je primenjen razvoj na principu mešovitih funkcija	181
7.2.2.	Komparacija analiziranih tržišnih centara	189
7.3.	Analiza procesa restructuiranja centralnih funkcija u studiji slučaja	195
7.3.1.	Položaj i veličina analiziranih centara	195
7.3.2.	Funkcionalne karakteristike i urbani dizajn analiziranih centara	197
7.3.2.1.	Prigradska naselja	198
7.3.2.2.	Periferna naselja	201
7.3.2.3.	Socijalistički stambeni kompleksi	203
7.4.	Smernice	205
7.4.1.	Posebne smernice za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u naseljskim centrima Niša	205
7.4.1.1.	Centri prigradskih naselja	205
7.4.1.2.	Centri perifernih naselja	209
7.4.1.3.	Centri velikih socijalističkih stambenih kompleksa	212
7.4.2.	Opšte preporuke za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u naseljskim centrima	215
7.4.2.1.	Preporuke za centre prigradskih naselja	216
7.4.2.2.	Preporuke za periferne centre	219
7.4.2.3.	Preporuke za centre velikih socijalističkih stambenih kompleksa	222
7.4.2.4.	Preporuke za centre u okviru urbane disperzije	227
7.4.2.5.	Preporuke za primenu šoping centara u struktuiranju centra naselja	229
7.4.2.6.	Primena standardizovane urbane matrice u suburbanim centrima	233
8.	Zaključak	236
9.	Literatura i ostali izvori	241
	Indeks ilustracija i tabela	248

# 1. UVOD

U aktuelnoj politici planiranja u svetu sve se više insistira na mešanju različitih namena zemljišta u okviru istog područja, posebno kada se radi o centralnim gradskim mestima. Razlog tome je mišljenje da mešovite funkcije, posebno uz uključivanje stanovanja, omogućavaju „održivija“ prostorna rešenja. Koncept razvoja na principu mešovitih funkcija je veoma dobar planski instrument za kreiranje centralnih mesta, kako centralne gradske zone, tako i ostalih centara nižeg ranga u urbanom/ suburbanom tkivu. Koncept razvoja na principu mešovitih funkcija prisutan je u planerskoj praksi u poslednjih par decenija, tako da više ne predstavlja novitet već gotovo obavezan razvojni obrazac za gradske centre. Uporište za njegovu primenu proizilazi iz činjenice da razvoj na principu mešovitih sadržaja, koji kombinuje funkcije stanovanja i centralne funkcije, omogućava ljudima da žive u blizini svojih radnih mesta i na taj način smanje potrebe za motornim saobraćajem. Na taj način kreira se prijatno i atraktivno okruženje za život i rad, koje osigurava vitalitet naselja i njegovu dugoročnu održivost.

## 1.1. Formulacija problema

Jedan od najznačajnijih problema gradova koji ometa održive urbane obrasce predstavlja **monofunkcionalnost suburbanih naselja**. Fenomen sub-urbanizacije je relativno nov i odnosi se samo na poslednjih šezdesetak godina. Politika urbanog planiranja u svetu se do pre par decenija u velikom broju slučajeva bazirala na strogoj prostornoj segregaciji funkcija. Najčešće se radilo o velikim naseljima na periferiji gradskog tkiva sa dominantnom funkcijom stanovanja, uz pozicioniranje samo najnužnijih javnih/ pratećih servisa, ili čak potpuno odsustvo bilo kakvih nestambenih namena. U ostalim slučajevima monofunkcionalnost je podrazumevala kreiranje velikih nestambenih zona sa jednom funkcijom na obodu grada, uglavnom trgovinskih i poslovnih kompleksa, potpuno izolovanih od stanovanja u vidu prostornih enklava.

Sa vremenske distance od šest decenija mogu se uočiti nedostaci u planiranju suburbanog razvoja kod različitih tipova suburbanih okruženja, kao i problemi koje su oni proizveli u fizičko-prostornoj, funkcionalnoj i socio-ekonomskoj strukturi grada. Zato je monofunkcionalnost jedan od najvećih problema sa kojim se danas suočava suburbija, i to najčešće nepostojanje bilo koje druge funkcije osim stambene. Ovakvi razvojni obrasci rezultiraju suburbanim naseljima koja predstavljaju samo „spavaonice“ za svoje žitelje. Iako je monofunkcionalnost glavni razlog nedovoljnog vitaliteta, primena još nekih principa urbanog dizajna pospešuje „neodrživo“ korišćenje zemljišta na gradskoj periferiji. Stoga je neophodno razmotriti i te principe koji uzrokuju fenomen „spavaonica“, kako bi se predložila odgovarajuća rešenja za uspešniji razvoj suburbije.

Nedostatak centralnih funkcija generiše brojne probleme, kao što su nedovoljan intenzitet aktivnosti u prostoru, nepreglednost i uniformnost prostora, nedostatak pešačkih okruženja i obeležja, nejasni pešački pravci, diskontinuitet fizičke strukture, zapušteni i devastirani slobodni prostori. Veliki suburbani blokovi sa ogromnim pešačkim distancama favorizuju kolski saobraćaj, a odsustvo aktivnosti naročito u večernjim satima pogoduje vandalizmu i porastu kriminala. Sa urboekonomskog aspekta uočavaju se gubitak rente, nepostojanje funkcije poslovanja i koncentracija domaćinstava sa niskim prihodima. Implikacije po prostorni razvoj grada su zagušenje starog gradskog jezgra i nekontrolisano širenje grada na obodno poljoprivredno zemljište. Model obnove naselja u suburbiji sa restrukturiranjem postojećih i implementacijom novih centralnih sadržaja na principu mešovitih funkcija mogao bi da predstavlja odgovor na većinu tih problema, što je i razlog opredeljenja autora za istraživanje ove teme. Rešavanje problema monofunkcionalnosti nasleđenih suburbanih zona je veoma kompleksno, pogotovu što se širenjem i rastom grada većina tih područja već integrisala u gradsko tkivo. Stoga se kao veoma

značajno postavlja i pitanje urbanog/ suburbanog tretmana onih zona koje se nalaze između nekadašnjih suburbanih formi koje su danas obuhvaćene urbanom granicom, i aktuelne suburbije koja se nalazi u proseku formiranja.

## 1.2. Teoretski okvir i predmet istraživanja

Procvat suburbije u velikim gradovima vezuje se za ubrzani razvoj motorizacije i migracije stanovništva na relacijama selo-grad i centar-predgrađe, u periodu graditeljskog zamaha nakon II svetskog rata. Drugu polovinu 20. veka obeležio je eksplozivni demografski rast i ogroman stepen urbanizacije. Gradovi su ubrzano rasli, procesom urbanizacije bilo je pritisnuto i obodno poljoprivredno zemljište. Tada se pojavila suburbija kakvu danas poznajemo, i to u različitim formatima: planski nastali novi gradovi, bespravna naselja, periferna naselja na ivici urbanog područja („edge cities“) i urbana disperzija („urban sprawl“). Nastanak suburbanih formata kod kojih danas postoji problem monofunkcionalnosti - Novih gradova centralne i istočne Evrope (velikih stambenih kompleksa Moderne) i urbane disperzije - vezuje se upravo za period posle II svetskog rata, kada dolazi do potpune fragmentacije gradskog tkiva. U ovom vremenskom periodu takođe je došlo do značajnih transformacija sela u neposrednoj okolini velikih gradova, koja danas polako postaju suburbija i formiraju novi tip suburbanih naselja. Kod ostalih tipova suburbije (naselja na ivici urbanog područja i bespravna naselja) se može, ali i ne mora javiti problem monofunkcionalnosti.

Veliki deo suburbanog stambenog fonda nastao je u periodu Moderne, kao rezultat intenzivnih migracija i kao odgovor na ogromnu stambenu potražnju. Sa distance od oko pola veka evidentni su nedostaci stambenih naselja Moderne, iako je ovaj urbanistički koncept imao i svoje nesumnjive prednosti. Posleratna praksa dinamične izgradnje stanova potpuno je ignorisala tradicionalne elemente gradogradnje: pešačku ulicu, gradski trg, diverzitet sadržaja u usitnjenim urbanističkim formatima i kontinuitet gradske scenografije. Zanimljivo je da se slična konstatacija može izvesti i za urbanu disperziju, iako ona predstavlja potpuno drugačiji suburban format, čiju genezu treba tražiti u ubrzanom razvoju individualnog saobraćaja. Nepostojanje centralnih sadržaja kod oba tipa suburbije rezultovalo je monotonim i bezličnim prostorima, bez prepoznatljivog duha mesta – *genius loci*. Problem monofunkcionalnosti danas je prisutan i kod nekadašnjih prigradskih sela, iako su ova naselja prvobitno kao seoska imala mešavinu različitih funkcija.

Postmodernizam je nastao kao odgovor na nedostatke modernističke paradigme i promene u društvenoj organizaciji i ekonomskoj aktivnosti. Postmoderna je značajno promenila principe urbanog planiranja: ponovo se afirmišu tradicionalne graditeljske vrednosti, propagira povratak antropometrijskoj meri prostora (mali blokovi i pristupačne pešačke distance), promoviše integrisanje funkcija i obnova duha mesta obnovom identiteta i zajednice. Danas se principi urbanog planiranja i razvoja baziraju na obnovi i korišćenju postojećih resursa gradova, kao povoljnijoj i „održivijoj“ alternativi od one koja podrazumeva širenja grada na obodno poljoprivredno zemljište. Oživljavanje grada i njegovih delova stavlja suburbiju u žižu interesovanja. U skladu sa takvim globalnim trendom obnove, na teorijskom planu u domaćoj i inostranoj literaturi sve se više aktuelizuje problem implementacije/ obnove centralnih sadržaja u suburbiji. Uprkos tome i dalje su česti primeri nedovoljne koncentracije centralnih sadržaja u novoj stambenoj izgradnji u predgrađima.

Kreiranje novog centra u zatečenom okruženju (koje je kao takvo egzistiralo više decenija) nije nimalo jednostavno, te se fizičko i funkcionalno preoblikovanje prostora mora vršiti veoma pažljivo. Situacija u praksi nam ukazuje na uspešnije i manje uspešne primere obnove ovih naselja i podizanja nivoa kvaliteta stanovanja u njima. „Dokompletiranje“ naselja centralnim sadržajima u praksi se neretko realizuje parcijalno, bez koherentnog plana i izvan konteksta urbane celine. Puko pugušćavanje

centralnih sadržaja nije dovoljno za ostvarivanje duha mesta. Problem je znatno kompleksniji i obuhvata pitanja urboekonomije, sociološki aspekt i naročito pitanja urbanog dizajna.

Rešenje većine problema naselja suburbije nalazi se u kreativnom planiranju i novom interpoliranom razvoju, koji uključuje mešovite projekte sa mogućom dominantnom funkcijom stanovanjem ili trgovinom/ poslovanjem. Stoga je predmet ovog rada **modelovanje suburbanog gradskog centra kao sekundarnog gradskog centra (centra srednjeg nivoa) / lokalnog gradskog centra (centra nižeg nivoa)**. Preporučeni razvojni obrazac jesu četvrti sa mešovitim funkcijama i pešačkim karakterom u decentralizovanom, policentričnom gradu. Relevantne tematske oblasti za predmet istraživanja su: suburbija, gradski centri i njihova mreža, transport i razvoj na principu mešovitih funkcija. U ovom radu se istraživanje problematike odabira i zastupljenosti funkcija kao i njihovih međusobnih relacija na teritoriji naseljskog centra odvija sa stanovišta koncepta održivosti, a veza na relaciji održivost – mešovite funkcije uslovljena je transportnim obrascima. Zato se naročito razmatra potencijalni doprinos koji ovakav razvoj može imati na smanjenje upotrebe privatnih vozila i promovisanje održivih vidova transporta. Drugo važno pitanje sa aspekta održivosti tiče se funkcionalne strukture naseljskog centra, posebno odnosa stanovanja i nestambenih funkcija. Pravilan izbor funkcija i uspostavljanje određenih zakonitosti za njihovu implementaciju su preduslovi za ostvarivanje potrebne sinergije, koja je neophodna za razvoj na principu mešovitih funkcija.

Većina zemalja Evrope i Amerike upravo se nalazi u procesu inkorporiranja novih centara naselja sa mešovitim funkcijama na suburbanim gradskim lokacijama. Preovlađujući trend u Evropi je upotreba šoping centara u okviru mešovitih projekata. Relativni nedostatak šoping centara na teritoriji Evrope još uvek ih čini novinom koja izaziva oduševljenje i fascinaciju korisnika. Kontinuirana potražnja za šoping centrima, trend koji su Sjedinjene Države odavno prevazišle i već posmatraju kao potencijalne objekte za urbanu reciklažu, nastaviće se i u narednim godinama nesmanjenim intenzitetom u zemljama Istočne Evrope. Ni Srbija po tom pitanju nije izuzetak, pa se s pravom postavlja pitanje da li je zaista u Beogradu „Ušće – novi centar grada“? Neka od relevantnih pitanja koja se postavljaju u ovom istraživanju su da li su šoping centri dobar razvojni model za suburbane centre, kakva je mreža centara na teritoriji velikih gradova i kakva nam je distribucija i struktura centralnih aktivnosti potrebna u predgrađima.

### 1.3. Cilj istraživanja

**Osnovni cilj ovog istraživanja je ispitivanje i potpunije naučno objašnjenje problema monofunktionalnosti suburbanih naselja u kontekstu savremenih razvojnih tendencija, i potom kreiranje odgovarajućeg teorijskog i praktičnog modela za implementaciju/ restrukturiranje sadržaja centralnih funkcija u ovim naseljima.** Za ostvarenje tog cilja potrebno je detaljno poznavanje savremenih razvojnih tendencija grada i njegovih centralnih mesta. Shodno polaznom cilju formiraju se sledeći izvedeni podciljevi:

- Ustanoviti modalitete na osnovu kojih nedostatak centralnih sadržaja generiše probleme i devastaciju suburbanih naselja;
- Utvrditi gravitaciono područje centara suburbanih naselja analizom domaćih i stranih iskustava;
- Istražiti savremena iskustva u primeni koncepta razvoja sa mešovitim funkcijama u suburbanim centrima;
- Ustanoviti kriterijume na osnovu kojih se vrši izbor funkcija;
- Ustanoviti najbolji oblik prostorne i fizičke organizacije centara suburbanih naselja;
- Utvrditi koliko je koncept šoping centra kompatibilan sa modelom centra naselja u predgrađu, u smislu lokacije, gravitacionog područja, prostorne organizacije, funkcionalne strukture i održivosti;

- Sistematizovati rezultate istraživanja u vidu smernica za sistemsko sprovođenje u praksi modela implementacije/ restrukturiranja centralnih sadržaja u predgrađima, gde će mogući scenariji i vizije razvoja biti potkrepljeni najboljim praktičnim primerima, tako da se osigura održivost ovih područja;
- Istražiti mogućnosti implementiranja modela u centre naselja suburbije u domaćim uslovima.

#### 1.4. Radne hipoteze i istraživački postupci

Polazni stav ovog istraživanja, koji ima čvrsto uporište u teoriji održivog razvoja, je da policentrični model razvoja grada predstavlja jedini validni razvojni obrazac sa aspekta pozicioniranja centralnih gradskih mesta. U daljem skupu polaznih pretpostavki najvažnije su da monofunkcionalnost suburbanih naselja uzrokuje konflikte u razvojnim obrascima grada i da postoji značajna korelacija između postojanja centra suburbanog naselja i uspešnosti naselja. Shodno aktuelnim planerskim tendencijama, čini se da je u monofunkcionalnim naseljima nužno kreiranje centara sa pešačkom pristupačnošću, nalik na tradicionalne kompaktne urbane formate koje prepoznajemo tokom čitave istorije gradogradnje.

Prilikom modeliranja suburbanog gradskog centra u ovom radu koristi se standardna metodologija naučnog istraživanja. Izbor istraživačkih postupaka bazira se na teorijskoj osnovi o predmetu istraživanja i verifikaciji osnovnog cilja istraživanja. Predviđene su sledeće naučne metode: empirijsko istraživanje, analiza i sinteza, studija slučaja, klasifikacija, indukcija i dedukcija.

Upoznavanje i definisanje strukture suburbanog gradskog centra, kao sekundarnog/ lokalnog centra u mreži centara velikih gradova, vrši se empirijskim istraživanjem kroz prezentovanje najnovijih stavova, iskustava i saznanja iz ove oblasti i proučavanje inostrane i domaće literature. U teoretskom okviru istraživanja centara suburbanih naselja razmatra se policentrični model kao jedini održivi razvojni model grada sa aspekta distribucije centralnih funkcija, kao i implementacija koncepta razvoja na principu mešovitih funkcija u suburbanim centrima. Analizom izabranih primera suburbanih centara iz inostrane prakse ustanovljuju se osnovna načela u modelovanju suburbanog centra (prostorni okvir, struktura sadržaja, kapacitet i veličina gravitacionog područja) i vrši klasifikacija centara. Težište istraživanja postavlja se na istočnoevropskim primerima kao najprimerljivijim u domaćoj praksi. Na konkretnom primeru grada Niša primenjuje se metoda studije slučaja. Detaljnom studijom slučaja identifikuju se i procenjuju mehanizmi transformacije centralnih mesta, od makro-nivoa grada do mikro-nivoa susedstva. Kompleksna analiza suburbanih naselja koristi više izvora informacija (literatura, planska dokumentacija, statistički podaci, opažanje i snimanje na terenu). Ustanovljuju se tipovi suburbanih naselja, ispituje gradska mreža centara, vrši tipiziranje zona centralnih aktivnosti prema funkcijama i fizičkim karakteristikama prostora, a za odabrane karakteristične primere centara suburbanih naselja istražuju se postojeća i planirana prostorna, funkcionalna i ekonomska struktura. Sinteza svih relevantnih činjenica o predmetu istraživanja vrši se na osnovu komparativne analize izabranih primera i rezultata studije slučaja. Korišćenjem induktivno-deduktivnih metoda ustanovljuju se zakonitosti u struktuiranju suburbanog centra i utvrđuju kriterijumi za formiranje tipologije karakterističnih slučajeva, što omogućava koncipiranje modela za implementaciju/ restrukturiranje centralnih sadržaja. Na osnovu sintetizovanih rezultata istraživanja formulišu se smernice za sistemsko sprovođenje modela u praksi, sa posebnim naglaskom na praktičnu primenu dobijenih rezultata i zaključaka i inoviranje postojećih normativa u domaćim okvirima.



## 1.5. Naučni doprinos

Mogućnosti primene koncepta razvoja sa mešovitim funkcijama u suburbiji nisu istraživane u domaćim okvirima. Ova tema dobija na značaju u okolnostima urbanog rasta velikih srpskih gradova, u trenutku kada se kompaktno gradsko tkivo približilo nekadašnjim seoskim naseljima koja danas postaju suburbija. Spoj urbanog i suburbanog ostvaruje se samo sa fizičkog aspekta, dok su funkcionalne veze još uvek nejasne, posebno u zoni kontakta nekadašnje i aktuelne suburbije. Od posebnog značaja je pitanje struktuiranja suburbanih centara i njihove relacije sa mrežom gradskih centara.

Kreirani model implementacije/ restruktuiranja centralnih sadržaja u suburbanim naseljima, čiji bi se efekti i rezultati primene mogli praktično vrednovati, mogao bi da postane koristan urbanistički instrument obnove postojećih ili planiranja novih gradskih naselja. Istraživanje rezultira inoviranjem normativa i preporuka za planiranje i projektovanje centara naselja. Očekuje se da predloženi model doprinese unapređenju kvaliteta i identiteta suburbanih gradskih centara, u socio-ekonomskom, prostornom, funkcionalnom i oblikovnom smislu, kao i unapređenju suburbije u celini, u cilju umanjenja razlika na relaciji centar-predgrađe i obezbeđivanja ravnomernog razvoja svih gradskih područja.

## 2. OSNOVNI POJMOVI

### 2.1. Naselja suburbije

Prema L. Mumfordu, suburbija (predgrađe, prigrad) nastala je kao izdvojena društvena zajednica, odvojena od grada ne samo prostorom nego i klasnom raslojenošću, tako da je predstavljala neku vrstu geta za elitu<sup>1</sup>. U pogledu zadovoljavanja estetskih (kultura) i intelektualnih (visoko obrazovanje) potreba, predgrađe je bilo zavisno od grada, dok su se u njemu mogle upotpunjavati sportsko-rekreativne aktivnosti. Veoma bitna odlika tadašnjeg predgrađa je da je ponovo kreiralo osećaj susedstva koji se u gradu bio izgubio.

Izmenjene društvene okolnosti s početka 20. veka menjaju u potpunosti i urbanu koncepciju grada i njegovog predgrađa. Stvoreni su uslovi za masovno preseljavanje stanovništva u predgrađa, što je kreiralo novu vrstu društvene zajednice koja je potpuni antipod prvobitnog idealizovanog predgrađa - „utočišta“. Drugu polovinu 20. veka obeležio je eksplozivni demografski rast, koji se odvijao paralelno sa dotada najvećim stepenom urbanizacije. Danas polovina stanovništva planete živi u urbanim područjima. Prostorna ekspanzija gradova širom sveta odvijala se prvenstveno zbog priliva stanovništva iz ruralnih u urbana područja, ali je još jedan važan faktor pospešio proces suburbanizacije: povećana upotreba prostora za stambene i nestambene gradske namene<sup>2</sup>. Tako se desilo da su mnogi gradovi zapadne Evrope, iako su imali opadajuće ili negativne vrednosti demografskog rasta, ipak povećavali svoju urbanu teritoriju. Ovaj fenomen zadesio je čak i države sa strogim zakonima u kontroli zemljišta, kao što su Holandija, Austrija i Danska<sup>3</sup>. Za razliku od suburbanizacije u zapadnim zemljama, ovaj proces u gradovima centralne i istočne Evrope nije pratilo istovremeno administrativno odvajanje tih teritorija. Većina novih suburbanih zajednica oslonjena je na velike socijalističke stambene komplekse i nalazi se u okviru administrativnih granica grada. U Sjedinjenim Državama urbani rast je do nedavno aktivno pospešivan na svim nivoima (federalnom, državnom i lokalnom), kroz različite propise koji su omogućavali dekoncentraciju sadržaja i stanovanja. Očekuje se da će porast standarda stanovanja u mnogim razvijenim i nerazvijenim regionima još više pospešiti ekspanziju urbanih područja. Gradovi ubrzano rastu sve više pomerajući svoju urbanu granicu na užtrb okolnog poljoprivrednog zemljišta. Fenomen suburbanizacije je novijeg datuma i odnosi se na poslednjih šezdesetak godina, što u poređenju sa tradicionalnim gradskim tkivom, koje je lagano evoluiralo kroz vekove, predstavlja relativno nov razvojni obrazac.

Zbog prepoznatljivosti i kompleksnosti pojma veoma je teško izdvojiti jednu jedinstvenu definiciju suburbije. B. Maksimović definiše prigradsku zonu kao „teritoriju okoline grada koja se u urbanističkim generalnim planovima najčešće organski nadovezuje i spaja sa gradskom naseljenom teritorijom“<sup>4</sup>. Po svojim funkcijama prigradska zona treba da bude dovoljno izolovana od gradske teritorije, ali ujedno i dobro saobraćajno povezana sa gradom zbog potrebe svakodnevnog snabdevanja grada iz te zone. Prigradska zona mora da sadrži one objekte i prostore koji dopunjuju gradske funkcije i koji su neophodni za privredni i društveni život grada, a stvarali bi smetnje ako bi se nalazili unutar gradske teritorije. Na području prigradske teritorije najčešće se nalaze<sup>5</sup>:

1. Poljoprivredna zemljišta i veći kompleksi-ekonomije;
2. Industrija lokalnog značaja, naročito prehrambena, građevinska, kamenolomi, strugare i sl.;

<sup>1</sup> Mumford, L.: *Grad u istoriji: njegov postanak, njegovo menjanje, njegovi izgledi*, str.523., Book & Marso, Beograd, 2006.

<sup>2</sup> Stanilov K., Scheer, BC. (editors): *Suburban Form: An International Perspective*, str.3., Routledge, London, 2003.

<sup>3</sup> <http://www.demographia.com/>, navedeno u: Stanilov K., Scheer, BC. (editors): *Suburban Form: An International Perspective*, str.3., Routledge, London, 2003.

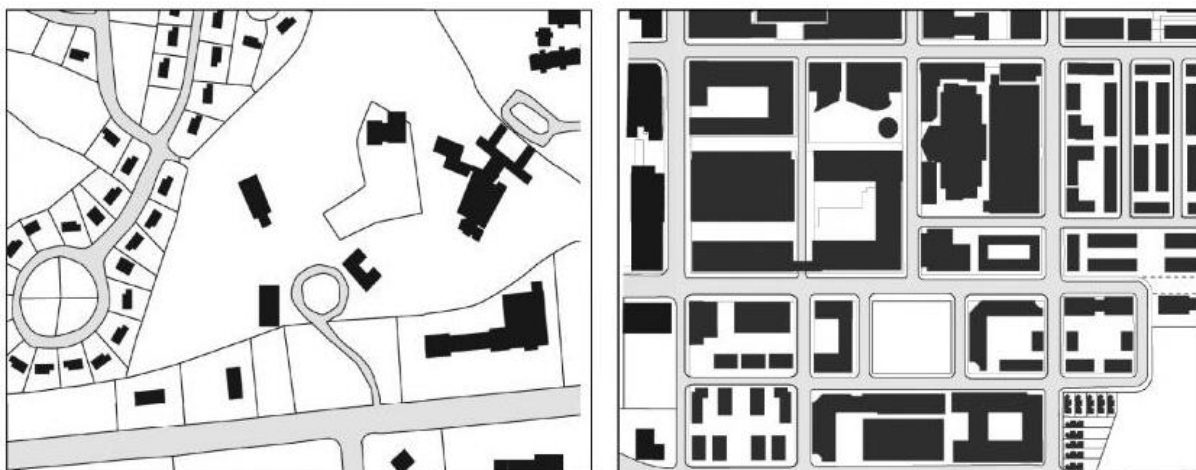
<sup>4</sup> Maksimović, B.: *Urbanizam - teorija prostornog planiranja i uređenja naselja*, str.33., „Naučna knjiga“, Beograd, 1980.

<sup>5</sup> Ibid, str.33.

3. Naselja raznih tipova – sela, industrijska naselja, satelitska naselja, vangradski letnjakovi, odmarališta, dečja letovališta;
4. Zone vangradskog zelenila;
5. Zone sanitarno-tehničkih uređaja – vodovodni izvori, izlivi kanalizacije, deponije;
6. Prostori i postrojenja spoljnog saobraćaja: ranžirne i teretne železničke stanice, teretna pristaništa, autoputevi, aerodromi;
7. Prostori i objekti koji zahtevaju udaljenost od naseljenih zona: groblja, rasadnici itd.

E. Dunham-Jones tipičnu suburbanu formu prepoznaje i unutar utvrđene granice gradskog područja, ali i izvan nje. Ista autorka kao osnovne razlike između urbane i suburbane forme (u fizičko-prostornom smislu) navodi sledeće<sup>6</sup> (Slike 1a i 1b):

- Suburbane forme karakterišu objekti koji su postavljeni duboko unutar lokacije – urbanog pejzaža, u kome dominiraju. Kod urbanih formi frontalne fasade objekata se postavljaju na ivici trotoara oblikujući na taj način javni domen – ulicu;
- Dominantni prostorni elementi u suburbanoj formi su privatni objekti. Javni prostori, škole i parkovi postoje, ali su retko koncipirani kao dominantni ili prostori za javna okupljanja kao kod urbanih formi;
- Suburbane zgrade su uglavnom sa samo jednom namenom (stanovanje, trgovina, poslovanje ili industrija), dok su objekti u urbanom okruženju često sa mešovitim namenama, ili se pak njihova namena menja u toku eksploatacije objekta;
- Suburbane forme su često u potpunosti zavisne od automobila, a suburbane objekte okružuju veliki parking prostori, dok kod urbanih formi to nije slučaj;
- Suburbani putevi su često veoma razgranati, sa slepim ulicama, dok su ulice u urbanom okruženju povezane u protočnu mrežu;
- Suburbane forme imaju manje gustine naseljenosti i sadržaja, ujednačeno se rasprostiru, dok urbane forme često imaju veće gustine kao i veći raspon lokalizovanih gustina – čvorišta;
- Suburbane forme uglavnom imaju investitora koji to radi samo jednom, a interesuje ga masovna izgradnja u velikom obimu (samo zarad profita). Verovatniji investitori urbane forme su kombinovani: višestruki investitori, oni koji se time bave incidentno, kao i različita privatno-javna partnerstva.



Slike 1a i 1b. Osnovne razlike između suburbane i urbane forme. Suburbana forma (levo): male gustine, segregacija funkcija, zavisnost od automobila, razgranata saobraćajna mreža i skromno oblikovani javni prostori. Urbana forma (desno): velike gustine, mešovite funkcije, pešački dimenzionisana veličina bloka podržana protočnom saobraćajnom mrežom i dobro definisani javni prostori. Izvor: Dunham-Jones, E.; Williamson, J.: *Retrofitting Suburbia: Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs*, str.25., John Wiley and Sons Inc., New Jersey, 2011.

<sup>6</sup> Dunham-Jones, E.; Williamson, J.: *Retrofitting Suburbia: Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs*, str.26., John Wiley and Sons Inc., New Jersey, 2011.

Brojna istraživanja iz Evrope, Severne i Južne Amerike i Azije ukazuju na zahuktali proces suburbanizacije u svim delovima sveta. Studije takođe pokazuju veliki diverzitet suburbanih formi koje su nastale kao odgovor na lokalne, socijalne i envajronmentalne uslove. K. Stanilov, na osnovu istraživanja različitih suburbanih okruženja, proučavanja zajedničkih principa njihove geneze i procesa koji se u njima odvijaju, kao i fizičkih karakteristika i prostorne organizacije suburbije, ustanovljuje četiri osnovna tipa suburbane forme, konstatujući da ovim lista nije iscrpljena<sup>7</sup>:

### 1. Planski nastali novi gradovi/ naselja

Prvi varijetet suburbanih formi karakteriše veoma visok nivo kontrole razvoja koju uspostavljaju država i/ili građevinske korporacije koje rade na izgradnji suburbanih naselja. Ovaj suburban tip obuhvata brojne planski nastale zajednice velikih razmera, ponekad i čitave nove gradove, koji su počele da „niču“ na periferiji gradova u prvim decenijama nakon II svetskog rata. Poreklo ovakvog koncepta planiranja gradova evidentno je još u idejama Ebenezer Hauarda i pokreta „Vrtni grad“ s kraja 19. veka<sup>8</sup>. Međutim, ove ideje implementirane su tek krajem četrdesetih godina kada se javila potreba za posleratnom obnovom Londona. U Velikoj Britaniji donet je zakon koji je omogućavao razvoj satelitskih gradova oko metropolisa (Town and Country Planning Act iz 1947. godine). Većina Novih gradova u zapadnoj Evropi nastala je 50-tih i 60-tih godina 20. veka, u nameri da se pobegne od loših uslova stanovanja u prenaseljenim velikim gradovima. Ideje planiranja novog grada proširile su se na čitav svet, a njihovoj popularnosti naročito je doprinela izgradnja brojnih urbanih ekstenzija koje su nastale na principima pokreta Moderne. Iako veliki *socijalistički stambeni kompleksi iz perioda Moderne* predstavljaju tipičan suburban format nekadašnjih socijalističkih država, ta vrsta izgradnje pojavljivala se i u kapitalističkim zemljama Evrope, pa čak i u USA. Za USA područje karakterističan planski format predstavljaju *planski nastala naselja velikih razmera* (Master-planned communities).

### 2. Bespravna naselja

Sledeći tip suburbanih formi mogao bi biti opisan kao potpuna suprotnost prvom, s obzirom na činjenicu da ga karakteriše nedostatak kontrole u razvoju i nepostojanje planskog obrasca u organizaciji prostora. Prema OECD definiciji, bespravna-neformalna naselja su: 1) područja u kojima su grupacije stambenih jedinica izgrađene na zemljištu nad kojim stanari nemaju zakonsko vlasništvo, odnosno uzurpiraju ga; 2) neplanska naselja i zone gde stanovanje nije u skladu sa važećom planskom regulativom<sup>9</sup>. Ova spontana, neformalna naselja nastaju i razvijaju se zahvaljujući inicijativi pojedinaca, koji pokušavaju da zadovolje sopstvene bazične potrebe za stambenim prostorom. Ovaj tip izgradnje često je jedina opcija za siromašno stanovništvo u zemljama u razvoju. Fizičko oblikovanje bespravnih naselja i njihova urbana tekstura zapravo predstavljaju posledicu brojnih ograničenja u razvoju.

### 3. Periferna naselja na ivici urbanog područja

Treći tip suburbanih naselja nalazi se na rubovima velikih metropolitanskih područja u regionima sa veoma razvijenom ekonomijom. „Edge city“ je američki termin koji je ustanovio J. Garreau za koncentraciju poslovanja, trgovine i zabavnih sadržaja izvan tradicionalnog urbanog područja, u području koje je prvenstveno bilo klasično stambeno predgrađe ili polu-ruralno naselje<sup>10</sup>. Ostali termini za ovu suburbanu formu koji se susreću u američkoj literaturi su „technoburbs“, urbana oblast, suburban centar, megacentar, suburbana poslovna četvrt. Najvažnije odlike ovog suburbanog tipa su<sup>11</sup>: 1) obuhvataju kompleksnu mešavinu stambenih i nestambenih namena, što ih donekle čini samodovoljnim, te ih žitelji doživljavaju kao urbano okruženje; 2) veće gustine stanovanja i sadržaja u

<sup>7</sup> Stanilov K., Scheer, BC. (editors): *Suburban Form: An International Perspective*, str.5., Routledge, London, 2003.

<sup>8</sup> E. Howard, R. Unwin, B. Parker i drugi propagirali su ideju vrtnih gradova, kao forme naselja-satelita koja će sprečiti prekomerno naseljavanje većih gradova. Osnivanjem novih naselja vrši se decentralizacija privrede i stanovanja i približavanje stanovanja prirodi.

<sup>9</sup> Glossary of Environment Statistics, Studies in Methods, Series F, No. 67, United Nations, New York, 1997. (Organisation for Economic Co-operation and Development).

<sup>10</sup> <http://geography.about.com/od/urbaneconomicgeography/a/edgecity.htm>

<sup>11</sup> (<http://www.garreau.com>)

odnosu na neposredno suburbano okruženje (imaju više od 465.000 m<sup>2</sup> poslovnog prostora i više od 56.000 m<sup>2</sup> trgovine, što proizvodi više radnih mesta nego stanovnika); 3) predstavljaju potpuno nov prostorni format jer su nastali tek u poslednjih tridesetak godina na slobodnom, najčešće poljoprivrednom zemljištu. Urbani rast ovih perifernih naselja je retko planski determinisan, naprotiv, karakteriše ga izvestan stepen spontanosti u razvoju koji odlikuje neformalna naselja. Pa ipak, periferna naselja troše značajna sredstva javnih i privatnih fondova za postavljanje i dalje održavanje kvalitetne infrastrukture, koja treba da podrži njihovo gusto naseljeno područje. Neophodan preduslov za to jeste jaka državna ekonomija, te su karakteristični najviše za Sjedinjene Države. Što se zapadne Evrope tiče, pojavljuju se neki primeri ovakvog razvoja, kao što su Canary Wharf u Londonu i La Defense u Parizu, dok za gradove centralne i istočne Evrope naselja na ivici urbanog područja nisu karakteristična.

#### 4. Urbana disperzija

Četvrti tip suburbanog okruženja može se nazvati urbanom disperzijom (sprawl). Ovaj termin ima negativnu konotaciju i odnosi se na suburbano širenje izvan utvrđenih gradskih granica na okolno slobodno zemljište, što značajno ugrožava prirodne resurse. Iako termin obično podrazumeva nasumični razvojni obrazac sa malim gustinama, može se koristiti i u slučajevima suburbanih ekstenzija sa velikim gustinama. Proces urbane disperzije u Evropi je veoma heterogen, za razliku od tipske disperzije u SAD-u. Sa morfološkog aspekta, urbana disperzija se definiše kao svako odstupanje od kompaktne gradske forme, dok se sa funkcionalnog aspekta ustanovljuje kao proces sa prostornom segregacijom funkcija i dominantnim monofunkcionalnim korišćenjem zemljišta (individualno stanovanje, slobodnostojeći šoping molovi, industrijski i poslovni parkovi)<sup>12</sup>.

S obzirom na prethodno navedena tumačenja, može se konstatovati da se sve definicije termina „suburbija“ odnose na naselja na periferiji gradova. Tako prigradsko naselje može biti zasebno naselje u blizini grada, ali i prostorna celina unutar gradskog područja. Prilikom prostornog definisanja granice suburbanog naselja, polazište može predstavljati teorijska prostorna organizacija funkcije stanovanja u gradovima. U savremenim urbanističkim teorijama i praksi, stambena zona koncipira se tako da u što većoj meri zadovolji životne potrebe gradskog čoveka, što rezultira njenim raščlanjivanjem na manje prostorne celine sa društvenim centrom odgovarajućeg stepena. Funkcija stanovanja u domaćoj literaturi i praksi posmatra se kroz jedinice stanovanja nižeg (primarna stambena grupa i stambena zajednica) i višeg stepena (stambena četvrt i stambeni rejon)<sup>13</sup>. U tom smislu, stambene pod-zone koje susrećemo u pregrađu-suburbiji su primarne stambene grupe, stambene zajednice i stambene četvrti. Njihove granice se u ovom radu, u zavisnosti od gustina i konkretnih razvojnih okolnosti, usvajaju kao granice samostalnog naselja.

##### 2.1.1. Jedinica susedstva

Susedstvo se domaćoj literaturi još naziva i stambena zajednica, a u inostranoj susrećemo termin komšiluk. Prema B. Mirkoviću, susedstvo je samostalno naselje – organizovana društvena stambena jedinica sa svojim društvenim centrom, koja ima oko 2.000–7.000 stanovnika<sup>14</sup>. U bazičnom smislu, susedstvo zaista jeste mesto za stanovanje. Pa ipak, sam termin „susedstvo“ je daleko kompleksniji od toga. Ljudi biraju svoj dom prema stambenom okruženju i sadržajima koje ono nudi, grade prijateljske odnose sa svojim susedima, idu u lokalne škole, učestvuju u zajedničkim naseljskim aktivnostima, itd. Dobrosusedski odnosi, interakcije, osećaj pripadništva i dobre socijalne/ ekonomske mogućnosti značajno doprinose kvalitetu susedstva. S druge strane, susedstvo takođe predstavlja ekonomski entitet sa određenom materijalnom vrednošću zemljišta, čiju namenu diktiraju tržišni uslovi.

<sup>12</sup> Couch, C.; Petschel-Held, G.; Leontidou, L. (editors): *Urban Sprawl in Europe: Landscape, Land-Use Change and Policy*, str.102., Wiley-Blackwell, Oxford, 2007.

<sup>13</sup> Mirković, B.: *Osnovi urbanizma 1A*, str.176., «Građevinska knjiga», Beograd, 1983.

<sup>14</sup> Ibid, str.171.

Susedstvo može nastati planski ili biti rezultat spontanog, organskog procesa, ali mora imati jasno odredive prostorne granice<sup>15</sup>. Na osnovu položaja u gradskom tkivu naselja će imati različit karakter, pa će se tako razlikovati nekoliko tipova susedstava: u najužem gradskom centru, urbane četvrti (šire područje centra), susedstva u predgrađu, u vangradskim naseljima, malim gradovima i selima. Odlučujući lokacioni faktori koje kupac razmatra prilikom odabira mesta stanovanja su<sup>16</sup>:

- Blizina radnog mesta;
- Kvalitet okolnih škola;
- Bezbednost susedstva;
- Blizina restorana, svakodnevnog snabdevanja i drugih trgovinskih sadržaja;
- Blizina sportskih sadržaja.

Ideja o jedinici susedstva pojavljuje se još 1898. godine u Howard-ovom konceptu Vrtnog grada, koji se sastojao iz šest istovetnih stambenih jedinica ("wards"). Sve ove stambene jedinice imale su po jednu školu, u njima je živelo po 5.000 stanovnika, i bile su oivičene širokim bulevarima. Međutim, prvi britanski vrtni gradovi Lečvort (1903.) i Velvin (1919.) su se veoma sporo razvijali, tako da je formiranje jedinica susedstva u njima bilo neprimetno.

Za razliku od Britanije, u SAD-u se ideja jedinice susedstva rodila u veoma povoljnim društvenim uslovima, pod okriljem urbane sociologije Čikaške škole. Teoriju susedstva (neighbourhood unit) izložio je C. Perry u publikaciji „Regionalni plan Njujorka“ iz 1929. godine, potpuno se oslanjajući na osnovnu zamisao Hauarda, ali razrađujući je još detaljnije. Jedinica susedstva po Periju ima definisanu veličinu, funkcije i položaj objekata društvenog karaktera (osnovna škola, vrtić, snabdevanje, sadržaji za zadovoljavanje svakodnevnih potreba stanovništva) i saobraćaj (glavni saobraćajni tokovi i unutrašnja saobraćajna mreža). Princip organizacije stambene zajednice je koncipiran tako da se sve potrebe svakodnevnog života, uključujući i školu, mogu zadovoljiti na pešački pristupačnom odstojanju<sup>17</sup>. Glavna ideja bila je da se frekventne saobraćajnice koje nemaju direktne veze sa stambenom zajednicom zaustave na njenom obodu i tako ne ugrožavaju pešački saobraćaj. Tako je kao presudan kriterijum za planiranje kvalitetne društvene zajednice usvojena udaljenost koja se može lako prepešačiti (škola, igralište, pijaca). Broj stanovnika i ukupna površina jedinice susedstva bili su ograničeni, i to fizički ograđeni sistemom ulica ili zelenim pojasom. Perry je smatrao da broj stanovnika urbane stambene zajednice treba da iznosi oko 5.000, što je dovoljno da omogući postojanje određenog broja javnih službi. Veoma je važno potencirati njegovu tezu da su ostale službe izvan granica svake jedinice susedstva, jer ona nije hermetički zatvorena celina kojoj je cilj da spreči razmenu svake vrste sa ostalim delovima grada. Naprotiv, jedinica susedstva predstavlja osnovnu društvenu ćeliju grada, koji se razvija stvaranjem sličnih ćelija.

L. Mumford konstatuje kako je C. Perry modernim idejama i modernim sredstvima zapravo oživeo jednu od najstarijih komponenata grada – gradsku četvrt<sup>18</sup>. Umesto hrama ili crkve, oko kojih se nekada razvijao organizam grada, kod njega su to škola i društveni centar, igralište i park. Uvodeći opet pešačku udaljenost kao merilo i redukujući obim saobraćaja, stambena zajednica je omogućila efikasniju saobraćajnu mrežu. Zanimljivo je da su pored SAD-a i kapitalističkih zemalja zapadne Evrope, koncept jedinice susedstva, u neizmenjenom obliku, vrlo brzo prihvatile i zemlje socijalističke orijentacije (SSSR, zemlje nekadašnjeg Istočnog bloka i Jugoslavija).

<sup>15</sup> <http://www.planning.org/greatplaces/neighborhoods/characteristics.htm>

<sup>16</sup> LaGro, J.A.: *Site Analysis: A Contextual Approach to Sustainable Land Planning and Site Design*, Second ed., str.84., John Wiley and Sons, Inc., Hoboken, NJ, 2007.

<sup>17</sup> Mumford, L.: *Grad u istoriji: njegov postanak, njegovo menjanje, njegovi izgledi*, str.533., Book & Marso, Beograd, 2006.

<sup>18</sup> Ibid, str.533.

## 2.2. Gradski centri

Jednu od najvažnijih uloga u planskom razvoju grada imaju dobro dimenzionisani i pozicionirani gradski centri, koji na čitavoj gradskoj teritoriji formiraju složeni prostorni sistem. U centrima na teritoriji grada odvija se društveni, kulturni, poslovni i zabavni život njegovog stanovništva, kao i materijalna i duhovna razmena između ljudi. Centar predstavlja polazište i ishodište brojnih i različitih gradskih kretanja, odnosno „fokus osnovnih putanja“<sup>19</sup>. Tradicija okupljanja ljudi u centru u cilju zadovoljenja njihovih najrazličitijih potreba datira još od perioda antičke agore. Čovekova potreba da bude okružen drugim ljudima i ostvari socijalni kontakt je osnovna i trajna potreba čoveka kao društvenog bića. Sadržaj centra, njegov oblik, fizičke strukture i izbor funkcija imaju jaku antropometrijsku dimenziju, jer je čovek generator svih procesa koji se u centru odvijaju.

Prostorni razmeštaj gradskih centara, njihova veličina, organizacija i funkcije značajno oblikuju strukturu grada i njegov pravilan i ravnomeran razvoj. Složena problematika formiranja mreže gradskih centara zasniva se na poštovanju određenog hijerarhijskog reda, gde se svaki centar posmatra kao podsistem i pozicionira na osnovu svojih karakteristika, funkcija i kategorije. Svi gradski centri, bez obzira na svoj položaj u gradskom tkivu, povezani su funkcionalno i strukturalno sa centralnom gradskom zonom, odnosno glavnim gradskim centrom, i sa njim su komplementarni.

Razvojem gradova menjaju se ne samo površina gradske teritorije, populacija i ekonomske okolnosti, već i funkcije u okviru gradskih centara. Na osnovu različitih primera centralnih područja u literaturi može se konstatovati da su osnovne karakteristike centralnih mesta sledeće:

- Najveća koncentracija funkcija i centralnih aktivnosti, naročito poslovnih prostora i trgovinskih sadržaja;
- Najveća koncentracija radnih mesta;
- Najveća ekonomska cena zemljišta;
- Najveće vrednosti stepena zauzetosti i iskorišćenosti zemljišta;
- Težište svih komunikacionih tokova (fokus pešačkog, individualnog kolskog saobraćaja i linija javnog gradskog prevoza, fokus svih vidova informacija).

Slična obeležja gradskog centra navode i drugi autori<sup>20</sup>.

### 2.2.1. Istorijski okvir promena u centralitetu grada

Kao rezultat društvenih promena koje je pokrenula industrijska revolucija, u 19. veku dolazi do velikih migracija: stanovništvo dolazi u gradove, naseljava nova područja i koncentriše se oko industrije. Ove migracije snažno obeležavaju razvoj novog grada – dolazi do prave „urbane eksplozije“. U relativno kratkom vremenu mnogi gradovi višestruko povećavaju svoju populaciju. U razvoju industrijskog grada fabrika je postala njegovo novo jezgro koje privlači radnu snagu. Fabrike se lociraju između železničke pruge (radi što jeftinijeg transporta) i reke (zbog otpadnih voda i deponovanja smeća). Radnička naselja koncentrišu se uz samu fabriku, a grade se u nizovima, bez vodovoda i kanalizacije, bez slobodnog prostora, naslanjanjem kuće na kuću. Nova naselja su nehumana, ne zadovoljavaju ni osnovne životne potrebe, a o objektima za potrebe kulture, umetnosti i nauke se i ne razmišlja. Struktura gradova se menja: industrija potiskuje manufakturu, železnica menja drumski saobraćaj, velike robne kuće menjaju male prodavnice. Sve je u funkciji proizvodnje. Industrijske gradove karakteriše nezavisnost od svoje neposredne okoline i snažna povezanost sa ostalim gradovima, što je omogućila revolucija u saobraćaju, transportu i komunikacijama. Vitalne gradske funkcije se koncentrišu u starim gradskim

<sup>19</sup> Ćuković, M.: *Gradski centri*, str. 27., „Svetlost“, Sarajevo, 1985.

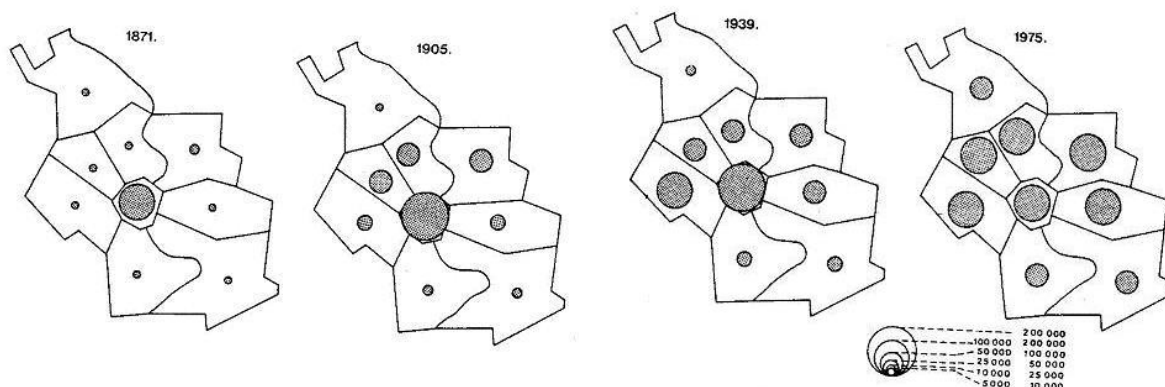
<sup>20</sup> Videti detaljnije: Maretić, M.: *Gradski centri*, str.14., „Školska knjiga“, Zagreb, 1996.; Vaništa-Lazarević, E.: *Urbana rekonstrukcija*, str.17., «Zadužbina Andrejević», Beograd, 1999.; Badovinac, P.: *Centralne urbane funkcije - centri*, str. 60., Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1997.

jezgrima i oko njih, te se javlja preizgrađenost centara i centralnih gradskih zona. Preovlađuje monocentrična gradska struktura, ali počinju da se razvijaju u sve većem broju različiti subcentri.

U postindustrijskom dobu razvija se sistem naselja i jačaju veze između gradova. Migracije stanovništva se odvijaju između gradova različitih veličina i funkcija. Povećava se pokretljivost gradskog stanovništva u okviru gradskog prostora, pojavljuje se suburbija - predgrađe. Glavne funkcije grada su razni oblici razmene i usluga. Čak i nauka, kultura i obrazovanje dobijaju karakter usluga. Oko velikih gradova-metropola razvijaju se satelitski gradovi. Povezanost gradova i naselja dovodi do potpunog prožimanja urbanog i ruralnog. Granice između naselja postaju nejasne i neodređene, formiraju se konurbacije - metropolitenska područja. Preovlađuje policentrična struktura grada.

Prilikom pretvaranja industrijskog u tercijarni grad dolazi i do transformacije gradskog centra. Gradske zone sa jasno diferenciranim namenama počinju da se prožimaju i preklapaju. Grad se širi po obodu i povećava se gustina na već izgrađenim površinama. Postojeći gradski centar ne može da zadovolji potrebe žitelja ovako uvećanog grada. Sadržaji centralnih funkcija zauzimaju susedna izgrađena područja – gradsko jezgro postaje prošireni centar, zona neodređenog oblika i neodređenih granica. Nedostaci u funkcionisanju centralne zone ubrzo se ponovo ispoljavaju: raste obim potreba, otežan je pristup, pojačavaju se zagušenja u saobraćaju. U ovom trenutku pristupa se planskoj urbanističkoj rekonstrukciji centralne zone: povećavanjem propusne moći glavnih saobraćajnih veza sa centrom; obezbeđivanjem potrebne površine za parkiranje; promenom namene postojećih objekata u centru; izgradnjom novih sadržaja za centralne funkcije; reorganizovanjem postojećih centralnih aktivnosti. Rezultat rekonstrukcije je samo privremeno poboljšanje uslova za odvijanje funkcija centra.

Centralitet grada bitno se menja tek nastajanjem novih centara u centralizovanom, monocentričnom gradu. Novi centri nastaju planski ili stihijski, u gradskom tkivu ili na periferiji grada, ili u njegovoj okolini. Smatra se da kod srednjih i velikih gradova jedino policentrična struktura obezbeđuje skladan i ravnomeran razvoj grada i svih njegovih funkcija (Slika 2).



Slika 2. Razvoj grada Kelna i njegovih centara. Izvor: Ćuković, M.: *Gradski centri*, str.72, „Svjetlost“, Sarajevo, 1985.

### 2.2.2. Kategorizacija centara

Da bi se izvršilo vrednovanje nekog gradskog centra u sistemu centara, potrebno je posmatrati dva odnosa: 1) centra i njegovog gravitacionog područja i 2) centra sa drugim centrima. Odnos centra i gravitacionog područja utvrđuje se na osnovu položaja i veličine. Položaj centra u odnosu na gravitaciono područje (centričan, ekscentričan i koincidentan) i opremljenost centra utiču na nivo zadovoljenja potreba stanovništva. Odgovarajuća opremljenost centra nastaje samo u slučaju kada je stepen centra usklađen sa veličinom područja. Veličina gravitacionog područja (odnosno radijus



gravitacije centra) utvrđuje potencijalni broj korisnika, i može se izračunati pomoću modela koji je analogan Njutnovom gravitacionom modelu<sup>21</sup>:

$$R_a = \frac{D_{ab}}{1 + \sqrt{\frac{S_b}{S_a}}}$$

R<sub>a</sub> - radijus gravitacije centra A  
D<sub>ab</sub> - distanca između centara A i B  
S<sub>a</sub> - populacija centra A  
S<sub>b</sub> - populacija centra B

Upravo je parametar gravitirajućeg broja stanovnika centra presudan da bi se izvršila kategorizacija nekog centra u sistemu centara grada. Ovaj parametar primenjuje se zajedno sa ostalim relevantnim parametrima za kategorizaciju, kao što su gustina radnih mesta, koncentracija centralnih sadržaja u centru, centralitet centra, i položaj i uloga centra u sistemu centara<sup>22</sup>.

Neto gustina radnih mesta predstavlja broj radnih mesta na 1ha u radnoj zoni. Koeficijent koncentracije centralnih sadržaja predstavlja količnik ukupne bruto građevinske površine svih centralnih delatnosti pojedinačnog centra i ukupne bruto građevinske površine svih centralnih delatnosti grada u celini. Centralitet utvrđuje odnos centra prema okolini, njegov uticaj na druge centre, kao i uticaj drugih centara na sam centar. Utvrđivanjem centraliteta može se proveriti da li je gravitaciono područje, odnosno broj stanovnika koji gravitiraju nekom centru, adekvatan strukturi i kapacitetu funkcija tog centra.

Da bi se mogao analizirati sistem centara potrebno je imati najmanje tri kategorije centara: (1) niži nivo, (2) srednji nivo i (3) viši nivo centara, analogno malim, srednjim i velikim gradovima<sup>23</sup>. Ovoj podeli korespondira i podela uticajnih, gravitacionih polja gradova na mikro, mezo i makro uticaje. U skladu sa prethodnim, gradske centre možemo podeliti u tri kategorije<sup>24</sup> (Tabela1):

Funkcionalni prostor - uticaj	Veličina grada	Kategorija centara	Stanovništvo grada i gravitaciono stanovništvo centra
S1 makrogravitacijski	veliki gradovi	viši nivo	S1 > 150.000
S1 mezogravitacijski	srednji gradovi	srednji nivo	150.000 > S1 > 20.000
S1 mikrogravitacijski	mali gradovi	niži nivo	20.000 > S1 > 5.000

Tabela 1. Kategorije centara. Izvor: Ćuković, M.: *Gradski centri*, str.85., „Svjetlost“, Sarajevo, 1985.

### 1. Niži nivo gradskih centara (lokalni centri)

Imaju mikrogravitacioni uticaj i služe uglavnom za zadovoljavanje svakodnevnih potreba lokalnog stanovništva. Lokalni centar obuhvata nekoliko zasebnih, izdvojenih punktova za snabdevanje – centara nultog stepena. Donja granica veličine lokalnog centra je 1.000 m<sup>2</sup> kapaciteta prodajnog prostora ili 5.000 gravitirajućih stanovnika. Različiti su kriterijumi za broj gravitirajućih stanovnika u pojedinim centrima. Lokalnom centru gravitiraju 2 do 3 mesne zajednice, koje u proseku imaju 5.000–10.000 stanovnika. Tako se broj gravitirajućeg stanovništva po lokalnom centru kreće 10.000–30.000.

<sup>21</sup> Ćuković, M.: *Gradski centri*, str.59, «Svjetlost», Sarajevo, 1985.

<sup>22</sup> Ibid, str.66.

<sup>23</sup> Granice veličine gradova brojne su i različite u tumačenjima različitih autora. Prema statističkim podacima i broju stanovnika, gradovi bi se mogli podeliti na:

1. po O. Blum-u : 1. mali gradovi od 5 000 do 20 000 stanovnika, 2. gradovi srednje veličine od 20 000 do 150 000 stanovnika, 3. veliki gradovi od 150 000 do 700 000 stanovnika, 4. džinovski gradovi od 700 000 stanovnika pa naviše (izvor: Mirković, B.: *Osnovi urbanizma 1A*, str.129., „Građevinska knjiga“, Beograd, 1983.)

2. po Lj. Vasilevskoj (za naše uslove): 1. naseljena mesta, manji gradovi, varošice do 5 000 stanovnika, 2. mali gradovi od 5 000 do 20 000 stanovnika, 3. srednje veliki gradovi od 20 000 do 50 000 stanovnika, 4. veći gradovi od 50 000 do 100 000 stanovnika, 5. veliki gradovi od 100 000 stanovnika pa naviše (izvor: predavanja iz predmeta Urbanizam I, dostupno na <http://www.gaf.ni.ac.rs/>)

<sup>24</sup> Ćuković, M.: *Gradski centri*, str.66., «Svjetlost», Sarajevo, 1985.

## 2. Centri srednjeg nivoa (sekundarni gradski centri)

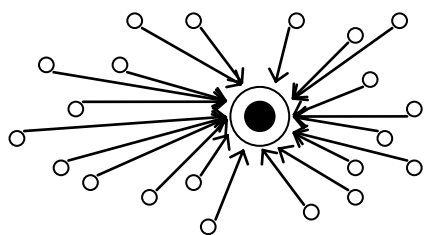
Po vremenu nastanka su znatno mlađi, javljaju se kao posledica savladavanja određenih nedostataka u razvoju grada. Njihov uticaj je mezogravitacijski. Centri srednje veličine imaju 2 do 3 lokalna centra. To je najčešće centar gradskog reiona ili gradske opštine, i opslužuje 40.000–80.000 stanovnika. Prerastanje gradova srednje veličine u velike gradove rezultuje razvojem sekundarnih centara. Oni omogućuju rasterećenje centralne zone i njeno prostorno definisanje.

## 3. Centri najvišeg nivoa (regionalni centri)

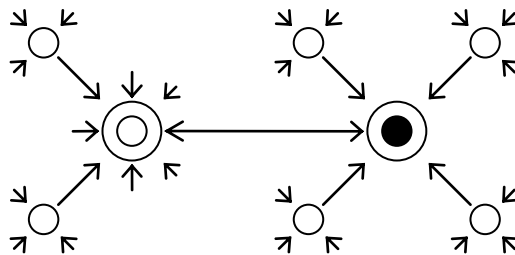
Gradski centri najvišeg nivoa imaju karakterističnu istorijsku slojevitost, koja uprkos različitosti delova strukture ipak odaje utisak jedne privlačne homogene sredine. Imaju makrogravitacijski uticaj i najviše primata, a u svom gravitacionom području imaju preko 150.000 stanovnika. Tokom vremena ovi centri stalnom transformacijom gradskog jezgra formiraju centralnu gradsku zonu. Centralna zona je najčešće istorijsko jezgro grada i nema fiksne granice. Ona ima najveću koncentraciju i diverzitet centralnih sadržaja. U zavisnosti od veličine grada, njegove uloge i značaja u regionalnoj mreži, glavni gradski centar može biti i regionalni centar.

### 2.2.3. Mreža centara

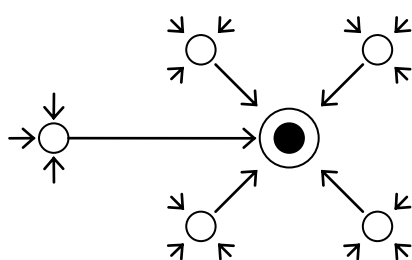
Centri na gradskoj teritoriji ne mogu se analizirati zasebno kao podsistemi, van sistema gradskih centara. Da bi centar bio deo sistema, mora da bude povezan sa najmanje jednim centrom u sistemu. Broj veza se povećava sa rangom centra. Centri prvog stepena obično imaju po jednu, dok centri drugog stepena imaju najmanje tri veze u sistemu, sa centrima nižeg i višeg ranga (Shema 1).



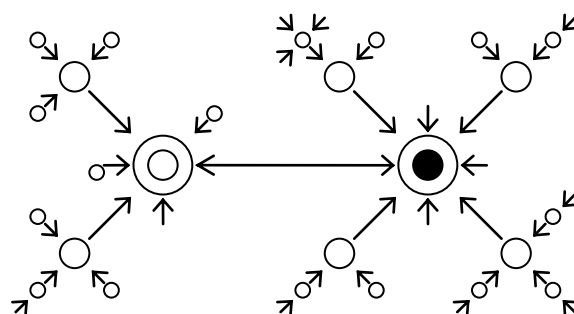
Shema 1a. Koncept sa dominantnim centrom



Shema 1v. Koncept sa tri nivoa centara



Shema 1b. Koncept sa dva nivoa centara



Shema 1g. Koncept sa četiri nivoa centara

Shema 1. Koncepti centara. Izvor: Ćuković, M.: *Gradski centri*, str.153., „Svjetlost“, Sarajevo, 1985.

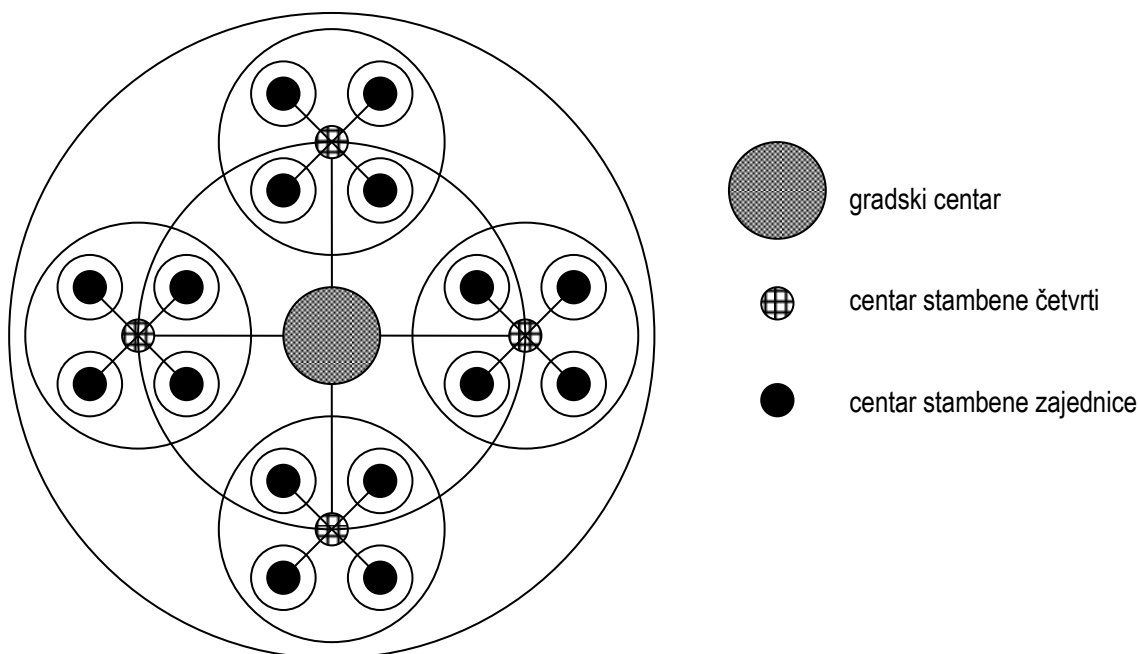
Centri malih gradova pripadaju po određenim funkcijama centrima višeg nivoa. Međutim, po kapacitetima centralnih sadržaja, veličini gravitacionog područja, broju stanovnika i vezi ovih centara sa subcentrima, pripadaju kategoriji centara nižeg reda. Ovaj nesklad je uslovljen značajem i ulogom grada

u širem okruženju. Najčešći koncept organizacije ovih centara je koncept dva stepena centara, koji podrazumeva jedan dominantan centar i slabo razvijene subcentre – centre nultog stepena (Shema 1a). Zato se ovaj koncept naziva monocentričnim konceptom. Često je prisutan i u gradovima srednje veličine, kao i u velikim gradovima koji nemaju razvijen sistem centara.

Gradovi srednje veličine imaju razvijena dva nivoa centara – srednji i niži nivo. Pored glavnog gradskog centra drugog stepena koji ima primat, u mreži centara zastupljeni su i centri prvog i nultog stepena. Ovaj koncept karakterišu nedovoljno razvijeni subcentri, premda je započeo proces decentralizacije centralnih funkcija i stvaranja preduslova za razvoj novih centara (Shema 1b).

Gradovi sa preko 150.000 stanovnika, sa površinom većom od 92 km<sup>2</sup> i radijusom većim od 5.400 m, trebalo bi da imaju tri nivoa centara. Karakteristike ovog sistema su izražena decentralizacija centralnih funkcija i početak razvoja policentrizma (Shema 1v). Pored opštih centara, oformljuju se u većem broju i specijalizovani centri. Razvijeni oblik ovog koncepta ima mrežu subcentara (Shema 1g).

U savremenoj urbanističkoj praksi stanovanju se približavaju centri društvenih usluga, slobodni prostori za odmor, dečiju igru i sport. Raščlanjivanjem stambene zone na prostorne celine sa društvenim centrom odgovarajućeg stepena omogućava se decentralizacija funkcija grada, rasterećenje saobraćajne mreže i zblizavanje njihovih žitelja (Shema 2)<sup>25</sup>.



Shema 2. Mreža društvenih usluga po sistemu trostepenih centara. Izvor: Maksimović, B.: *Urbanizam - teorija prostornog planiranja i uređenja naselja*, str.87., „Naučna knjiga“, Beograd, 1980.

*Primarna stambena grupa*, sa 1.500–2.000 žitelja, predstavlja početni, nulti stepen prostorno-stambene celine. Ta veličina omogućuje da se za najviše 2 minuta hoda dođe do najpotrebnijih svakodnevničkih usluga: dečije ustanove, telefonske govornice, punkta za snabdevanje. Važan element je pripadajući slobodni prostor za odmor, dečju igru i rekreaciju.

Ideja o zblizavanju stanovnika i ostvarivanju susedskih odnosa kroz samostalno naselje sa svojim društvenim centrom rezultirala je formiranjem *jedinice susedstva – stambene zajednice*. Ovako

<sup>25</sup> Maksimović, B.: *Urbanizam - teorija prostornog planiranja i uređenja naselja*, str.87., „Naučna knjiga“, Beograd, 1980.

organizovano stambeno naselje je funkcionalno povezano sa ostalim stambenim jedinicama i centrom matičnog grada. Teritorija stambene zajednice iznosi 20-30 ha, a poluprečnik opsluživanja ne prelazi 500 m. Broj stanovnika je relativna kategorija na koju utiče više faktora, a za naše uslove iznosi oko 5.000–7.000 stanovnika. Centar stambene zajednice treba da svojim položajem, oblikovnošću i sadržajem zadovolji svakodnevne potrebe snabdevanja, društveno-kulturne aktivnosti i odmora.

*Stambena četvrt* je samostalna stambena aglomeracija ili naselje sa 15.000–20.000 stanovnika. Stambena četvrt nije određena teritorijalnim granicama. Pored svakodnevnih potreba, centar gradske stambene četvrti zadovoljava i neke povremene potrebe stanovništva.

*Stambeni rejon* takođe nema fiksne teritorijalne granice. Njegovo gravitaciono područje, u zavisnosti od lokalnih uslova, ima 30.000–50.000 stanovnika. Rejonski centar zadovoljava potrebe stanovništva stambenih jedinica i gradskih četvrti.

#### **2.2.4. Indikatori za dimenzioniranje centra gradskog naselja**

M. Maretić je sproveo istraživanje 56 centara evropskih gradskih naselja, veličine od 5.000 do 12.000 stanovnika<sup>26</sup>. Rezultati ovog istraživanja utvrđuju: optimalnu lokaciju, površinu, odnos broja stanovnika i izgrađene površine, odnos broja stanovnika i površine trga, odnos izgrađene površine i dimenzija pešačke ulice, odnos broja stanovnika i broja parkirališnih mesta, i konačno, odnos broja stanovnika i izgrađene površine sadržajnih struktura. Neki od ovih indikatora relevantni su i za ovo istraživanje, te su nadalje obrazloženi.

**Lokacija centra gradskog naselja.** M. Maretić konstatuje kako je optimalna lokacija centra gradskog naselja u težištu njegove naseljenosti<sup>27</sup>. Ova tvrdnja zasniva se na zahtevu za optimalnom pristupačnošću centra naselja. Iz toga proizilazi da je od geometrijskog središta naselja povoljnija lokacija težišta unutar okvira stvarne prostorne distribucije stanovništva. Korisnici po pravilu biraju najbliži gradski centar. Međutim, lokacija centra umnogome zavisi i od saobraćajnih okolnosti. Lociranje centra u geometrijskom središtu naselja ili njegovom težištu naseljenosti može izazvati probleme zbog uvlačenja teretnog saobraćaja duboko u naselje. Stoga se često pribegava rešenju gde se centar pomera ka vitalnom rubu naselja, tj. prema gradskoj saobraćajnici. U tom smislu treba nastojati da takav ekscentrični položaj centra bude u smeru svakodnevnog dominantnog kretanja većeg broja stanovnika, prema zoni koncentracije radnih mesta ili ostalim atraktivnim zonama grada.

Različiti autori bavili su se odnosom prostorne i vremenske udaljenosti između mesta stanovanja i centra naselja, tako da danas u inostranoj literaturi postoje različiti ustanovljeni indikatori<sup>28</sup>. U Sjedinjenim Državama, K. Peri predložio je za centar jedinice susedstva radijus gravitacije od 400 m, a danas se u planiranju centra susedstva primjenjuje radijus gravitacije od 400-800 m. Maksimalna je udaljenost između centra naselja i stana 300 m u Nemačkoj, 350-400 m u Češkoj i Slovačkoj, 400 m u Velikoj Britaniji, 500 m u Hrvatskoj i Švedskoj, do 1000 m u Švajcarskoj. Sličnu tvrdnju iznosi i M. Čuković – radijus gravitacije za centar mesne zajednice, odnosno za centar nižeg, lokalnog nivoa, gde stanovnici naselja zadovoljavaju svoje svakodnevne potrebe, ne sme biti veći od 450-600 m<sup>29</sup>. Može se konstatovati da radijus gravitacije centara novih gradskih naselja optimalno iznosi 400-800 m, jer navedenim distancama odgovara hod u trajanju od 5-12 minuta.

<sup>26</sup> Maretić, M.: *Neki indikatori za dimenzioniranje centra gradskog naselja*, str.14., Prostor Vol.1, No.1: 13.–44., 1993.

<sup>27</sup> Ibid, str.17.

<sup>28</sup> Ibid, str.18.

<sup>29</sup> Čuković, M.: *Funkcionalno-strukturalna transformacija centara u korelaciji veličine grada*, doktorska disertacija, Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 1982.

**Površina centra gradskog naselja.** Površina zemljišta centra gradskog naselja definiše se u funkciji udela aktivnog stanovništva, tercijarnih delatnosti i gustine radnih mesta. Udeo aktivnog stanovništva u ukupnom stanovništvu grada iznosi 40%, a udeo tercijarnih djelatnosti u aktivnom stanovništvu grada iznosi 60%. U centrima gradskih naselja odvija se oko 15 posto svih tercijarnih djelatnosti grada. Gustina zaposlenosti u centru naselja iznosi 150-200 radnih mesta po hektaru, ili prosečno 175 po hektaru, u zavisnosti od ponude, potrošnje i potražnje usluga. Podatak o broju stanovnika značajan je za dimenzionisanje površine pojedinog centra. Na osnovu prethodnog, ustanovljena je formula za proračun površine centra:

$$P_{cn} = \frac{A_g * T_g * S_n * f}{G_z} = \frac{0,4 * 0,6 * S_n * 0,15}{175} = 0,00021 * S_n \text{ (ha)}$$

$P_{cn}$  - površina centra naselja

$A_g$  - udeo aktivnog u ukupnom stanovništvu grada (40%)

$T_g$  - udeo tercijarnih delatnosti u aktivnom stanovništvu grada (60%)

$S_n$  - broj stanovnika naselja

$f$  - tercijarne delatnosti grada u centrima naselja (15%)

$G_z$  - gustina radnih mesta u centru naselja (175 r.m./ha)

**Odnos broja stanovnika i površine centra.** Istraživanje pokazuje da gradsko naselje s prosečno 10.000 stanovnika ima centar površine zemljišta od oko 2 ha. Prema tome, okvirni indikator za dimenzionisanje površine zemljišta iznosi 0,21 ha/1000 st. Inače, vrednosti površine istraživanih centara kreću se u intervalu od 0,07 ha/1000 st. do 0,45 ha/st. Takođe se konstatuje da se sa porastom broja stanovnika smanjuje površina zemljišta centra gradskog naselja.

Kada se razmatra odnos izgrađene površine centra gradskog naselja prema broju stanovnika, istraživanje pokazuje da u novom gradskom naselju s prosečno 10.000 stanovnika izgrađena površina centra iznosi prosečno 5.700 m<sup>2</sup>. Shodno tome, izvedeni indikator za dimenzionisanje te površine iznosi 0,60 m<sup>2</sup>/stanovniku. Ekstremne vrednosti ovog indikatora su 0,22 m<sup>2</sup>/st. (min) i 1,33 m<sup>2</sup>/st. (max).

**Odnos broja stanovnika i izgrađene površine sadržajnih struktura.** Tipične funkcije centra gradskog naselja su trgovina, ugostiteljstvo, kultura i zabava, zdravstvo, uslužno zanatstvo, poslovanje i administracija, a među njima najznačajnija je trgovina. Stanovnici gradskih naselja robu kupuju u centru naselja, a neke potrebe za kupovinom zadovoljavaju u glavnom centru grada ili drugim gradskim centrima. Program sadržaja u centru nekog novog gradskog naselja obično je rezultat primene urbanističkih normativa. Adekvatno dimenzionisanje centralnih sadržaja zasnovano je na primeni složenog matematičkog postupka, gde se ulazni podaci dobijaju nakon sprovedenog istraživanja. Na primer, u dimenzionisanju trgovačkih sadržaja koristi se formula koja se temelji na proceni kupovne moći, odnosno potražnji. Ona sadrži elemente pretežno iz sfere ekonomije koji zahtevaju opsežno istraživanje, neki podaci uprkos tome ostaju neprecizni, a prognoze su nesigurne. Stoga se Maretićevo definisanje ovog indikatora zasniva na komparativnoj analizi većeg broja izvedenih primera. Rezultati istraživanja ustanovljuju vrednost ovog indikatora od 0,59 m<sup>2</sup>/st.

Normativi za kapacitet različitih centralnih funkcija razlikuju se u literaturi. Na vrednost indikatora izgrađene površine konkretnog sadržaja utiče više faktora, kao što su broj stanovnika naselja, udaljenost naselja od glavnog gradskog centra, saobraćajna povezanost, životni standard građana i kupovna moć, navike u korišćenju prostora, itd. M. Maretić u svom istraživanju utvrđuje programirane sadržaje za 4 tipične mesne zajednice po veličinskoj tipologiji, za koje se ustanovljuju prosečne vrednosti indikatora centralnih sadržaja (Tabela 2).

Broj stanovnika	m <sup>2</sup> /st. trgovina	m <sup>2</sup> /st. ugostiteljstvo	m <sup>2</sup> /st. kultura, zabava	m <sup>2</sup> /st. zdravstvo	m <sup>2</sup> /st. uslužna delatnost	m <sup>2</sup> /st. poslovanje, administracija
3.000-4.000	0,32-0,24	0,10-0,08	0,11-0,08	-	0,10-0,07	0,25-0,19
6.000-7.000	0,20-0,17	0,05-0,04	0,07-0,06	-	0,06-0,05	0,13-0,11
8.000-10.000	0,18-0,14	0,04-0,03	0,05-0,04	-	0,05-0,04	0,14-0,11
16.000	0,09	0,02	0,04	-	0,03	0,07
<b>Prosečno:</b>	<b>0,20-0,16</b>	<b>0,05-0,04</b>	<b>0,07-0,06</b>	<b>-</b>	<b>0,06-0,05</b>	<b>0,15-0,12</b>

Tabela 2. Centri mesnih zajednica u gradu – odnos izgrađenih površina sadržajnih struktura i broja stanovnika u 4 tipična primera. Izvor: Maretić, M.: *Neki indikatori za dimenzioniranje centra gradskog naselja*, str.40., Prostor Vol.1, No.1: 13.–44., 1993.

### 2.3. Centralne urbane funkcije

U suburbanom naselju i njegovom centru pojavljuju se, sa manjom ili većom zastupljenošću, sve tri grupe osnovnih urbanih funkcija: stanovanje, rad, sport i rekreacija. Najvažnija grupa funkcija za centralna područja su centralne urbane funkcije, koje odgovaraju najvećem delu urbanih potreba, izvan stanovanja i proizvodnih delatnosti. Zbog visoke koncentracije u kojoj se javljaju zahtevaju dinamičan prostorni okvir – gradski centar, koji će kao težište društvenog života i fokus svih aktivnosti omogućiti intenzivnu komunikaciju kako između korisnika, tako i na relaciji korisnik-prostor-aktivnosti. Ono što centralne izdvaja od ostalih urbanih funkcija je izrazit integrišući karakter između tih funkcija i opsluživanje celokupne populacije na gravitirajućoj teritoriji. M. Maretić kaže: „Uloga centralnih funkcija u gradu je neposredna razmena rada, usluga i informacija, što definiše program i sadržaje gradskog centra. Naročito su važne dve karakteristike centralnih funkcija: one privlače čitavo stanovništvo grada i regije, i omogućavaju brojne interakcije“<sup>30</sup>.

Da bi se utvrdio kapacitet centralnih funkcija, potrebno je najpre utvrditi veličinu gravitacionog područja centra i broj gravitirajućih korisnika. Pri tom se moraju uzeti u obzir i očekivani demografski rast i gustina radnih mesta na centralnom području. Potom se sagledava prostorni potencijal, odnosno kapacitet postojećih fizičkih struktura i mogućnosti nove izgradnje. Dalje se utvrđuju propusna moć saobraćajne mreže i kapacitet stacionarnog saobraćaja koji treba da prihvati planiranu koncentraciju sadržaja. Smatra se da se granica kapaciteta centralnih funkcija utvrđuje odnosom površine fizičke strukture i površine namenjene saobraćaju. Za programiranje sadržaja centra mogu se koristiti složeni matematički postupci proračuna, neki urbanistički normativi ili analiza postojećih primera<sup>31</sup>.

Prema M. Ćukoviću, u funkcije centara ubrajaju se<sup>32</sup>:

1. **snabdevačko-uslužna;**
2. **ugostiteljsko-turistička;**
3. **finansijsko-poslovna;**

Ove tri grupe funkcija omogućavaju proces materijalne razmene i čine tzv. grupu *komercijalnih delatnosti*: trgovina na malo, uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo i turizam, finansijske i poslovne usluge i neke od proizvodnih delatnosti. Pripadaju delatnostima tercijarnog sektora. Najzastupljenije funkcije na području centra su upravo trgovina i različiti poslovni sadržaji. Poslovanje je funkcija koja uvek teži da

<sup>30</sup> Maretić, M.: *Gradski centri*, str.75., 18., „Školska knjiga“, Zagreb, 1996.

<sup>31</sup> Videti detaljnije: Maretić, M.: *Gradski centri*, str.79., „Školska knjiga“, Zagreb, 1996.; Ćuković, M.: *Gradski centri*, str.83., „Svjetlost“, Sarajevo, 1985.

<sup>32</sup> Ćuković, M.: *Gradski centri*, str.45., „Svjetlost“, Sarajevo, 1985.

se smesti u centar, i ima mogućnosti da podnese visoke troškove centralne lokacije. Ovakvo grupisanje sadržaja olakšava poslovnu komunikaciju, naravno pod uslovom da postoji dobra pristupačnost. Najveću živost centru omogućavaju trgovinski sadržaji. U zavisnosti od ranga centra, preovlađuju specijalizovane prodavnice za zadovoljavanje povremenih potreba stanovništva, dok su u manjoj meri zastupljene prodavnice za zadovoljavanje svakodnevnih potreba korisnika koji u tom centru stanuju.

#### 4. **komunikaciono-informaciona;**

Ova funkcija ne vezuje se za konkretne sadržaje, već omogućava i inicira procese koji se odigravaju u centru. Ona usmerava i kanališe sve tokove u prostoru, povezuje grad u jedinstvenu celinu i integriše ga sa gravitacionim područjem<sup>33</sup>.

#### 5. **kulturno-zabavna;**

Funkcija kulture u gradu ispoljava se najizrazitije u njegovom centru, kroz mnogobrojne objekte u kojima ljudi zadovoljavaju ovu svoju potrebu: arhivi, biblioteke, bioskopi, domovi kulture, galerije, koncertne dvorane, muzeji, opere, pozorišta, izložbeni paviljoni. Međutim, pojam kulture može se (i mora) posmatrati mnogo šire od njegovog prostornog okvira – on predstavlja poimanje života, potrebe i navike stanovništva, stepen razvoja društvene svesti, tradiciju i nasleđe. Iako često zanemarena i potisnuta isplativijim sadržajima, ne sme se zaboraviti da je kultura presudna za opstanak društva.

#### 6. **sportsko-rekreativna;**

Po nekim autorima ova funkcija je sporna kao centralna jer pripada grupaciji osnovnih funkcija<sup>34</sup>. Međutim, neki sportsko-rekreativni sadržaji su prisutni u gradskom centru i imaju sve karakteristike centralnih funkcija. Ono što ih razlikuje od osnovnih funkcija rekreacije je činjenica da privlače veliki broj korisnika sa čitave gradske teritorije, a ne samo lokalnog područja, zatim da omogućavaju ostvarenje socijalnog kontakta, i konačno, svojom atraktivnošću doprinose ukupnoj privlačnosti centra. Kada se radi o zatvorenim prostorima, to su obično sportske dvorane gde ljudi svoje slobodno vreme koriste za praćenje sportskih događaja. Otvorene zelene površine u sastavu centra služe za rekreaciju, šetnju, susrete i zabavu, mada se tu mogu organizovati utakmice vrhunskog sporta. Parkovi i ozelenjeni prostori doprinose živopisnosti gradskog centra, zahvaljujući aktivnostima koje omogućavaju.

#### 7. **obrazovno-naučna;**

#### 8. **socijalno-zdravstvena;**

#### 9. **društveno-politička.**

Ove poslednje tri grupe funkcija pripadaju tzv. *funkcijama od javnog značaja* i obuhvataju neprofitne javne sadržaje. Objekti obrazovno-naučne delatnosti su škole i institucije osnovnog, srednjeg, višeg i visokog obrazovanja, kao i naučne i istraživačke delatnosti. Ova funkcija ima stalnu tendenciju razvoja, pa se smatra da će se u budućnosti zadovoljavati u promenljivim prostornim okvirima. S obzirom na veliku potrebnu površinu školskog kompleksa, kao i na strukturu porodica koje naseljavaju gradski centar (najčešće bez dece), javlja se tendencija pozicioniranja osnovnih i srednjih škola izvan centra. S druge strane, lociranje institucija višeg i visokog obrazovanja u glavni gradski centar se može opravdati izuzetnim značajem ovih sadržaja za grad i region. Socijalno-zdravstvenu funkciju vrše ustanove koje se ne nalaze u sastavu specijalističkih centara: najčešće su to apoteke i neke ambulantno-polikliničke službe. Specijalistički centri ne pripadaju centralnim funkcijama jer zahtevaju velike površine kompleksa i dobru saobraćajnu pristupačnost, te ne nalaze svoje mesto na području centra. Društveno-političku funkciju formiraju različite aktivnosti društveno-političkih organa i zajednica, i različitih organizacija i asocijacija. Ove aktivnosti se mogu odvijati i u zatvorenom i na otvorenom prostoru. Objekti uprave oduvek su zauzimali centralnu poziciju u gradu. Delatnosti uprave, njihova zastupljenost i nivo hijerarhije u najvećoj meri definišu ukupan centralitet grada. Radijus delovanja ove funkcije i veličina gravitirajućeg područja određuju položaj i rang grada u sistemu centara države.

<sup>33</sup> Osnovne komponente ove funkcije su perceptivna, informaciona i saobraćajna. Perceptivna uloga i značaj centra se ogledaju u individualnom opažanju, poimanju i shvatanju prostora centra, njegove fizičke strukture, oblikovanja i odnosa u prostoru. U centru su skoncentrisane sve vrste informacija o sadržajima i životu u centru i gradu. Saobraćajna povezanost i pristupačnost centra gradu i širem gravitacionom području čine centar dostupnim i otvorenim najširem krugu korisnika i posetilaca, a ujedno obezbeđuju razvoj osnovnih funkcija centra. Izvor: Čuković, M.: *Gradski centri*, str.46., „Svjetlost“, Sarajevo, 1985.

<sup>34</sup> Videti detaljnije: Maretić, M.: *Gradski centri*, str.75., „Školska knjiga“, Zagreb, 1996.

### 2.3.1. Tendencije lociranja funkcija u suburbanom naselju

Pitanje izbora pravih funkcija, njihova pozicija u centru naselja i stepen zastupljenosti su veoma kompleksan zadatak. Funkcije na području centra su uvek uslovljene specifičnim zahtevima okruženja. Smeštaj delatnosti u centru zavisi od kategorije samog centra, karakteristika prostora centra i njegovog položaja u odnosu na stambene i radne zone. Potrebno je takođe voditi računa o veličini gravitacionog područja i frekvenciji potreba.

Ono što predstavlja osnovno obeležje zone naseljskog centra jesu sadržaji nestambenog karaktera. Oni se uglavnom mešaju sa funkcijom stanovanja, kao preovlađujućom komponentom u suburbanom okruženju. U naseljskom centru su najpoželjnije one funkcije koje imaju takvo gravitaciono područje da kvalitetno opslužuju stanovništvo čitavog naselja, mada u nekim slučajevima mogu opsluživati i područje šire gradske teritorije. Kada se radi o društvenim potrebama, poželjne su one funkcije koje omogućavaju i pospešuju socijalni kontakt i ostvaruju visok stepen komunikacije. Iz tog razloga potrebno je izabrati funkcije koje u najvećoj meri odgovaraju potrebama korisnika i zahtevima okruženja i koje imaju veliku privlačnu moć.

Zadovoljavanje svakodnevnih potreba najčešće obavlja pešak u vremenu 5-6 minuta od mesta stanovanja do mesta snabdevanja. Svakodnevne potrebe u mestu stanovanja, u centru nižeg nivoa, korisnici zadovoljavaju u radijusu do 450 m. Kao gornja granica pešačenja radi zadovoljavanja povremenih potreba uzima se 10-12 minuta od mesta stanovanja do mesta snabdevanja, ili područje sa radijusom gravitacije 750-900 m. To je gravitaciono područje centara srednjeg nivoa. Ukoliko gravitaciona područja pojedinih sadržaja zahtevaju više od 15 minuta pešačenja, odnosno ako njihov radijus gravitacije prelazi 1250 m, onda takvi sadržaji teže da se smeste u gradski centar višeg nivoa.

Može se zaključiti da je veća težnja za lociranjem sadržaja u centar ukoliko je veće gravitaciono područje tih sadržaja. U gradskom jezgru, kao centru najvišeg nivoa, najveća je koncentracija sadržaja periodičnih i vanperiodičnih potreba za šire gravitaciono područje. Ovde se takođe nalaze i sadržaji svakodnevnih potreba stanovnika koji žive u samom centru. U centrima srednjeg nivoa dominiraju sadržaji periodičnih potreba, uz znatno učešće sadržaja vanperiodičnih potreba. Sadržaji svakodnevnih potreba koncentrisani su uglavnom u lokalnim centrima (Tabele 3 i 4).

Sadržaji prema frekvenciji potreba	Gradsko jezgro u %	Sekundarni centri u %	Lokalni centri u %
dnevne	18	63	69
periodične	39	20	19
vanperiodične	43	17	12
ukupno	100	100	100

Tabela 3. Distribucija sadržaja prema frekvenciji potreba po gradskim centrima. Izvor: Ćuković, M.: *Gradski centri*, str.126., „Svjetlost“, Sarajevo, 1985.

Područje grada	Svakodnevne potrebe %	Periodične potrebe %	Vanperiodične potrebe %
gradsko jezgro	24	66	80
sekundarni centri	42	18	13
lokalni centri	34	16	7
ukupno	100	100	100

Tabela 4. Učešće centara u ukupnim centralnim sadržajima grada prema frekvenciji potreba. Izvor: Ćuković, M.: *Gradski centri*, str.126., „Svjetlost“, Sarajevo, 1985.



Važno je naglasiti da je urbano tkivo grada podložno stalnim promenama, te se u razmatranju gradskih centara ne sme zaboraviti *vremenska komponenta*. Nove tehnologije i ubrzani razvoj naprednih telekomunikacionih sistema snažno se odražavaju na gradove i menjaju strukturu njihovih centara. Izvesno je da promenljivost centralnih sadržaja izaziva varijabilnost i njihovih prostornih potreba u fizičkim strukturama. Stalne promene sadržaja i funkcija centra uslovljavaju planere i arhitekte da ostave prostora i budućim intervencijama. Izuzetno je značajno planom predvideti mogućnost transformacije ne samo fizičkih struktura koje čine centar, već i samog centra kao ambijentalne celine, naravno u skladu sa promenama funkcije.

U tabeli 5 predloženi su neki orijentacioni sadržaji koje bi centar u zavisnosti od svoje kategorije trebalo da poseduje.

Stepen centra	Prostorni nivo urbana i ruralna aglomeracija	Orijentacioni sadržaji centralnih funkcija
<b>nulti stepen</b>	(1) zaselak, malo selo	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ prodavnica mešovite robe</li> <li>○ gostionica</li> </ul>
	(2) primarna grupacija kuća u urbanom naselju, susedstvo do 2.000 stanovnika	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ prodavnica prehrambenih proizvoda (svakodnevne potrebe)</li> <li>○ zanatske radnje (lične usluge)</li> <li>○ bife, gostionica</li> <li>○ jaslje, obdanište</li> </ul>
	(3) selo do 10.000 stanovnika	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ prodavnica mešovite robe</li> <li>○ zanatske radnje (lične i proizvodne usluge)</li> <li>○ mesna kancelarija</li> <li>○ područna ili osmogodišnja škola</li> </ul>
<b>prvi stepen</b>	(4) selo-centar grupacije seoskih naselja	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ prodavnice prehrambenih i industrijskih proizvoda (svakodnevne potrebe)</li> <li>○ specijalizovane prodavnice (povremene potrebe)</li> <li>○ zanatske radnje, servisi (lične usluge, usluge za potrebe domaćinstva)</li> <li>○ kafe, restoran</li> </ul>
	(5) mesna zajednica u sastavu urbanog naselja od 5.000-15.000 stanovnika (stambena zajednica)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ prostorije za društvene aktivnosti (skupovi, klubovi)</li> <li>○ područna biblioteka, eventualno bioskop, izložbeni prostor</li> <li>○ filijala banke, pošta</li> <li>○ zdravstvena stanica, apoteka</li> <li>○ veterinarska stanica za kategorije (4)i(6)</li> <li>○ osmogodišnja škola</li> </ul>
	(6) samostalno naselje, stambena četvrt, mali grad do 20.000 stanovnika	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ srednja škola za kategoriju (6)</li> <li>○ poslovne prostorije za kategoriju (6)</li> <li>○ rekreativne površine, sportska igrališta</li> </ul>
	(7) grad srednje veličine, opštinsko mesto, do 50.000 stanovnika	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ pored navedenih sadržaja koji se javljaju u kategorijama (4),(5) i (6) i koji se razlikuju po strukturi i kapacitetu, pojavljuju se i:</li> <li>○ opštinska administracija, sud, zavod za socijalno osiguranje, policijska stanica, prostorije političkih organizacija</li> <li>○ poslovni objekti, upravni objekti preduzeća</li> <li>○ pijaca, robna kuća</li> <li>○ hotel, motel</li> <li>○ kulturni centar lokalnog značaja (bioskop, galerija, muzejski prostor)</li> <li>○ dom zdravlja sa stacionarom</li> <li>○ manji sportsko rekreativni centar</li> </ul>

<b>drugi stepen</b>	(8) stambeni rejon, gradska opština, 40.000– 80.000 stanovnika	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ prodavnice (svakodnevno snabdevanje)</li> <li>○ specijalizovane prodavnice (povremene i izuzetne potrebe)</li> <li>○ robna kuća, specijalizovane robne kuće, pijaca</li> <li>○ zanatske radnje za sve vrste usluga (lične usluge, usluge za domaćinstvo, održavanje vozila, objekata i sl.)</li> <li>○ opštinska administracija, sud, socijalno osiguranje, policijska stanica</li> <li>○ banka, pošta</li> <li>○ poslovni objekti, preduzeća, predstavništva, agencije</li> <li>○ hotel, restorani, kafei</li> <li>○ dom kulture – bioskop, scena, biblioteka, multimedijalne prostorije</li> <li>○ društvene prostorije (skupovi, klubovi, politič. organizacije i udruženja)</li> <li>○ dom zdravlja sa posebnim klinikama, apoteka, objekti socijalne zaštite (stare, hendikepirane osobe)</li> <li>○ srednje škole, eventualno viša škola</li> <li>○ sportsko rekreativni centar (sala za male sportove, bazen, igrališta, stadion)</li> </ul>
	(9) grad srednje veličine 50.000–100.000 stanovnika	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ u okviru navedene strukture sadržaja koji se javljaju u kategorijama (8) i (9), neki od njih su razvijeniji u skladu sa eksternim funkcijama grada kao administrativno – upravnog, privrednog i kulturnog centra više opština; to doprinosi formiranju specijalizovanih centara koji po svom značaju prevazilaze okvire grada:</li> <li>○ zdravstveni centar, bolnica</li> <li>○ obrazovni centar (više škole, fakulteti)</li> <li>○ kulturni centar (pozorište, multimedijalne sale, televizijski studio, radiofuzija, kulturno-umetnička društva)</li> <li>○ eventualno – razvojni centar, istraživačke laboratorije, instituti</li> </ul>
	(10) centar zajednice opština, komune, okruga, regiona, grad srednje veličine, 100.000–150 000 stanovnika	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ to su republički, pokrajinski centri, vodeći gradovi regiona, politički, privredni, kulturni centri u regionalnim ili nacionalnim okvirima</li> <li>○ posebno su razvijene funkcije u okviru političkih, državnih institucija, institucija uprave, administracije, sudstva, spoljnih/ unutrašnjih poslova</li> <li>○ preovlađuju komercijalno uslužne delatnosti – brojne i raznovrsne usluge, specijalizovana trgovina ekskluzivnijeg karaktera orijentisana na izuzetne i povremene potrebe</li> <li>○ zastupljene su mnoge funkcije koje najčešće obrazuju posebne, specijalizovane centre najvišeg nivoa:</li> <li>○ privredni centri</li> <li>○ poslovno finansijski centri</li> <li>○ komercijalno uslužni centri</li> <li>○ izložbeno komercijalni centri (sajmišta)</li> <li>○ centri kulture sa raznovrsnim institucijama, ustanovama i asocijacijama regionalnog ili nacionalnog značaja</li> <li>○ univerzitetski centri</li> <li>○ naučno istraživački centri</li> <li>○ bolnički centri visoke opremljenosti i specijalizacije</li> <li>○ sportski, sportsko rekreativni centri</li> </ul>
<b>treći stepen</b>	(11) veliki grad, od 150.000 do milion i više stanovnika	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ njihov značaj i uticaj prevazilazi regionalne i nacionalne okvire, što se ostvaruje posredstvom pojedinih funkcija – specijalizovanih centara najvišeg nivoa koji se u ovim gradovima razvijaju</li> </ul>
<b>četvrti stepen</b>	(12) metropolitenski, višemilionski grad	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ njihov značaj i uticaj prevazilazi regionalne i nacionalne okvire, što se ostvaruje posredstvom pojedinih funkcija – specijalizovanih centara najvišeg nivoa koji se u ovim gradovima razvijaju</li> </ul>

Tabela 5. Orijentacioni sadržaji u strukturi centara. Izvor: Badovinac, P.: *Centralne urbane funkcije - centri*, str.94., Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1997.

## 2.4. Razvoj na principu mešovitenih funkcija – pojam i karakteristike

Tokom istorije urbanog razvoja mešanje zona sa različitim namenama (stanovanje, rad, trgovina, ugostiteljstvo, zabava) u okviru jednog područja bilo je zastupljeno u naseljima bez obzira na njihovu veličinu, od malih sela do velikih gradova. Koncept „razvoja na principu mešovitenih funkcija“ primenjivan

je u nekim svojim bazičnim oblicima tokom čitave istorije gradogradnje. Ovaj koncept je u savremenoj planerskoj teoriji i praksi izuzetno aktuelan, posebno u slučajevima oblikovanja gradskih centara.

Savremeno tumačenje pojma razvoja sa mešovitim funkcijama donekle se razlikuje u zavisnosti od konkretne države u kojoj se primenjuje, ali suštinski su odstupanja vrlo mala. U ovom radu usvojena je **američka definicija**, kao najtemeljnija i sveobuhvatna. Kako navodi Urban Land Institute, razvoj na principu mešovitih funkcija karakteriše<sup>35</sup>:

1. *Tri ili više glavnih namena visoke profitabilnosti* (trgovina na malo, zabava, poslovni prostori, stanovanje, hoteli i/ili javni/kulturni/rekreativni sadržaji), koji su u dobro isplaniranim projektima međusobno komplementarni;
2. *Značajan stepen fizičke i funkcionalne integracije sadržaja* (što rezultira gustom fizičkom strukturom i visokim stepenom iskorišćenosti zemljišta), uključujući neprekinute pešačke komunikacije;
3. *Razvoj u skladu sa koherentnim planom* (koji često predodređuje tip i zastupljenost funkcija, dozvoljene gustine naseljenosti i sadržaja, i slično).

Svi ostali projekti koji ne ispunjavaju neki od navedenih uslova, odnosno predstavljaju nasumičan zbir različitih sadržaja, tretiraju se kao „višefunkcionalni projekti“.

**1. Tri ili više glavnih namena.** Iako mnogi projekti na tržištu nekretnina imaju više od jedne funkcije, da bi se moglo govoriti o razvoju na principu mešovitih funkcija moraju biti zastupljene najmanje tri glavne namene. One treba da budu značajne, zasnovane na potrebama korisnika, i da imaju visok stepen privlačnosti za tržište. U većini projekata ove glavne funkcije donose velike prihode – to su uglavnom trgovina na malo, poslovni prostori, stanovanje i/ili hotelski kapaciteti. Ostale značajne namene uključuju kongresne centre, ustanove kulture za odvijanje performansa, muzeje i važne javne zgrade<sup>36</sup>.

**2. Fizička i funkcionalna integracija sadržaja.** U projektima razvoja sa mešovitim funkcijama fizička i funkcionalna integracija svih komponenti obezbeđuje totalitet urbane celine. Visok stepen izgrađenosti prostora je direktna posledica ovog kriterijuma. Integracija sadržaja može se ostvariti kroz nekoliko fizičkih oblika:

- Mešanje funkcija po vertikali u okviru svakog pojedinačnog objekta, i to najčešće na području čitavog bloka;
- Pažljivo pozicioniranje ključnih sadržaja oko centralnih javnih prostora, npr. ulica, park, trg, atrijum, trgovački centar;
- Povezanost sadržaja duž linijskih poteza namenjenih pešacima, kao što su ulični trotoari, šetališta, ograđeni koridori, skverovi trgovačkih centara i pešački mostovi između zgrada.

Dobre pešačke veze između sadržaja su neophodne za ostvarivanje jedinstva celine. Bez njih projekat neće ostvariti željeno sinergičko delovanje predviđenih namena, niti prepoznatljivi identitet, duh mesta. Upravo je ovaj kriterijum, fizička i funkcionalna integracija sadržaja, ono što diferencira razvoj sa mešovitim funkcijama od prostog višefunkcionalnog razvoja, gde funkcije jesu različite ali ne postoji interakcija između njih. Razvojni obrasci velikog prostornog obuhvata, manje koncentracije sadržaja i manjih gustina naseljenosti takođe mogu imati mnoštvo različitih funkcija, ali ne predstavljaju razvoj na principu mešovitih funkcija jer nema integracije sadržaja, a prisutna je zavisnost od automobila.

**3. Razvoj u skladu sa koherentnim planom.** Razvoj na principu mešovitih funkcija mora se koncipirati i sprovesti u skladu sa odgovarajućim strategijama i planovima razvoja. Planiranje ovakvih projekata

---

<sup>35</sup> Schwanke, D.: *Mixed-Use Development Handbook*, str.4., Urban Land Institute, 2003.

<sup>36</sup> Kada se radi o javnim i kulturnim sadržajima, uvek je aktuelno pitanje njihove finansijske održivosti. Ovi sadržaji ipak imaju svoju ciljnu grupu, a njihova brojnost umnogome zavisi od stepena društvene svesti. Veza na relaciji funkcija-korisnik je često uzročno-posledična, tako da se sredstva za finansiranje sadržaja kulture, pored budžetskih, obezbeđuju i iz privatnih izvora, donacija filantropa i ljubitelja umetnosti.

mного je složenije nego u slučaju monofunkcionalnih, jer zahteva sveobuhvatni pristup, aktivno uključivanje u projekat i sinhronizovano delovanje izvođača, tržišnih analitičara, arhitekata, urbanih planera, menadžera nekretnina i finansijera. Sve ovo usložnjava proces planiranja, koji obuhvata istraživanje tržišta, zatim izradu nekoliko varijanti mogućih razvojnih programa, izradu plana namene površina, radne skice, procene troškova, fizibiliti studije, pravljenje finansijskog i marketinškog plana i plana menadžmenta, upravljanja projektom. Planom za razvoj na principu mešovitih funkcija obično se određuje minimum vrsti funkcija i njihova zastupljenost, zatim dozvoljene gustine sadržaja i generalna podela zone na područja gde se predviđa različiti razvoj. Za one projekte koji povlače sa sobom značajne državne, budžetske investicije i kontrolu, planom se mogu propisati dodatne procedure, kao što su arhitektonska revizija projekta, odgovornosti i finansijske obaveze javnog i privatnog sektora. Planski dokument usmerava, ili čak u potpunosti definiše čitav proces – od vrste i zastupljenosti funkcija, konkretnog vremenskog intervala implementacije, gustine sadržaja, pa sve do složenih interaktivnih veza između fizičkih struktura, slobodnih prostora i infrastrukture u prostoru konkretne urbane celine. Po tome se ovakvi projekti razlikuju od neplanskog mešanja funkcija u okviru nezavisnih akcija preduzetih od strane različitih izvođača.

Uspešno projektovanje mešovitih funkcija je vrlo kompleksna aktivnost koja podrazumeva mnogo više od proste sume pojedinačnih funkcija. Svaka situacija je specifična, a primenjeni postupak i konačni ishod zavisice od konkretnog područja, tržišta, izvođača, urbaniste-projektanta i konačno, finansija. Namene se moraju birati veoma pažljivo, moraju biti profitabilne, pozicionirane prema potrebama korisnika, i delovati sinergički u okviru kompaktne urbane celine. Razvoj sa mešovitim funkcijama može se implementirati na različitim lokacijama, kao što su gradski centri na čitavoj gradskoj teritoriji, saobraćajni punktovi (stanice), napušteni industrijski ili vojni kompleksi, veliki šoping centri, odmarališni kompleksi i slično. U ovom radu istražuje se primena koncepta u centrima suburbanih naselja - periferije, predgrađa i satelitskih naselja.

Fizički okviri modela razvoja na principu mešovitih funkcija mogu se svrstati u tri osnovne grupe: 1. *tornjevi sa mešovitim funkcijama*, 2. *integrisane višefunkcionalne strukture* i 3. *mešovite funkcije na području gradskog centra ili seoskog naselja ili urbanog područja*<sup>37</sup>. Predmet interesovanja ovog rada je upravo poslednja navedena kategorija. U okviru centra naselja namene se mešaju i horizontalno i vertikalno. Laka pešačka dostupnost sadržajima je nužna, kao i formiranje pešačkih skverova i ozelenjenih prostora. Mešoviti projekti u centru nude veću fleksibilnost vezano za rokove i faznu izgradnju, što je izuzetno važno za povećanje stepena ostvarljivosti-realizacije i smanjenje rizika. Mešovite funkcije na području centra unapređuju vitalitet i održivost grada u celini, kroz povećanje intenziteta aktivnosti, kreiranje živopisnih ambijentalnih celina, primenu kvalitetnog urbanog dizajna ne samo pojedinačnih objekata već i čitavog konteksta u kome egzistiraju. Pozitivne posledice mešanja funkcija i veće aktivnosti područja su smanjenje stope kriminaliteta i smanjenje transportnih potreba.

Zbog prepoznatljivosti pojma i obilja praktičnih primera stiče se utisak da je razvoj na principu mešovitih funkcija više kulturološki istorijski obrazac nego pitanje planerske, tehničke prirode. Ovu tezu potvrđuje i činjenica da se ovakav razvoj odvija prirodno i spontano. Međutim, svako mešanje funkcija na području centra ne podrazumeva automatski kvalitetan rezultat. Iz tog razloga treba se više pozabaviti afirmacijom modela mešovitih funkcija kroz proces planiranja, a ne samo propisivanjem normativa i predodređivanjem onih zona koje se namenjuju za ovakav razvoj.

---

<sup>37</sup> Schwanke, D.: *Mixed-Use Development Handbook*, str.4., Urban Land Institute, 2003.

### 3. SUBURBIJA: ISTORIJSKI KONTEKST

U ovom poglavlju razmatra se geneza onih suburbanih naselja kod kojih danas postoji **problem monofunkcionalnosti** - Novih gradova centralne i istočne Evrope (velikih stambenih kompleksa Moderne) i urbane disperzije (sprawl). Iako su ovi suburban formati veoma različiti, nepostojanje centralnih sadržaja u oba slučaja proizvodi slične probleme. Kod ostalih suburbanih tipova moguće je izbeći scenario „spavaonica“ pa oni neće biti razmatrani. „Naselja na ivici urbanih područja“ nisu monofunkcionalna, već imaju mešavinu različitih funkcija. U bespravnim naseljima može, ali i ne mora postojati problem monofunkcionalnosti, a kako nisu planski nastala problem nedostatka aktivnosti je samo jedan od mnogih i treba ga rešavati u širem, planskom kontekstu.

Sa stanovišta ovog istraživanja, suburbane oblike treba dopuniti još jednim formatom koji karakteriše post-socijalističke gradove Evrope. To su nekadašnja seoska naselja koja okružuju velike gradove u vidu satelitskih naselja, a danas se nalaze u okviru administrativnih granica grada. Problem monofunkcionalnosti prisutan je i kod ovih prigradskih stambenih satelita – nekadašnjih sela, ali ne datira od nastanka naselja već predstavlja posledicu gubitka urbanih funkcija usled razvojnih okolnosti.

Za razumevanje geneze monofunkcionalnih suburbanih tipova i njihovih razvojnih okolnosti, u teoretskom okviru istraživanja potrebno je upoznati strukturu grada i principe zoniranja njegove teritorije. U planerskoj teoriji izdvajaju se tri pristupa u istraživanju nastanka i razvoja naselja u strukturi grada<sup>38</sup>: ekološki<sup>39</sup>, subkulturološki i političko-ekonomski. Da bi se sagledao dosadašnji razvoj i buduće razvojne perspektive suburbanih naselja, u ovom istraživanju biće korišćeni najrelevantniji elementi iz sva tri pristupa, ali sa težištem na ekološkom pristupu<sup>40</sup>. Potom je za implementaciju/ obnovu centralnih sadržaja u suburbiji nužno ustanoviti specifične razvojne okolnosti koje su dovele do monofunkcionalnosti, kao i upoznati prostornu, funkcionalnu i socijalnu strukturu suburbanih naselja, a shodno postmodernističkim principima urbanog planiranja.

#### 3.1. Geneza suburbije

Većina autora koja se bavi gradom predgrađe smatra relativno novom pojavom. Međutim, L. Mumford tvrdi da se predgrađe javlja skoro već sa samim početkom grada: „Predgrađe možda upravo objašnjava sposobnost antičkog grada da preživi nehigijenske uslove koji su vladali u okviru njegovih zidina“<sup>41</sup>. Vekovima su žitelji gradova, kad god je to bilo moguće, bežali u prirodu i sela oko velikih gradova, makar na kratko. Mumford dalje konstatuje: „Povući se kao monah a živeti kao princ – to je bila glavna svrha osnivača prvih predgrađa. Oni su u stvari želeli da stvore pribežište u kome će kao pojedinci nadvladati hronične mane civilizacije, a ipak zadržati sve povlastice i prednosti urbanog društva“<sup>42</sup>.

Prva savremena predgrađa nastajala su spontano u periodu 1850.-1920. zahvaljujući železnici. Uprkos

<sup>38</sup> Van Beckhoven, E.; Bolt, G; Van Kempen, R.: *Theories of neighbourhood change and neighbourhood decline: Their significance for post-WWII large housing estates*, str.5., Paper for the ENHR-conference "Housing in Europe: New Challenges and Innovations in Tomorrow's Cities", Reykjavik, 29 June – 2 July, 2005.

<sup>39</sup> Osnovna ideologija ekološkog pristupa izložena je kroz tri modela: *Model koncentričnih zona* Berdžisa (E. Burgess) iz 1923. godine, *Sektorski model* Hojta (H. Hoyt) iz 1939. godine i *Policentrični model* Haris-Ulman (C. Harris, E. Ullman) iz 1945. godine.

<sup>40</sup> Korisni elementi iz ekološkog pristupa koje je moguće iskoristiti u ovom istraživanju su invazija, nasleđivanje, filtriranje i ekonomska kompetitivnost. Elementi *subkulturološkog* pristupa koji su od značaja za ovo istraživanje su najpre da je određeni nivo socijalne kohezije krucijalan za opstanak tog naselja, i drugo, da zainteresovani i aktivni stanari naselja koji brinu o svom okruženju zaista doprinose kvalitetu susedstva. Sa *političko-ekonomskog* stanovišta, od značaja su uticaj socijalnih davanja države na naselja, kao i uticaji političkih elita.

<sup>41</sup> Mumford, L.: *Grad u istoriji: njegov postanak, njegovo menjanje, njegovi izgledi*, str.511., Book & Marso, Beograd, 2006.

<sup>42</sup> Ibid, str.516.

tome sto nisu predstavljali plansku intervenciju, ta su predgrađa bila dobro pozicionirana, ograničena po broju stanovnika i površini. Između pojedinih predgrađa postojao je zeleni pojas. Do masovnog otelotvorenja ideje o „domu u predgrađu“, u bezbednom okruženju sa malim brojem dobro odabranih suseda, daleko od centralne gužve, buke i zagađenja, došlo je dvadesetih godina 20. veka. Porast standarda, masovna proizvodnja i ubrzana motorizacija pospešuju odliv stanovništva iz centra, a odvajanje pregrađa od grada postaje evidentno. Krizu gradskog jezgra na globalnom nivou posle II svetskog rata produbljuje dalje osiromašenje preostalog stanovništva centra, koje je izmeštanjem industrije na Daleki istok ostalo bez posla. Gradovi ubrzano rastu, procesom urbanizacije pritisnuto je i obodno poljoprivredno zemljište. Pojavljuje se suburbija kakvu danas poznajemo, u različitim formatima koji su u velikoj meri zavisni od društvenog sistema države, političkog ustrojstva i tržišnih okolnosti.

Začeci Novih gradova vezuju se za plan „Vrtnog grada“ Ebenezer Howard-a iz 1898. godine, koji predstavlja pokušaj da se objedine formati malog grada i sela i tako nastane novo naselje sa malim gustinama, na bezbednoj udaljenosti od preizgrađenih gradskih područja. Lj. Vasilevska navodi da je Howard-ova koncepcija vrnog grada bila zasnovana na sjedinjavanju dobrih strana života u gradu i selu u jedinstvenu prostorno-funkcionalnu celinu – vrtni gradovi su kružno raspoređeni oko centralnog grada, povezani sa njim i međusobno, preko radijalne i kružne železničke i drumske mreže<sup>43</sup>. Howard-ove ideje postale su inspiracija za pokret Novih gradova.

Većina Novih gradova u zapadnoj Evropi projektovana je 50-tih i 60-tih godina 20. veka kao odgovor na postojeće probleme velikih gradova: zagušenje, napušteni i devastirani prostori, nedostatak zelenila, skroman kvalitet stanovanja itd. Njihov osnovni cilj bio je da značajno unaprede kvalitet života svojih stanara kroz izbalansirani urbani razvoj, koji podrazumeva dobro odmeren odnos stanovanja i poslovanja, prirode i izgrađene strukture, samo-održivosti i ujedno veze sa matičnim gradom. Važno je napomenuti da su ova naselja prvobitno bila koncipirana kao samodovoljna, dakle naselja sa dovoljno radnih mesta i potrebnih nestambenih sadržaja. To se nažalost pokazalo kao neizvodljivo. Počeci suburbanizacije u socijalističkom gradu vezuju se za sedamdesete godine, najviše u vidu novih velikih stambenih naselja Moderne – spavaonica ili transformacija postojećih seoskih naselja u prigradska. Proces se intenzivirao osamdesetih, da bi stambenu suburbanizaciju krenula da prati i industrijska i komercijalna suburbanizacija od devedesetih, uglavnom duž glavnih gradskih saobraćajnica i pristupnih puteva<sup>44</sup>.

U zemljama kapitalističkog društvenog opredeljenja, naročito u SAD-u i pojedinim državama zapadne Evrope, rezultat suburbanizacije često su predgrađa koja se „protežu“ na ogromnim površinama rubnih delova grada - „urban sprawl“<sup>45</sup>. Ovaj termin ima negativnu konotaciju i mogao bi biti preveden kao „urbana disperzija“<sup>46</sup>. L. Mumford konstatuje kako se sa odomaćivanjem automobila izgubila pešačka dimenzija predgrađa, a sa njom i pozitivan duh predgrađa kao stambene zajednice: „Predgrađe postaje difuzna masa niske gustine naseljenosti, okružena konurbacijom, koju će kasnije okruživati nova predgrađa“<sup>47</sup>. Proces suburbanizacije je naročito karakterističan za Sjedinjene Američke Države, gde je nacionalna politika planiranja i urbanog razvoja početkom 20. veka pospešivala iseljavanje stanovništva u predgrađa. Sa jačanjem stepena motorizacije milioni ljudi iselili su se u potrazi za „američkim snom“ – posedovati svoju kuću sa dvorištem. Državna politika i programi podsticali su suburbanizaciju izgradnjom državnih autoputeva, niskom cenom benzina i davanjem poreskih olakšica za kupovinu kuće u predgrađu ili relociranje poslovanja u predgrađa.

<sup>43</sup> Vasilevska, Lj.: *Razvoj urbanih formi kroz istoriju – od nastanka prvih gradova do početka dvadesetog veka*, str.210., Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu, Niš, 2011.

<sup>44</sup> Couch, C.; Petschel-Held, G.; Leontidou, L. (editors): *Urban Sprawl in Europe: Landscape, Land-Use Change and Policy*, str.109., Wiley-Blackwell, Oxford, 2007.

<sup>45</sup> Dinić, M.: *Mešovite funkcije u obnovi gradskog centra*, str.21., Zadužbina Andrejević, Beograd, 2009.

<sup>46</sup> Prevod koji susrećemo u domaćoj literaturi je i „urbano rasplinjavanje“.

<sup>47</sup> Mumford, L.: *Grad u istoriji: njegov postanak, njegovo menjanje, njegovi izgledi*, str.537., Book & Marso, Beograd, 2006.

### 3.2. Funkcionalni grad i veliki socijalistički stambeni kompleksi

Vođa modernističkog–funkcionalističkog urbanističkog pokreta početkom dvadesetih godina 20. veka bio je Le Korbizije. Njegove ideje o Funkcionalnom gradu preovladale su u ideologiji CIAM-a tridesetih godina. Značajan momenat novije urbanističke istorije predstavljao je IV kongres CIAM-a u Atini 1933. godine, kada je usvojena većina urbanističkih principa Le Korbizije. Najvažnije ideje i postavke Kongresa sumirane su u Le Korbizijeovoj publikaciji *Atinska povelja*. Okosnicu Atinske povelje, pored ideje o Ozarenom gradu - gradu sunca, otvorenog prostora i zelenila, sačinjava i CIAM-ov koncept Funkcionalnog grada. Prema Atinskoj povelji, četiri osnovne aktivnosti u gradu su iskazane kroz stanovanje, rad, rekreaciju i saobraćaj. Zone zasnovane na različitim funkcijama su strogo odvojene – ideja Atinske povelje podrazumeva razdvajanje osnovnih gradskih funkcija stanovanja, rada i rekreacije, i njihovog povezivanja pomoću četvrte gradske funkcije - saobraćaja. Princip dobre orijentacije zgrade u odnosu na sunce smatra se za najvažniji u pozicioniranju višespratnih objekata na nekoj lokaciji. Sa tehnološkim napretkom i pojavom lifta Moderni grad se odiže od partera i gubi povezanost sa ulicom. U periodu posle II svetskog rata, većina projekata izgradnje novih gradova, ali i rekonstrukcije postojećih, zasnivala se na ideologiji urbanističkog planiranja koju je propagirao CIAM. Model Funkcionalnog grada najpotpunije je primenjen u prostornoj organizaciji dva nova glavna grada – u planovima Le Korbizijeovog Čandigara (1950.) i Brazilije autora Lučija Koste (1957.). U domaćoj praksi, ideje Le Korbizije i CIAM-a primenjene su donekle u planiranju Novog Beograda.

Najbolji reprezent CIAM-ovog planiranja predstavljaju veliki socijalistički stambeni kompleksi, koji se definišu kao naselja sa preko 2.500 stanova. Danas su ova naselja u CEE zemljama (Central and Eastern Europe – centralna i istočna Evropa) nekadašnje socijalističke orijentacije zastupljena sa čak 40-50% u ukupnom stambenom fondu<sup>48</sup>. Na taj način u zemljama centralne i istočne Evrope „udomljeno“ je više od polovine gradske populacije. Na ovaj vid stanovanja se u vreme socijalizma gledalo kao na „stanovanje za mase“, koje je bilo nametnuto od strane centralizovanog planiranja. Ideja o stanovanju u prefabrikovanim naseljima sa velikim gustinama naseljenosti nikada nije imala podršku u Zapadnoj Evropi, pa je njihova zastupljenost u zapadnoevropskim gradovima svega 3-7% u ukupnom stambenom fondu<sup>49</sup>. Ovaj vid stanovanja imao je svoje pokušaje i u Sjedinjenim Državama, ali u veoma malom procentu<sup>50</sup>.

Naselja projektovana po principima Moderne građena su do osamdesetih godina, kada globalnu prevlast preuzima postmodernizam. Arhitektura (i urbanizam) postmodernizma zadatak projektanta sagledavaju mnogo kompleksnije – u širim ekološkim i urbanim okvirima razmatraju se kulturološke osobnosti gradova, heterogenost stanovništva – korisnika prostora, održivost projekata i dugoročne perspektive, učešće javnosti i javno-privatna partnerstva.

<sup>48</sup> *Twelve Candidate Countries Overview Report on Sustainable Urban Management, Sustainable Urban Transport, Sustainable Urban Design and Sustainable Construction*, str. 22., European Academy of the Urban Environment, Berlin, 2003.

<sup>49</sup> Iako je takve izgradnje bilo posle II svetskog rata u pojedinim zapadnoevropskim državama (Belgija, Holandija, Francuska), ona je u potpunosti obustavljena nakon 1960. godine.

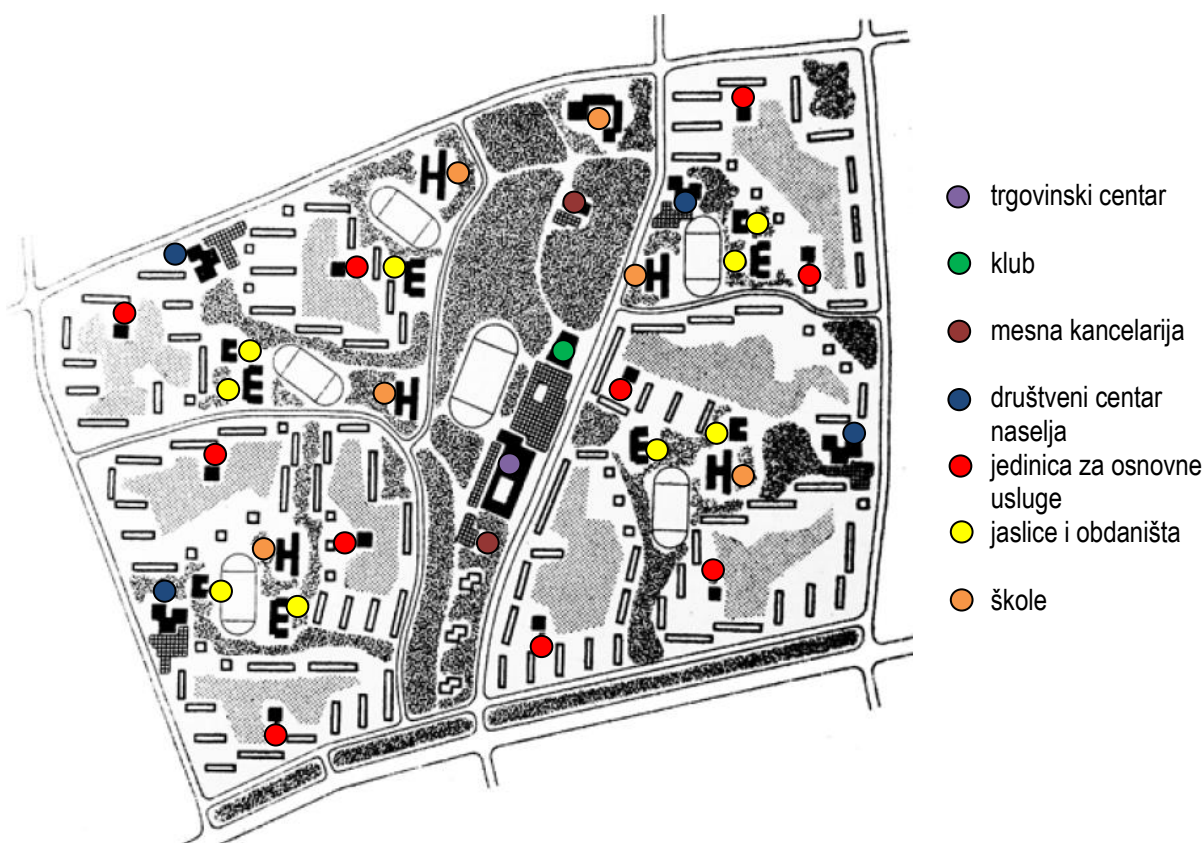
<sup>50</sup> Visoke zgrade kolektivnog stanovanja pod uticajem Moderne prvi put su primenjene kasnih dvadesetih godina u Njujorku u projektu Castle Village, kao koncept „towers in the park“. Ovaj koncept primenjivao se i posle II svetskog rata u projektima socijalnog stanovanja u Njujorku. Ideja o visokim objektima pozicioniranim u velikom otvorenom prostoru sa obiljem zelenila činila se idealnom za prevazilaženje problema mračne i prenaseljene gradske matrice sa početka 20. veka. Uprkos kvalitetnom parkovskom uređenju postojao je problem skromnog urbanog dizajna. Stoga ne iznenađuje nepopularnost velikih kompleksa za socijalno stanovanje u jakom kapitalističkom društvenom sistemu SAD-a, koja je dobila svoju definitivnu potvrdu totalnim rušenjem najpoznatijeg takvog kompleksa nekoliko decenija kasnije - Pruitt-Igoe u Sent Luisu. Naselje Pruitt-Igoe (Pruitt-Igoe) projektovano je 1951. godine u potpunosti u skladu sa postulatima modernističkog planiranja i ideologijom CIAM-a o Funkcionalnom gradu. Stambeni kompleks na površini od 23 ha severno od downtown-a Sent Luisa sadržao je 33 zgrade visoke po 11 spratova. Izgradnju je finansirala država u okviru programa subvencionisanog socijalnog stanovanja, što je podrazumevalo pristupačne rente. Rasna segregacija stanara bila je evidentna od samog početka – Igo stanovi bili su namenjeni belcima, a Pruitt stanovi crncima. Belo stanovništvo nerado se useljavalo u ove stanove, te je ubrzo čitavo naselje imalo isključivo crnce za stanare. Problemi u stambenom kompleksu bili su brojni: uništavanje fizičke strukture i vandalizam, loša higijena, devastirani zeleni prostori, visoka stopa kriminaliteta i narkomanije. Stanari su se iseljavali, a 1968. godine iseljavanje počinje da ohrabruje i gradsko Odeljenje za stanovanje. U periodu 1972.-1976. godine svi objekti Pruitt-Igoe kompleksa su srušeni.

### 3.2.1. Veliki socijalistički stambeni kompleksi u gradovima centralne i istočne Evrope

„Kao i sam projekat socijalizma, socijalistički stambeni kompleksi izgledali su dobro na papiru ali užasno u stvarnosti“<sup>51</sup>

Koncept velikih socijalističkih stambenih kompleksa proistekao je iz načina na koji su sovjetski planeri tumačili principe planiranja iz perioda Moderne, koji su bili izloženi u Atinskoj povelji na kongresu CIAM-a. U socijalističkoj interpretaciji modernističkog planiranja u ovaj model integrisane su i ideje iz koncepta o jedinici susedstva koje je propagirao K. Peri tridesetih godina 20. veka. Jedinice susedstva u sovjetskom tumačenju nazvane su mikrorejonima, gde je svakom od njih gravitiralo između 5.000 i 15.000 stanovnika. Mikrorejoni su „samodovoljni“, a u centru svakog od njih pozicionira se društveni centar (najčešće osnovna škola), koji je dostupan putem javnog gradskog prevoza. Mikrorejon je smatran za veliki planerski doprinos u organizaciji gradskog života, prvenstveno jer se koncentrisao na zajednicu a ne na pojedinca, što je u potpunosti odgovaralo doktrini socijalizma.

Mikrorejoni se grupišu u hijerarhijski organizovani sistem velikih stambenih naselja, koja često broje više od 100.000 stanovnika. U teorijskom modelu, svaka komponenta jednog ovako velikog stambenog kompleksa bi trebalo da bude opslužena odgovarajućim javnim servisima, proračunatim na osnovu veličine te komponente i njene pozicije u uspostavljenoj hijerarhiji<sup>52</sup>. Kako bi se osigurala jednakost u standardu stanovanja za sve, postojali su konkretni normativi za utvrđivanje vrste i obima potrebnih javnih servisa (škole, igrališta za decu, biblioteke, zdravstvene ustanove itd.) (Slika 3).



Slika 3. Tipičan teorijski plan naselja sa mikrorejonima. Izvor: Marozas, M.: *Post socialist city – Adaptation of USSR-made urban structures in Lithuania*, str.12., Master's Thesis, Delft University of Technology, 2009.

<sup>51</sup> Hirt, S.; Stanilov, K.: *The perils of post-socialist transformation: Residential development in Sofia* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.231., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>52</sup> Stanilov, K.: *Housing trends in Central and Eastern European cities during and after the period of transition* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central Eastern Europe after Socialism*, str.181., Springer, Dordrecht, 2007.



Realnost je ipak bila drugačija – sovjetski planeri su ili značajno redukovali potrebe stanovništva za uslugama, ili su izgradnju nestambenih sadržaja namerno odlagali kako bi se smanjili troškovi. U procesu izgradnje velikih socijalističkih stambenih naselja štedelo se u svakoj fazi i na svakoj stavki, što je dovelo do slabog kvaliteta gradnje, neodgovarajuće infrastrukture i loše opremljenosti naselja javnim sadržajima i servisima. Razlog tome ležao je u nedostatku sredstava da se kompletiraju građevinski radovi i obezbede svi javni sadržaji koji su bili planirani za ove stambene zajednice. Slaba implementacija planova je takođe bila rezultat vladinih prioriteta u to vreme – najveći deo sredstava je bio ulagan u proces ubrzane industrijalizacije. Komunistička ideologija propagirala je skromne standarde življenja i nizak nivo ličnog komfora u stanovanju. Iako je izgradnja stambenih okruženja visokog kvaliteta formalno predstavljala najvažniji cilj komunističkog planiranja, to ipak nije bio presudan element za opstanak socijalističkog sistema. Daleko važnije bilo je realizovati ciljeve postavljene u petogodišnjim planovima, odnosno ispuniti zacrtane norme u broju stambenih jedinica. Tako je kvantitet preuzeo primat nad kvalitetom, a jedini imperativ tog perioda bila je hiperprodukcija stanova – što veći broj stanova za što kraće vreme. Iz tog razloga je svega nekolicina planiranih javnih sadržaja i servisa zapravo realizovana. Ova velika stambena naselja funkcionisala su samo kao „spavaonice“ na gradskoj periferiji, bez ikakvih lokalnih radnih mesta i sa relativno skromnim stepenom javnih servisa. Dakle, iako je koncept mikrorejona postao osnovna planska jedinica u teoriji, u praksi je izgradnja nestambenih sadržaja mnogo zaostajala za potrebama.

Ono što je posebno interesantno u slučaju socijalističkog koncepta mikrorejona jeste koncepcija saobraćaja. Iako su individualna vozila u komunističko vreme bila malo zastupljena, na dimenzijama važnih saobraćajnih arterija u novim naseljima nije se štedelo. Njihova monumentalnost nije bila rezultat realnih potreba, već posledica poštovanja strogih normativa koji su tako nalagali. Iako su ulice za tadašnji saobraćajni protok bile predimenzionisane, izvesni problemi u funkcionisanju se mogu uočiti i danas, posebno na mestima gde se nova ulična mreža uključuje u staru. Od posebnog interesa danas su velike otvorene površine pored saobraćajnica nastalih u periodu socijalizma, kao potencijalna mesta razvoja linijskih komercijalnih sadržaja, poput onih koji se susreću u gradovima SAD duž saobraćajnica na periferiji. Stoga je duž nekadašnjih socijalističkih bulevara potpuno bila očekivana pojava i dominacija novoizgrađenih benzinskih stanica i objekata sa sopstvenim parkingom, koji su u potpunosti auto-orijentisani i koji su pešački nepristupačni jer nikada pešacima nisu ni bili namenjeni.

Nekoliko je faktora bilo od značaja za „graditeljski bum“ velikih stambenih kompleksa u CEE gradovima u periodu socijalizma. Pre svega, bila je to politička odluka komunističkih vlasti da se poveća produkcija stanova, kako bi se veoma brzo i efikasno odgovorilo na rastuće potrebe za stanovima u okolnostima ubrzane urbanizacije nakon II svetskog rata. K. Stanilov konstatuje kako je „sistem prefabrikovanog stanovanja predstavljao banalno sjedinjavanje dva procesa koja su obeležila eru socijalizma – industrijalizacije i urbanizacije“<sup>53</sup>. Kako je imperativ socijalizma bio da se u što kraćem roku obezbedi što je moguće veći broj stanova, vlasti su se radije odlučivale za izgradnju novih objekata na slobodnom poljoprivrednom zemljištu nego za rehabilitaciju starih četvrti. Najvažniji normativ je predstavljao broj stanovnika, dok su potrebe i tradicija lokalne zajednice u potpunosti zanemarivane. Ovakvo opredeljenje takođe je proizlazilo iz činjenice da je državi bilo mnogo lakše da novo stanovanje gradi na ogromnim površinama slobodnog zemljišta na periferiji, nego da adaptira pojedinačne usitnjene privatne posede sa individualnim stanovanjem u starim gradskim četvrtima. U tom smislu, veliki stambeni kompleksi predstavljali su otelotvorenje politike odlučivanja u socijalizmu, koja je u potpunosti bila centralizovana<sup>54</sup>. Lokalne uprave su jedino bile uključene u odabir lokacije koja bi prihvatila planirani broj stambenih jedinica.

<sup>53</sup> Stanilov, K.: *Housing trends in Central and Eastern European cities during and after the period of transition* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.182., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>54</sup> Enyedi, G.: *Urbanization under socialism* u: Andrusz, G.; Harloe, M.; Szelenyi, I. (editors): *Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*, str.111., Blackwell Publishers, Oxford, 1996.

Negativne posledice takve politike su danas vidljive na više nivoa. Osim nepostojanja jasne strategije za dalji razvoj i sudbinu velikih socijalističkih kompleksa, postoje i problemi neraščišćenih vlasničkih odnosa nad zemljištem i objektima, kao i nedostatak sredstava za potrebnu obnovu oronulih objekata i infrastrukture. Treba napomenuti da su socijalistički stambeni kompleksi ipak imali neke pozitivne karakteristike zbog kojih su ih njihovi stanari zavoleli. Osim centralnog grejanja, dobre povezanosti naselja javnim gradskim transportom i velikih otvorenih zelenih površina, ne sme se zaboraviti ni vredna socijalna komponenta ovih naselja – heterogena struktura stanovništva. Varijacije u imovinskom statusu stanara su postojale u neznatnoj meri, ali mnogo manje u poređenju sa zapadnim gradovima.

S obzirom na veliki procenat stambenog fonda u socijalističkim naseljima, njihov značaj se ne može zanemariti. Velika koncentracija stanova, visoka potražnja, pristupačnost i dobra struktura stambenih jedinica su dobri indikatori da će socijalistička naselja imati važnu ulogu u budućnosti za veliki deo populacije CEE gradova.

### 3.2.2. Centri naselja

U socijalističkoj teoriji planiranja bilo je predviđeno naizmenično smenjivanje stambenih mikrorejona sa zonama rada, kako bi se minimizirala relacija stanovanje – mesto rada i omogućilo većini stanovništva pešačenje do posla. Koncept povezivanja stambenih i poslovnih područja nije imao mnogo podrške u implementaciji. Lokacije za mikrorejone su birane postepeno, na mestima gde je u tom trenutku bilo najjednostavnije graditi. Kako većina socijalističkih gradova po veličinskoj tipologiji nije bila velika, udaljenost ovakvih projekata ipak nije predstavljala problem. Bez obzira na to, mikrorejone je trebalo potpuno pokriti javnim gradskim prevozom. Taj proces je u praksi često zaostajao, iako je uvek vremenom bio realizovan.

Nedostatak javnih sadržaja i servisa je bio naročito primetan u velikim socijalističkim naseljima. Većina zgrada je imala isključivo stambenu namenu, dok su nestambeni sadržaji bili smešteni u zasebnim objektima u centru naselja, na pristupačnoj pešačkoj udaljenosti. Ova ideja forsirana je ne samo zato što je modernističko planiranje zagovaralo strogu segregaciju namena, već i iz ekonomskih razloga – bilo je mnogo jeftinije multiplicirati standardnu stambenu jedinicu od najviše do najniže etaže nego menjati tipsku osnovu da bi se gradili komercijalni sadržaji ispod stanovanja<sup>55</sup>. Često se dešavalo da zbog nedostatka sredstava komercijalni centri naselja nikada nisu doživeli realizaciju.

Iako je implementacija javnih sadržaja i servisa znatno zaostajala za stanovanjem, sovjetski planeri imali su jasnu viziju o tome kako će ovaj koncept funkcionisati u svakodnevici tipičnog sovjetskog grada. Hijerarhijski sistem struktuiran je iz pet osnovnih nivoa, mada su veliki gradovi ponekad imali i šest<sup>56</sup> (Shema 3):

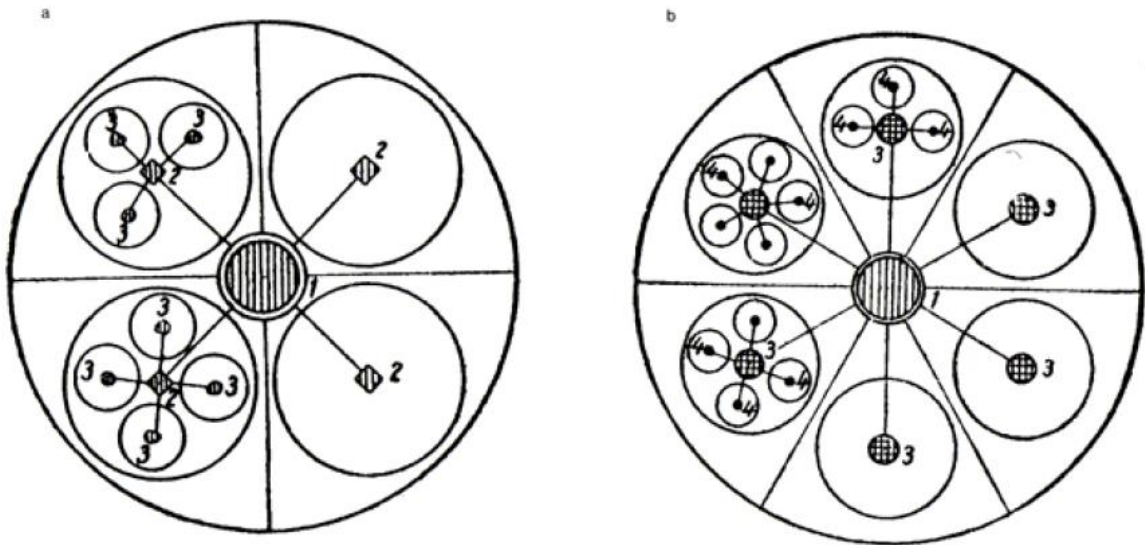
1. Prvi, najniži nivo nestambenih funkcija opslužuje 2.000 do 3.000 stanovnika u radijusu 100 do 150 m. Ovi sadržaji direktno su zavisni od stanovanja, i obuhvataju zajedničke prostorije, rekreacione sale, jaslice, zajedničke ostave i sl.
2. Drugi nivo usluga zadovoljava potrebe čitavog mikrorejona i obuhvata prodavnicu svakodnevnog snabdevanja, osnovne uslužne delatnosti (popravke, pranje veša), restoran, kancelariju stambene uprave i centar za svakodnevne usluge. Radijus opsluživanja iznosi 400 m ili 10-15 min hoda.
3. Treći nivo usluga opslužuje čitav okrug sa 25.000 do 75.000 stanovnika, i radijusom od 900 do 1300 m. On obuhvata i neke specijalizovane sadržaje koji pripadaju povremenim potrebama, kao što su

<sup>55</sup> Hirt, S.: *From public to private: spatial structure and built forms in post-socialist Sofia*, str.8., [http://www-etsav.upc.es/personals/iphs2004/pdf/086\\_p.pdf](http://www-etsav.upc.es/personals/iphs2004/pdf/086_p.pdf).

<sup>56</sup> DiMaio, A.J. Jr.: *Soviet Urban Housing: Problems and Policies*, Praeger Publishers, New York, 1974., citirano u: Marozas, M.: *Post socialist city – Adaptation of USSR-made urban structures in Lithuania*, str.14., Master's Thesis, Delft University of Technology, 2009.

frizer, banka, kafić, apoteka i sl., ali i velike prodavnice, robne kuće i ugostiteljske sadržaje sa većim asortimanom robe i za zadovoljenje povremenih potreba.

4. Za populaciju od 100.000 do 300.000 stanovnika kreira se četvrti stepen usluga koji zadovoljava potrebe čitavog grada, sa sadržajima koji odgovaraju samostalnom, samoodrživom urbanom području.
5. Petom nivou usluga gravitira čitava urbana zona sa preko 800.000 stanovnika. On obuhvata centar sa najvećom koncentracijom javnih, društvenih i poslovnih sadržaja, institucije visokog obrazovanja i istraživačke centre, transportne terminale itd.



Legenda: a) veoma veliki gradovi, b) gradovi srednje veličine; 1-gradski centar, 2-centar gradskog okruga, 3-centar stambenog naselja, 4-centar mikrorejona.

Shema 3. Tipične sheme stambene strukture grada u SSSR-u. Izvor: Marozas, M.: *Post socialist city – Adaptation of USSR-made urban structures in Lithuania*, str.11., Master's Thesis, Delft University of Technology, 2009.

Zajednička karakteristika u planiranju i sovjetskih i zapadnoevropskih gradova može se uočiti u formiranju hijerarhije centara i stepenovanja nivoa usluga. Lokacija, funkcija i veličina konkretnog objekta uslovljeni su učestalošću poseta tom sadržaju. Međutim, postoji jedna velika razlika u ova dva sistema planiranja – u kapitalističkoj ekonomiji komercijalni sadržaji se grade izuzetnom brzinom paralelno sa stanovanjem, kako bi se maksimalno iskoristili potencijali za brz profit.

Koncept mikrorejona u Srbiji ilustrovan je na primeru Novog Beograda kao planski nastalog novog grada. Iako je urbani dizajn Novog Beograda baziran na principima planiranja Moderne, u praksi je potpuno zanemaren jedan od fundamentalnih principa CIAM-ovskog koncepta nove monumentalnosti – stvaranje novog i kvalitetnijeg komunalnog života i formiranje novih gradskih centara<sup>57</sup>. U praksi su CIAM-ova načela prilagođavana potrebama i zahtevima socijalističkog društva. Najvažniji cilj bio je rešavanje gorućeg problema smeštaja novopridošlih, hitno obezbeđivanje krova nad glavom za armiju ljudi koja je svoje uhlebljenje tražila u prestonici. Tako su i prvobitna planska rešenja Novog Beograda proizašla iz administrativne podele grada na rejone i stambena naselja – mikrorejone, shodno tadašnjoj političkoj doktrini. Planom su na Novom Beogradu bila predviđena tri rejona sa po 80.000 stanovnika, gustine naseljenosti 300 st/ha, sa svojim rejonskim centrima<sup>58</sup>. Uloga rejonskih centara bila je višestruka:

<sup>57</sup> Blagojević, L.J.: *Novi Beograd - osporeni modernizam*, str.85., Zavod za udžbenike, Beograd, 2007.

<sup>58</sup> Minić, O.: *Struktura grada i centri društvenog života*, Arhitektura, Zagreb, godina V, br. 1-4, str.152., Zagreb, 1951.

1. Administrativni i politički centar (narodni odbor rejona, milicija, sud, pošta, filijala banke, zgrada za masovne organizacije sa velikom salom za mitinge);
2. Kulturni centar (pozorište sa 600-700 mesta i dom kulture sa salom za predavanja i izložbenom salom);
3. Centar trgovine i upravljanja privredom (velika rejonska pijaca);
4. Fiskulturni centar i rejonski park (stadion za 10-20.000 gledalaca i sportski tereni).

Stambena naselja-mikrorejoni predstavljala su osnovne i najmanje organizacione jedinice grada i trebalo je da pored stambenih objekata sadrže i javne objekte<sup>59</sup>:

1. Osnovna škola, dečje jaslje, obdanište, dečji restoran i dečje igralište;
2. Dom naselja sa salom kapaciteta 300 mesta, čitaonicom i sl.;
3. Sektorska ambulanta i apoteka;
4. Prodavnice životnih namirnica, tekstila i sitnije robe široke potrošnje, zanatske radionice, javna perionica rublja, restoran, fiskulturni tereni, zelenilo i garaže.

U tom smislu, optimalna veličina naselja po O. Miniću trebalo je da se kreće u rasponu 4.000-6.000 stanovnika, odnosno do maksimalno 10.000. Ideologija socijalizma nastojala je da umani razlike između centra i periferije. Prema ovom planu, procentualni odnos površina u stambenom naselju iznosio je<sup>60</sup>: stambena neto površina 70% (10-20% pod zgradama); škola, obdanište i jaslje 5,5%; ulice, trgovine, parkinzi 10%; fiskultura, igrališta i zelenilo 12,5%; samostalni javni objekti 2%.

Novi Beograd kao planski nastali novi grad imao je i definisano područje centralne zone. Plan centralne zone Novog Beograda iz 1960. godine obuhvata devet blokova na teritoriji duž osovine Savezno izvršno veće – železnička stanica, približnog oblika kvadrata sa stranicama oko 1600x1600 m<sup>61</sup>. I pored velikih materijalnih i ideoloških napora u izgradnji, centralna zona Novog Beograda nije uspela da se razvije. U dugom periodu na području Novog Beograda nisu građeni sadržaji trgovine, poslovanja ni kulture. Bez radnih mesta, a time i bez društvenog i ekonomskog potencijala, centralna zona Novog Beograda ostala je samo vizija na papiru.

Stambeni mikrorejon predstavljao je osnovnu organizacionu jedinicu stambene zone u Srbiji sve do kraja pedesetih godina, kada osnovna urbanistička jedinica u planiranju postaje „stambena zajednica“ (po analogiji sa Perijevom „jedinicom susedstva“). Uvođenje stambene zajednice u planersku praksu direktno je proizašlo iz uvođenja samoupravnog sistema. Stambena zajednica je koncipirana kao zajednica građana nastanjenih u određenom naselju (stambenom bloku ili mikrorejonu), organizovana u okviru opštine radi upravljanja zajedničkim društvenim poslovima na unapređenju svakodnevnog života u naselju<sup>62</sup>. Iako se prostorni okvir stambene zajednice u mentalnoj predstavi njenih stanara poklapao sa okvirima mesne zajednice, pojam stambene zajednice ostao je nedovoljno razjašnjen sa sociološkog, ekonomskog i društvenog stanovišta.

Sa današnje vremenske distance može se konstatovati da nije veličina mikrorejona ono što definiše količinu sadržaja i nivo usluga. Koncept mikrorejona, odnosno integrisanog susedstva, gde su svi sadržaji dimenzionisani shodno broju stanovnika, ozbiljno je uzdrman ukoliko samo jedan od njegovih elemenata ne funkcioniše. Čak ni kada se svi elementi postave shodno planu, još uvek nema garancije da će sistem funkcionisati. Zašto neki projekti zažive u praksi, a neki ne, često zavisi od potpuno iracionalnih razloga, ili pak neopipljivih. Navike u korišćenju prostora i stanovanju su nepredvidive, iz razloga različitih preferencija stanara, kulture, modela ponašanja i ljudske prirode uopšte. Sovjetska

<sup>59</sup> Minić, O.: *Struktura grada i centri društvenog života*, Arhitektura, Zagreb, godina V, br. 1-4, str.152., Zagreb, 1951.

<sup>60</sup> Ibid, str.154.

<sup>61</sup> Blokovi 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30

<sup>62</sup> *Nacrt opšteg zakona o stambenim zajednicama*, Komuna, Beograd, br.1, str. 71-74, 1958., u: Blagojević, L.J.: *Novi Beograd - osporeni modernizam*, str.136., Zavod za udžbenike, Beograd, 2007.

strukturizovana shema stambenih zona nastala je u okolnostima centralizovanog planiranja, te ne čudi da je bila stroga i zanemarivala lokalnu socijalnu strukturu, običaje, tipove stanovanja i dotadašnji obrazac urbanog rasta. Nefleksibilnost i racionalnost ove sheme neminovno je dovela do kasnijih brojnih transformacija i adaptacija, što je karakteristika svih zemalja Istočnog bloka.

### 3.3. Seoska naselja u okruženju socijalističkih gradova

Većina socijalističkih gradova imala je jasno definisanu urbanu granicu, koju je činila spoljna granica velikih socijalističkih stambenih kompleksa. U to vreme ova velika stambena naselja predstavljala su krajnju gradsku periferiju. Uglavnom su kompleksi bili odvojeni poljoprivrednim pojasom od okolnih seoskih naselja (Slika 4). Tokom 60-tih i 70-tih godina brojna sela u okolini velikih socijalističkih gradova su pripojena gradskoj teritoriji, kako bi se povećao udeo gradskog stanovništva u zemlji i osigurale rezerve zemljišta za budući urbani rast<sup>63</sup>. Međutim, kako su javne investicije u infrastrukturu u seoskim i vikend naseljima bile ograničene, ova područja nisu postala prava stambena predgrađa, već su zadržala svoj ruralni karakter<sup>64</sup>. Seoska naselja u okruženju većine CEE gradova danas predstavljaju specifičan problem prilikom razmatranja suburbije.



Slika 4. Veliki socijalistički stambeni kompleks kao zapadna granica urbanog područja Sofije. Izvor: Hirt, S.; Stanilov, K.: *The perils of post-socialist transformation: Residential development in Sofia* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.235., Springer, Dordrecht, 2007.

U Srbiji se začeci današnje suburbije – nekadašnjih seoskih naselja koja okružuju velike gradove – mogu prepoznati u fazi intenzivne industrijalizacije i tehničkog razvoja u periodu nakon II svetskog rata, kada je mehanizacija znatno smanjila potrebu za radnom snagom u poljoprivredi. Uporedo sa industrijalizacijom zemlje razvijala se i motorizacija saobraćaja, koja je značajno promenila prostorne uslove organizacije života i stanovanja. Omogućene su veće distance između mesta stanovanja i rada. V. Bjelikov tvrdi da je tako višak poljoprivredne radne snage krenuo da traži zaposlenje u nepoljoprivrednim aktivnostima, nadajući se porastu standarda<sup>65</sup>. Jedan od preduslova za to bilo je i stanovanje na pristupačnom odstojanju od radnog mesta.

<sup>63</sup> Stanilov, K.: *Political reform, economic development and regional growth in post-socialist Europe* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.30., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>64</sup> Hirt, S.; Stanilov, K.: *The perils of post-socialist transformation: Residential development in Sofia* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.236., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>65</sup> Bjelikov, V.: *Stanovanje u gradu i regionu*, str.33., Prosveta, Beograd, 1978.

V. Bjelikov je još krajem osamdesetih kreirao scenario razvoja seoskih naselja u neposrednoj blizini velikih gradova, prema kome će trajna urbanizacija dovesti do očuvanja postojeće mreže seoskih naselja, koja će funkcionisati kao vrtna predgrađa ili turističko-rekreaciono paralelno stanovanje<sup>66</sup>. V. Bjelikov dalje konstatuje da se proces urbanizacije seoskih naselja u velikoj meri odvija spontano, konurbacijom prigradskih sela i njihovim pretvaranjem u nove gradske rejone<sup>67</sup>. Kreiranje ovakvih novih stambenih rejona je olakšano jer postojeća sela već sadrže zametak, odnosno naseljsko čvorište oko društveno-uslužnih sadržaja. Konflikti u urbanom pejzažu nastaju prilikom spoja nove moderne izgradnje (višespratnica) i nasleđenog seoskog ambijenta - selo gubi smireni duh i tradicionalno jedinstvo sa prirodom. Iz tog razloga Bjelikov smatra da su povoljnija proširenja seoskih naselja porodičnom izgradnjom koja je kompatibilna sa nasleđenom seoskom matricom<sup>68</sup>. Za formiranje urbane aglomeracije bliskih gradskih i seoskih naselja potrebno je ispitati stepen urbanizacije prigradskih sela<sup>69</sup>: broj zaposlenih u gradu, rast broja stanovnika, komunalni standard itd. Planska urbanizacija seoskih naselja je olakšana u slučaju prigradskih sela, jer stanovništvo masovno napušta poljoprivrednu proizvodnju čime se oslobađaju površine okućnica koje se mogu koristiti za novo stanovanje i povećanje gustine naseljenosti.

### 3.3.1. Planski tretman aneksiranih naselja u Srbiji

Aneksiranje novih naselja gradu (nekadašnjih prigradskih naselja i sela) donelo je određene probleme i izvesne nedoumice u sagledavanju sveukupnog gradskog tkiva, kao i planskog tretmana dojučerašnjih sela (fizičkog, funkcionalnog, socio-ekonomskog) u okviru planskih dokumenata. Izgradnja u seoskim naseljima nije bila regulisana jer najveći broj seoskih naselja nije imao urbanističke uređajne osnove (UUO), odnosno dokument na osnovu kojeg se izdavala građevinska dozvola<sup>70</sup>. Stoga je izgradnja objekata u seoskim naseljima za koje nije postojala potrebna urbanistička-planska dokumentacija zapravo bila spontana izgradnja koja je sledila tradicionalne obrasce i norme građenja.

Poseban problem prilikom planskog tretmana aneksiranih naselja u Srbiji predstavlja primena neprecizne terminologije u planskim dokumentima na svim nivoima, a koja se odnosi na ista naselja. Nameće se pitanje da li sva naselja u obuhvatu Generalnog urbanističkog plana treba tretirati kao gradska<sup>71</sup>. U domaćoj stručnoj literaturi takođe nailazimo na nedoumice po pitanju definisanja granice grada, odnosno razgraničenja gradskih od ostalih naselja.

R. Stevanović navodi da su u Srbiji u periodu posle Drugog svetskog rata (popisi stanovništva od 1948. do 2002) od strane zvanične statističke službe korišćena dva kriterijima za diferenciju naselja, odnosno delu naselja na gradska i ona koja to nisu (ne-gradska)<sup>72</sup>:

1. *Administrativni kriterijum* - po kome se naselja zakonskim propisima proglašavaju za gradska, i
2. *Demografsko-statistički (kombinovani) kriterijum* - na osnovu kombinacije dvaju obeležja: veličine (broja stanovnika) i procentnog udela nepoljoprivrednog stanovništva.

Na osnovu administrativnog kriterijuma gradska naselja su određena Popisom stanovništva 1948. godine. Neposredno posle Popisa 1953. i ažuriranja spiskova samostalnih naselja za obradu podataka

<sup>66</sup> Bjelikov, V.: *Stanovanje u gradu i regionu*, str.37., Prosveta, Beograd, 1978.

<sup>67</sup> Ibid, str.51.

<sup>68</sup> Ibid, str.52.

<sup>69</sup> Ibid, str.172.

<sup>70</sup> Milić, V.; Petovar, K.; Čolić, R.: *Bespravna izgradnja u Srbiji: geneza i perspektive rešavanja problema*, Nacionalni izveštaj o problemima neformalnih naselja u Srbiji, Ministarska konferencija o nacionalnim i regionalnim politikama i programima koji se odnose na neformalna naselja u Jugoistočnoj Evropi, Beč, 2004.

<sup>71</sup> Beograd i Niš su primeri velikih srpskih gradova čija se urbana teritorija oslanja na veliki broj semi-ruralnih/ ruralnih (prigradskih) naselja, čiji funkcionalni, prostorni i planski tretman nije jasno definisan. Ovi veliki srpski gradovi se dele na više opština, prema Sistematskom spisku naselja u Republici Srbiji - Popis stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. godine, Republički zavod za statistiku, Beograd, 2011.

<sup>72</sup> Stevanović, R.: *Gradska naselja Republike Srbije u popisima stanovništva od 1948. do 2002. godine*, Stanovništvo 1-4, str.110., 2004.

tog popisa, Savezni zavod za statistiku primenio je predlog (shemu) M. Macure iznetog u radu "Jedan nov kriterij za razgraničenje gradskog i seoskog stanovništva", po kome su sva naselja, na osnovu broja stanovnika i udela nepoljoprivrednog stanovništva, podeljena na: gradska, mešovita i seoska. Po toj shemi gradska naselja moraju imati najmanje dve hiljade stanovnika i 90% nepoljoprivrednog stanovništva, pri čemu ovoj procenat opada sa veličinom naselja. Trihotomna podela za određivanje gradskih naselja u Srbiji primenjena je u popisima stanovništva za 1953, 1961. i 1971. godinu. U popisu stanovništva 1981. godine gradska naselja su određena na osnovu administrativno-pravnog kriterijuma, gde se naselja odlukom opštinskih organa vlasti proglašavaju gradskim objavom u Službenom glasniku SRS. Prema ovom kriterijumu pojam grada je vrlo širok, što omogućava da se njime označe međusobno vrlo različita naselja (od nekoliko stotina stanovnika do naselja sa preko milion stanovnika), sa različitim funkcijama i značajem. U grupu "ostalih" uvršćena su sva naselja koja odlukom organa lokalne samouprave (opštine) nisu proglašena za gradska. Dihotomna podela za određivanje statusa (izdvajanje gradskih od ostalih) naselja primenjena je i u popisima stanovništva 1991. i 2002. godine, kao i u najnovijem popisu iz 2011. godine. Ovakva administrativna podela zemljišta na urbano i ruralno je slična u različitim državama centralne Evrope<sup>73</sup>.

R. Stevanović dalje konstatuje da oba kriterijuma pokazuju izvesne nedostatke<sup>74</sup>. Kod demografsko-statističkog kriterijuma to je nedostatak pokazatelja funkcionalnog značenja naselja, pogotovo kod diferencijacije naselja koja imaju obeležja stambenih satelita (prigradskih naselja većih gradova). U tim naseljima procentni udeo nepoljoprivrednog stanovništva ne može u potpunosti ukazati na funkcionalno značenje naselja, jer veći deo nepoljoprivrednog stanovništva odlazi (dnevno migrira) na rad u drugo (najčešće veće) susedno mesto. Kod administrativno-pravnog kriterijuma pak ne postoji kategorija mešovitog naselja. Naime, sva naselja koja nisu gradska svrstana su u kategoriju ostala naselja. Po mišljenju stručne javnosti to je veliki nedostatak, pošto u stvarnom životu postoje naselja prelaznog tipa, naročito u funkcionalnom, komunalnom, urbanističkom i drugom pogledu. Stoga isti autor predlaže da se izvrši statistička tipologija gradskih naselja polazeći, pre svega, od broja stanovnika, ali i od stepena razvijenosti privrede i društvenih delatnosti u tim naseljima.

### 3.4. Fenomen urbane disperzije

Pojava urbane disperzije predstavlja svojevrsni fenomen, a njegovim efektima bave se brojne svetske institucije i organizacije. Prema organizaciji Smart Growth America, disperzija-sprawl se definiše kao proces u kome širenje izgradnje na slobodnom vangradskom zemljištu daleko prevazilazi potrebe demografskog rasta<sup>75</sup>. Ove urbane malformacije karakterišu: mala gustina naseljenosti, strogo odvojeno stanovanje, trgovina i mesta rada, slabo pristupačna saobraćajna mreža sa velikim blokovima i nepostojanje razvijenih, dobro organizovanih centara. Kao nuspojave navedenog javljaju se i teškoće u transportu, uniformnost stanovanja, nemogućnost pešačkog saobraćaja i socijalna segregacija. U Sjedinjenim Državama disperzija ne samo da je degradirala kvalitet životne sredine, već je proizvela i pešački neprijateljska naselja koja doprinose gojaznosti i drugim zdravstvenim problemima nacije.

Koliko su pojedini gradovi kompaktni ili rasplinuti može se utvrditi pomoću „indeksa disperzije“, koji kvantifikuje vrednost disperzije stanovništva na metropolitenskom području. A. Bertaud definiše indeks disperzije urbanog područja kao količnik između prosečne distance do gradskog jezgra po stanovniku, i prosečne distance do centra gravitacionog područja<sup>76</sup>. Gravitaciono područje ima proizvoljan oblik, ali

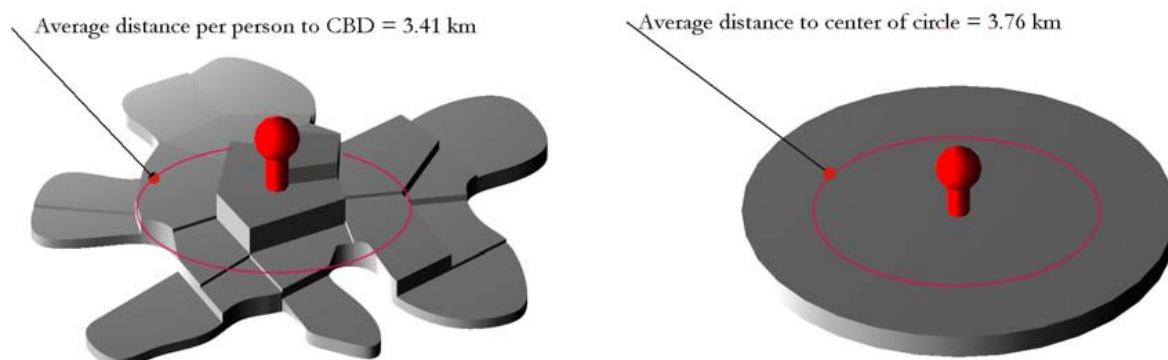
<sup>73</sup> <http://www.culburb.eu/research/suburban-realities-thoughts-on-the-socio-physical-development-of-central-european-suburban-landscapes/>

<sup>74</sup> Stevanović, R.: *Gradska naselja Republike Srbije u popisima stanovništva od 1948. do 2002. godine*, Stanovništvo 1-4, str.116., 2004.

<sup>75</sup> <http://www.smartgrowthamerica.org>

<sup>76</sup> Bertaud, A.: *The Spatial Development of Budapest*, str.35., 1999. [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Budapest\\_new2a.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Budapest_new2a.pdf)

se za potrebe proračuna aproksimizira - sačinjava ga cilindar sa kružnom osnovom površine jednake ukupnoj izgrađenoj površini područja, dok je visina cilindra vrednost prosečne gustine naseljenosti (Schema 4). Jedan od ciljeva razvoja grada je da održi nisku vrednost ovog indeksa.



Schema 4. Proračun indeksa disperzije. Levo: 3D prikaz izgrađenog područja i gustine naseljenosti. Prosečna distanca po stanovniku do gradskog centra iznosi 3,41 km, a površina izgrađenog područja 100 km<sup>2</sup>. Desno: Ekvivalentno kružno područje površine 100 km<sup>2</sup> i uprosečena gustina naseljenosti, dok je prosečna distanca do centra kruga 3,76 km. Vrednost indeksa disperzija =  $3,41/3,76 = 0,91$ . Izvor: Bertaud, A.: *The Spatial Development of Budapest*, str.35., 1999. [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Budapest\\_new2a.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Budapest_new2a.pdf)

Bivši socijalistički gradovi imaju visoke vrednosti indeksa disperzija zbog visokih gustina u svojim predgrađima. Samim tim uslovljeno je i povećanje prosečne distance do jezgra po stanovniku. Indeks disperzije je nezavistan od broja stanovnika i prosečne gustine naseljenosti, ali je direktno uslovljen distribucijom zona gustina u okviru izgrađenog područja.

Prosečna udaljenost od gradskog centra po stanovniku u odnosu na površinu izgrađenog područja predstavlja dobar pokazatelj kompaktnosti grada<sup>77</sup>. Postulati održivog razvoja nalažu da se suburbana područja integrišu sa gradom doslednom primenom zakona o korišćenju zemljišta. A. Bertaud vrši poređenje nekih metropolitanskih područja u Evropi (Slika 5). Oko 2,5 miliona stanovnika Varšave razmešteno je na području čiji radijus iznosi oko 45 km, što je mnogo veća površina u poređenju sa Londonom (gde na području od 30 km radijusa živi 6,6 miliona stanovnika), Berlinom (radijus 40 km za 4,2 miliona stanovnika), Parizom (radijus 23 km za 7,9 miliona stanovnika) ili Budimpeštom (radijus 21 km za 1,9 miliona stanovnika)<sup>78</sup>.

Gradovi koji žele da podignu kvalitet življenja i postanu održivi moraju preduzeti mere u kontrolisanju disperzija. Preporuke koje nudi Smart Growth America su<sup>79</sup>:

- Ponovno investirati u zapuštene četvrti i obezbediti brojnije mogućnosti stanovanja;
- Rehabilitovati napuštenu nepokretnu imovinu;
- Podstaci novu izgradnju ili rekonstrukciju u već izgrađenim područjima;
- Kreirati i razvijati napredne centre sa sadržajima mešovitih funkcija;
- Podržati Strategije za upravljanje razvojem;
- Sprovesti takvu politiku transporta koja odgovara „pametnom rastu“.

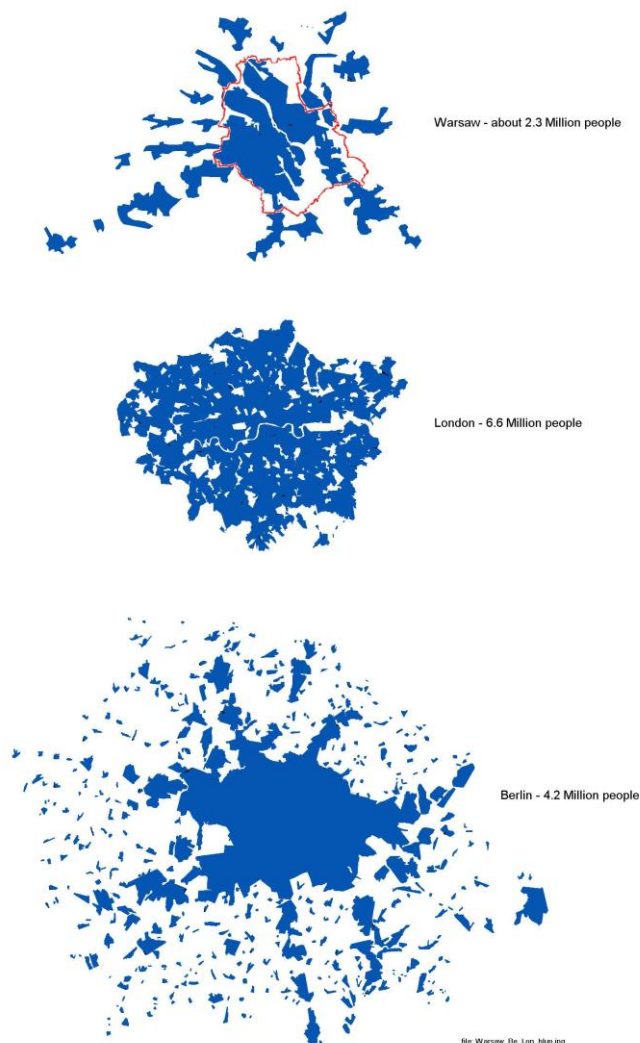
<sup>77</sup> Bertaud, A.; Bertaud, M.A.: *Note on Prague's city Structure*, str.10., 2002. Izvor: [http://alain-bertaud.com/images/Note\\_on\\_Prague1a.pdf](http://alain-bertaud.com/images/Note_on_Prague1a.pdf)

<sup>78</sup> Bertaud, A.; Bertaud, M.A.: *The Spatial Development of Warsaw Metropolitan Area*, str.7., Comments on "Warsaw Development Strategy until the Year 2010" prepared for the World Bank, 2000. Izvor: [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Warsaw\\_Dec\\_2000.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Warsaw_Dec_2000.pdf)

<sup>79</sup> <http://www.smartgrowthamerica.org/>



The metropolitan areas are represented at the same scale



Slika 5. Poređenje izgrađenog metropolitanskog područja Varšave, Londona i Berlina. Izvor: Bertaud, A.; Bertaud, M.A.: *The Spatial Development of Warsaw Metropolitan Area*, str.8., Comments on “Warsaw Development Strategy until the Year 2010” prepared for the World Bank, 2000., [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Warsaw\\_Dec\\_2000.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Warsaw_Dec_2000.pdf)

### 3.4.1. Pokret Novi urbanizam

Dosadašnji nekontrolisani rast grada u 20. veku značajno je ugrozio prirodne resurse, a pritisak na obodno poljoprivredno zemljište postao je zabrinjavajuće veliki. Briga za okruženje i održivi razvoj zahtevaju da se spreči ili makar smanji konstantni porast broja automobila, i ograniči razvoj urbanih područja. Neki od danas najaktuelnijih planerskih pokreta koji se bore protiv urbane disperzije su „Pametna rast“ i „Novi urbanizam“<sup>80</sup>. Osnovne ideje oba koncepta su se prilično približile, insistirajući na smanjenju korišćenja automobila, promociji JGS-a, većim gustinama naseljenosti oko stanica javnog gradskog saobraćaja i implementaciji mešovitih funkcija. Ovo istraživanje u velikoj meri koristi principe Novog urbanizma.

Pokret Novi urbanizam pojavio se 80-tih godina 20. veka u Sjedinjenim Državama, kao snažan otpor konvencionalnom planiranju razvoja predgrađa, koje je u SAD-u prisutno još od 1940. godine. Novi urbanizam pokušava da ponovo implementira principe tradicionalne gradogradnje i koncept stambene

<sup>80</sup> Dinić, M.: *Primena koncepta razvoja na principu mešovitih funkcija u urbanoj rekonstrukciji centralne gradske zone*, magistarski rad, str.19., Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu, 2008.

zajednice, prilagođavajući ga mnoštvu raznolikih urbanih i suburbanih uslova. Novi urbanizam promoviše kreiranje raznovrsnog, kompaktnog, živopisnog pešački orijentisanog naselja sa mešovitim funkcijama, koje se sastoji iz istih elemenata kao i tradicionalna naselja, ali su ti elementi integrisani u kompaktnu formu<sup>81</sup>. Osnovni principi Novog urbanizma su:

1. Pešačka dostupnost
  - Većina sadržaja na rastojanju od maksimalno 10 minuta hoda od kuće i posla;
  - Ulični dizajn koji je privlačan pešacima (zgrade na regulacionoj liniji, tremovi, vrata i prozori, drvoredi, parkiranje u sastavu ulice, skriveni parkinzi, uske ulice sa malim brzinama);
  - Pešačke ulice bez automobila u pojedinim slučajevima.
2. Povezivanje
  - Saobraćajna mreža sa dobro povezanim ulicama rasterećuje saobraćaj i olakšava pešačenje;
  - Hijerarhija uskih ulica i bulevara;
  - Kvalitetna mreža pešačkih staza i javnih prostora čini pešačenje prijatnim.
3. Mešovite funkcije i diverzitet
  - Mešovite funkcije (trgovina, poslovanje, stanovanje) unutar susedstva, blokova i unutar samih zgrada;
  - Diverzitet ljudi – različite godine, prihodi, kulture, rase.
4. Različiti vidovi stanovanja
  - Različiti tipovi, veličine i vrednosti na bliskom odstojanju.
5. Kvalitetna arhitektura i urbani dizajn
  - Naglasak na lepoti, estetici, komforu i kreiranju duha mesta;
  - Pažljivo pozicioniranje javnih funkcija i sadržaja u naselju;
  - Arhitektura humanih razmera i lepo okruženje.
6. Tradicionalna struktura susedstva
  - Jasno diferencirani centar i periferija;
  - Javni prostori u centru;
  - Važnost kvalitetnih javnih prostora, posebno otvorenih sa publik art-om;
  - Sadrži varijetet namena i gustina u radijusu od 10 minuta hoda;
  - Najveće gustine u centru, smanjivanje gustina ka periferiji.
7. Povećane gustine
  - Više zgrada, stanova, radnji i usluga na bliskom odstojanju kako bi bile pešački pristupačne i kako bi se efikasnije koristili servisi i resursi;
  - Dosledna primena principa Novog urbanizma o gustinama u svim veličinskim tipologijama grada – od malih do velikih.
8. Pametan transport
  - Mreža linija javnog prevoza koja povezuje gradove, naselja i susedstva;
  - Pešački atraktivan dizajn koji promoviše upotrebu bicikla, skutera i pešačenja.
9. Održivost
  - Minimalni envajronmentalni uticaji nove izgradnje;
  - Ekološki podobne tehnologije;
  - Energetska efikasnost;
  - Smanjena upotreba čvrstih goriva;
  - Lokalna proizvodnja;
  - Više pešačenja, manje vožnje.
10. Kvalitet života
  - Svi ovi elementi u zajedničkom delovanju pružaju veći kvalitet života.

---

<sup>81</sup> <http://www.newurbanism.org/>

Iako je pokret nastao na američkom kontinentu, evidentna je primena principa Novog urbanizma i u Evropi na suburbanim lokacijama, posebno u novije vreme. Jedni od najpoznatijih primera suburbanih projekata Novog urbanizma sa centrima u kojima se implementira razvoj na principu mešovitenih funkcija su Paundberi, Engleska i Vilanov, Poljska<sup>82</sup>.

### 3.5. Razlike u zoniranju kapitalističkih i socijalističkih gradova

Urbana struktura evropskih gradova je veoma kompleksna, s obzirom na dugu istoriju gradogradnje, višeslojni identitet gradova i skućene raspoložive površine gradskog zemljišta (u poređenju sa SAD-om gde prostora ima dovoljno). Urbana ekspanzija evropskih gradova bila je naročito dinamična u periodu nakon II svetskog rata i bila je direktno uslovljena društvenim sistemom zemlje i, posledično, tržišnom ekonomijom koje je to društvo kreiralo. U tom smislu, i suburban obrasci razlikovali su se znatno u kapitalističkim i socijalističkim gradovima Evrope.

U tržišnoj ekonomiji kapitalističkih zemalja, gde zemljište i tržište nekretnina imaju presudnu ulogu u alokaciji urbanih funkcija, gustine naseljenosti slede jedno od najjačih empirijskih pravilnosti u ekonomiji – gustine su predodređene monocentričnim modelom urbane lokacije<sup>83</sup>. Zemljište je jeftinije sa udaljavanjem od gradskog centra, a funkcija stanovanja je sve više zavisna od zemljišnih faktora (npr. umesto kolektivnog stanovanja gradiće se individualne kuće). Nasuprot tome, u socijalističkim gradovima gustine su veće u pojedinim prstenovima udaljenim od gradskog centra, u stambenim zonama socijalističkih kompleksa, u poređenju sa nekim bližim gradskim područjima.

Najevidentnija razlika između socijalističkog i kapitalističkog grada može se uočiti u prostornoj organizaciji stambenih zona. Socijalistički gradovi bili su kompaktniji od kapitalističkih, koje karakterišu predgrađa male gustine naseljenosti. Dok su se zapadnoevropski gradovi širili stalnim opkoljavanjem postojećeg jezgra novim prstenovima posleratnih predgrađa, socijalistički gradovi trpeli su kontrolisanu suburbanizaciju u formi velikih stambenih naselja koje je planski gradila država, uz poštovanje definisane urbane granice<sup>84</sup>.

Još jedna važna razlika između socijalističkog i kapitalističkog grada tiče se organizacije komercijalnih sadržaja. U socijalističkom gradu komercijalni sadržaji bili su veoma malo zastupljeni, a većina socijalističkih zemalja ili nije uopšte dozvoljavala privatno poslovanje, ili je to činila u maloj meri. Nedostatak komercijalnih sadržaja bio je karakterističan i za periferiju i za gradski centar, u kome su dominirale društvena i stambena funkcija.

Na osnovu istraživanja i dobijenih podataka o više gradova centralne i istočne Evrope i zapadnoevropskih gradova, A. Bertaud je ustanovio osnovni model urbane strukture evropskih gradova<sup>85</sup>. To je dominantno monocentrična struktura sa gradskim centrom u kome se nalazi najveća koncentracija kulturnih sadržaja i prestižne trgovine, koji naglašavaju njegov monocentrični karakter uprkos tome što se većina radnih mesta seli u predgrađa<sup>86</sup>. Efikasna radijalna saobraćajna mreža

<sup>82</sup> Schwanke, D.: *Mixed-Use Development Handbook*, str.398., Urban Land Institute, 2003.

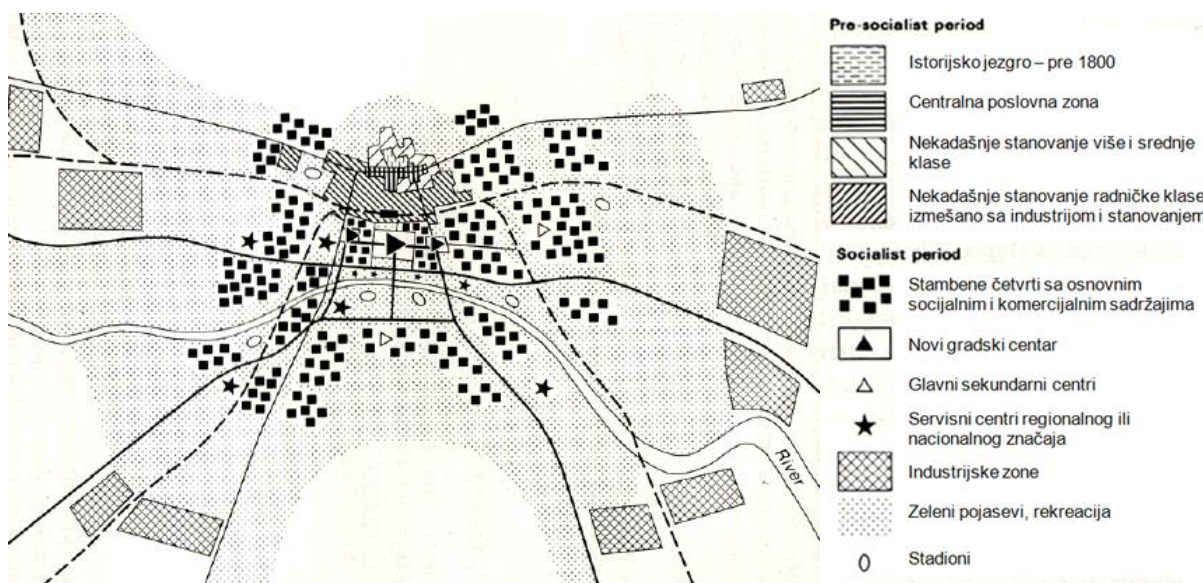
<sup>83</sup> Buckley, R.M.; Tsenkova, S.: *Urban housing markets in transition: New instruments to assist the poor*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str.181., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

<sup>84</sup> Hirt, S.; Kovachev, A.: *The changing spatial structure of post-socialist Sofia*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str.114., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

<sup>85</sup> Gradovi obuhvaćeni istraživanjem su Moskva, Petrograd, Riga, Varšava, Krakov, Sofija, Prag, Budimpešta, Ljubljana, Berlin, Pariz, London, Barselona, Marsej i Tuluz.

<sup>86</sup> Bertaud, A.: *The Spatial Structures of Central and Eastern European cities: more European than Socialist?*, str. 2., International symposium on post-communist cities the Russian and East European Center (REEC) "Winds of Societal Change: Remaking Post-communist Cities", University of Illinois at Urbana-Champaign, 2004. Izvor: [http://alain-bertaud.com/AB\\_Files/AB\\_Central%20European%20Spatial%20Structure\\_Figures\\_2.pdf](http://alain-bertaud.com/AB_Files/AB_Central%20European%20Spatial%20Structure_Figures_2.pdf)

omogućava dobru pristupačnost gradskog centra. Od posebnog značaja za ovo istraživanje je urbana struktura CEE gradova i klasičan koncentrični model socijalističke urbane strukture koji je ustanovio Hamilton (Slika 6).



Slika 6. Model urbanog rasta tipičnog istočnoevropskog grada. Izvor: French, R.A.; Hamilton, F.E.I. (editors): *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy*, str.228., Wiley, Chichester, New York, 1979.

Ovaj prostorni model podrazumeva da se socijalistički grad sastoji iz niza prepoznatljivih zona<sup>87</sup>:

1. Istorijsko srednjeevropsko ili renesansno jezgro;
2. Komercijalna, stambena i industrijska područja u centralnoj gradskoj zoni iz kapitalističkog perioda;
3. Zona tranzicije ili obnove, gde moderna izgradnja postepeno i progresivno menja nasledene gradske ili zaostale seoske karakteristike;
4. Socijalističko stanovanje iz pedesetih godina;
5. Integrisana socijalistička naselja i stambene četvrti iz 1960-tih i 1970-tih godina;
6. Otvoreni ili pošumljeni izolacioni pojasevi;
7. Industrijske ili slične zone;
8. Otvoreni prostori, šume, brda i turistički kompleksi.

Koncentrični model pruža samo grubu sliku prostornih razvojnih obrazaca u socijalističkom gradu. Ove gradske zone nisu niti uvek koncentrične, niti se uvek dodiruju. Umesto toga, one su čak veoma međusobno isprepletane, sa istorijskim i novim četvrtima koje se mešaju sa industrijskim zonama i otvorenim prostorima. Na osnovu ovog bazičnog modela moguće je prepoznati njegove varijante u razvoju velikih CEE gradova i gradova srednje veličine. Sa današnje vremenske distance, ovaj model možemo dopuniti još nekim karakterističnim područjima:

9. Nove poslovne četvrti u blizini starog gradskog jezgra (između zona 1 i 2)
10. Stambena područja iz perioda kasnih devedesetih do danas (između zona 6 i 7)
11. Velike suburbane zone izvan grada, u potpunosti zavisne od automobila.

Osim karakterističnih zona koje je prepoznao i klasifikovao Hamilton, socijalistički gradovi imaju i specifičan vizuelni identitet. Za razliku od svojih zapadnoevropskih pariteta, centralne zone socijalističkih gradova sa važnim društvenim sadržajima nikada nisu bile napuštane niti devastirane

<sup>87</sup> Hamilton, F.E.I.: *Spatial Structure in East European Cities* u French, R.A.; Hamilton, F.E.I. (editors): *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy*, str.227., Wiley, Chichester, New York, 1979.

prilikom decentralizacije stanovanja. Dalje, socijalistički gradovi imali su veće javne površine na raspolaganju jer je država imala vlasništvo nad zemljištem, pa se nije brinulo o njegovoj tržišnoj vrednosti. Znatne razlike primećuju se i u karakteristikama javnih prostora između gradova centralne i istočne Evrope s jedne, i gradova zapadne Evrope s druge strane. U zavisnosti od vrste prostora, osnovne razlike ogledaju se u<sup>88</sup>:

1. *Procentualnom učešću javnih prostora u ukupnom zemljištu.* U socijalističkim gradovima većina zemljišta je nužno već bila u javnoj svojini (oko 3/4 ukupne urbane površine), za razliku od gradova kapitalističkog zapada gde je taj udeo iznosio oko 30% ukupnog urbanog područja.
2. *Veoma različitoj distribuciji javnih prostora.* U zapadnoevropskim gradovima javni prostori najčešće se grupišu u/oko urbanog jezgra, dok njihova zastupljenost pada sa udaljavanjem od centra, tako da se na periferiji nalazi samo mali broj gradskih parkova. Socijalistički gradovi pak imaju velike površine pod javnim sadržajima (industrija, uprava, rekreacija i socijalno stanovanje) koji prožimaju čitavu urbanu strukturu.
3. *Sadržaju javnih prostora.* Velika zastupljenost javnih prostora i njihov razmeštaj u CEE gradovima rezultovali su nižim stepenom korišćenja u odnosu na kapitalističke gradove. Tome treba dodati i činjenicu da javni prostori u socijalističkim gradovima nisu imali nikakvu komercijalnu namenu, već su isključivo služili za ostvarenje socijalnog kontakta. Za razliku od njih, u zapadnoevropskim gradovima komercijalne funkcije u javnim prostorima bile su kanalisane ka malobrojnim ali dobro koncipiranim ulicama, skverovima i parkovima, sa ciljem da pospeše socijalne interakcije.

Z. Nedović-Budić konstatuje da socijalistički gradovi predstavljaju fazu u razvoju koju su gradovi zapadne Evrope prevazišli, ali na koju žele da se vrate<sup>89</sup>. Najveći izazov za planere u post-socijalizmu je da očuvaju pozitivne elemente iz socijalističkog nasleđa, umesto da ponavljaju greške zapadnih planera, kao što su urbana disperzija i devastacija istorijskog nasleđa (pri tom i arhitekture Moderne).

### 3.6. Od monocentričnog ka policentričnom gradu

Prostorna ekonomija velikih gradova današnjice se ubrzano transformiše. Sa sigurnošću se može tvrditi da monocentrični model razvoja grada više nije relevantan za srednje i velike gradove. Sa fizičkim rastom grada funkcija poslovanja više se ne vezuje isključivo za centralnu gradsku zonu. Pre oko tri decenije, nakon što se ustalio proces iseljavanja srednjeg sloja u predgrađa, funkcije poslovanja i usluga takođe su počele da prate širenje stambenih naselja i da se dislociraju u periferne centre, daleko od gradskog jezgra. Promene u strukturi grada zahtevaju adaptaciju tradicionalnog modela gradske strukture, koja bi objasnila nove razvojne obrasce grada 21. veka (Shema 5):

- a) Na primeru monocentričnog grada iz 1981. godine uočava se da je najveća gustina naseljenosti upravo bila u zoni proizvodnje između najužeg gradskog jezgra gde je dominiralo poslovanje i čisto stambenih zona. Ekonomsku cenu zemljišta u najskupljijoj zoni najužeg centra mogle su da plate samo centralne funkcije i u manjoj meri proizvodnja, kao i neki luksurniji vidovi stanovanja. Sa povećanjem distance od jezgra opadala je cena zemljišta, pa je to i opredelilo distribuciju funkcija – od centra ka periferiji pozicionirali su se redom poslovanje, proizvodnja, stanovanje i poljoprivreda.
- b) Na primeru policentričnog grada iz 1996. godine situacija se delimično menja, pre svega zbog razvoja novih centara. Gustine naseljenosti najveće su u zoni postojećeg i novoformiranih centara, i opadaju u skladu sa opadanjem stepena centra. Sa ekonomskog aspekta, centralne aktivnosti, među kojima dominira poslovanje, i dalje su karakteristične za centralno poslovno jezgro, dok se u

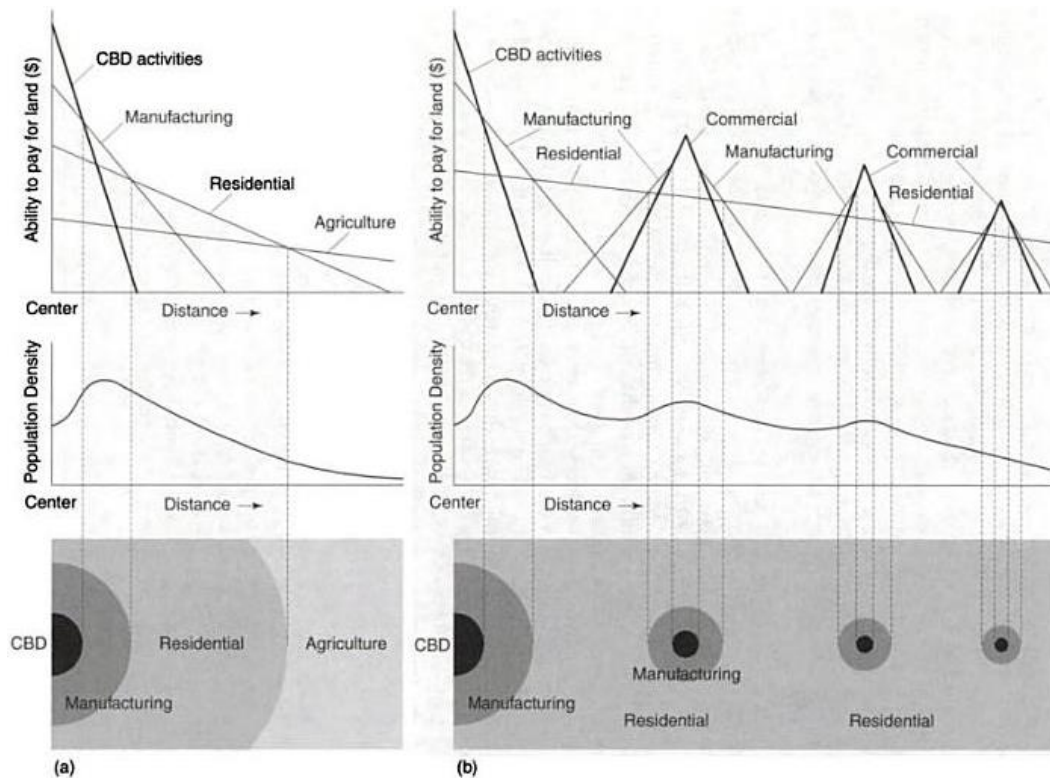
---

<sup>88</sup> Stanilov, K.: *Democracy, markets, and public space in the transitional societies of Central and Eastern Europe* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.270., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>89</sup> Nedović-Budić, Z.: *Adjustment of planning practice to the new eastern and central European context*, Journal of the American Planning Association 67(1): 38.–52., 2001.



noviformiranim centrima javljaju i ostale komercijalne funkcije. Proizvodnja postoji u obodnim zonama oko centralnih tačaka, dok je poljoprivreda potpuno izuzeta iz urbane strukture.



Shema 5. Hipotetičke monocentrične i policentrične urbane strukture: a) prema Bourne-u (1981); b) prema Cadwallader-u (1996). Izvor: Clark, W.A.V.: *Monocentric to policentric: New Urban Forms and Old Paradigms*, str. 144., u: Bridge, G.; Watson, S.: *A Companion to the City*, Blackwell Publishing, Oxford, 2002.

Proces širenja gradova i stambenih zona izvan tradicionalnog gradskog centra je neminovan i odigrava se kontinuirano. Sa širenjem metropolitenskih područja dolazi i do disperzije ostalih funkcija, posebno trgovine i pratećih uslužnih delatnosti, potom osiguranja, ispostava banaka i medicinskih usluga. Prateće funkcije raseljenoj populaciji obezbeđuju usluge i omogućavaju zapošljavanje, a ovaj proces se vremenom intenzivira<sup>90</sup>. Ovi sadržaji, kao i u slučaju monocentričnog grada, koncentrisali su se na lokacijama koje su bile pristupačne velikom broju potencijalnih korisnika. Pristupačnost je i dalje važan preduslov u formiranju i održivosti novih centralnih mesta, kao što je početkom 20. veka bila u kreiranju dominacije centralnih poslovnih zona. U SAD-u na primer, najčešći scenario u nastajanju novih naselja na ivici urbanog područja je takav da novi regionalni šoping centar predstavlja centar naselja. U metropolitenskim područjima Evrope i SAD dolazi do porasta gustina naseljenosti oko novih suburbanih centara poslovanja i usluga. Posledično, i radna mesta se izmeštaju i sele u predgrađa, što može da uzrokuje propadanje centralnih gradskih zona<sup>91</sup>.

<sup>90</sup> Empirijski rezultati jednog američkog istraživanja na primeru metropolitenskih područja Los Anđelesa u Južnoj Kaliforniji pokazali su da se broj suburbanih centara povećao između 1970. i 1980. godine i da modifikovani policentrični model mnogo bolje odgovara gustini naseljenosti i gustini radnih mesta od monocentričnog modela. Pored toga, smanjila se distanca putovanja na relaciji stan-posao, što upućuje na zaključak da postoji veliki broj radnih mesta i na periferiji i da su se ljudi ponašali racionalno tražeći posao u neposrednoj okolini stana.

<sup>91</sup> Clark, W.A.V.: *Monocentric to policentric: New Urban Forms and Old Paradigms*, str.150., u: Bridge, G.; Watson, S.: *A Companion to the City*, Blackwell Publishing, Oxford, 2002.

## 4. SAVREMENA SUBURBIJA I SUBURBANI CENTRI

U ovom poglavlju analizira se način na koji su promene u perifernom urbanom tkivu CEE gradova nakon pada socijalističkog sistema 1989. godine uticale na strukturu i dispoziciju centralnih funkcija. Transformacije obuhvataju i dotadašnju suburbiju – velike socijalističke stambene komplekse, ali i novu suburbiju koja se formira u vidu rasplnutih naselja oko velikih gradova. Poređenjem monofunkcionalnih suburbanih formata post-socijalističkih i kapitalističkih gradova uočavaju se sličnosti i razlike. Na primeru kapitalističkih gradova Sjedinjenih Država razmatraju se aktuelne urbanističke tehnike koje pokušavaju da urbanu disperziju stave pod kontrolu, kao i mogući modaliteti implementacije centralnih funkcija u tim naseljima. Posebna pažnja poklanja se šoping centru kao potencijalnom naseljskom centru u suburbiji.

### 4.1. Savremene okolnosti suburbanog razvoja u gradovima centralne i istočne Evrope

Petnaestak godina nakon pada socijalizma u Evropi, polovina dotadašnjih komunističkih zemalja centralne i istočne Evrope promenila je svoje vladajuće režime i započela tranziciju ka demokratskom društvu i tržišno orijentisanoj privredi. Radikalne političke i ekonomske reforme potvrđuju da su socijalističke zemlje napravile zaokret u razvoju, iako su se te promene u regionu odvijale različitom brzinom. Transformacija urbane forme bila je samo jedna od mnogih posledica socijalnog restruktuiranja. Više autora savremene planerske teorije razmatralo je transformacije urbane forme u post-socijalističkom periodu. Prostorni obrasci razvoja, iako su uspostavljeni u kratkom ali kritičnom vremenskom okviru, imaju dugoročne efekte na budući razvoj CEE gradova. U perifernom urbanom tkivu CEE gradova nakon 1989. godine odigravale su se dramatične transformacije urbanog prostora i fizičke strukture. Glavne karakteristike promena urbane forme su re-urbanizacija pojedinih delova centralne zone, kriza velikih socijalističkih kompleksa i pojava novog stambenog prstena male gustine naseljenosti na gradskoj periferiji<sup>92</sup>. Upravo su poslednje dve odlike predmet istraživanja ovog rada.

Prostorna distribucija funkcija u naselju i reorganizacija aktivnosti na nivou čitavog grada uticali su ne samo na živote stanara nekadašnjih socijalističkih naselja, već i na čitavu gradsku populaciju. Post-socijalistički format izgradnje je manjih razmera, humaniji, izrazito privatnog karaktera i sa većim diverzitetom funkcija. Urbane funkcije koje su pretrpele naročito značajnu transformaciju u periodu nakon pada socijalizma u CEE gradovima su stanovanje i trgovina na malo. Prostorno i funkcionalno restruktuiranje urbane forme imalo je dalekosežne posledice, najpre na upotrebu prirodnih i stvorenih resursa, a potom i na socijalne odnose u društvu (integracija/ segregacija), kvalitet života stanara i ekonomski prosperitet grada u celini<sup>93</sup>.

Sa početkom tranzicije, prigradska sela dospevaju u žižu interesovanja. Postojeća mreža seoskih naselja u blizini gradova se navodi kao najvažniji istorijski i kulturološki razlog suburbanizacije i urbane disperzije velikih post-socijalističkih gradova<sup>94</sup>. To se zapravo odnosi na veliki broj malih seoskih naselja i udeo nepoljoprivrednog stanovništva koje u njima živi. Ovo stanovništvo živi u individualnim kućama na sopstvenom zemljištu, uglavnom je zapošljeno u obližnjem gradu i svakodnevno putuje na posao.

<sup>92</sup> Hirt, S.: *From public to private: spatial structure and built forms in post-socialist Sofia*, str.9., [http://www-etsav.upc.es/personals/iphs2004/pdf/086\\_p.pdf](http://www-etsav.upc.es/personals/iphs2004/pdf/086_p.pdf).

<sup>93</sup> Stanilov, K.: *Taking stock of post-socialist urban development: A recapitulation* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.4., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>94</sup> Couch, C.; Petschel-Held, G.; Leontidou, L. (editors): *Urban Sprawl in Europe: Landscape, Land-Use Change and Policy*, str.119., Wiley-Blackwell, Oxford, 2007.

Iako ne predstavljaju poseban tip suburbane forme po prethodno ustanovljenoj tipologiji, prigradska naselja imaju određene zajedničke osobine sa njima. Najpre, većina seoskih naselja (ili njihovih delova) širila se stihijski, bez planske dokumentacije i neophodne infrastrukture, što ih donekle svrstava u bespravna naselja. Karakteristika prigradskih naselja da predstavljaju urbano širenje na okolno poljoprivredno zemljište, izvan utvrđenih gradskih granica, približava ih urbanoj disperziji. Stoga je u daljem istraživanju značajno utvrditi koja su, i u kojoj meri, prigradska naselja postala suburbija velikih srpskih gradova i šta se dešava sa njihovim centrima.

#### 4.1.1. Uloga planiranja i tretman centralnih funkcija

Za vreme komunističke vladavine urbanističko planiranje u CEE državama je bilo u potpunosti indoktrinirano ideologijom socijalizma. Na primeru Jugoslavije može se konstatovati da iako je planerska praksa vremenom napredovala od nekada stroge centralizacije pod snažnim uticajem ekonomskih razvojnih momenata, do modela decentralizovanog planiranja u samoupravljanju, i uprkos velikom broju usvojenih planova, mnogi od njih nikada nisu realizovani. U okolnostima gde je planiranje bilo dominantno politička i interesna sfera, participacija građana, zajednice i društva u formulisanju planskih ciljeva i usmeravanju urbanog razvoja nikada se iz teorije nije preselila u praksu. Iz tog razloga je vrlo malo sekundarnih centara realizovano, a izgradnja pratećih sadržaja je mnogo zaostajala za potrebama.

Nakon pada socijalizma, planiranje u većini istočnoevropskih zemalja zasnivalo se uglavnom na dva principa koji su preuzeti kao primeri dobre prakse iz razvijenijih - kapitalističkih zemalja, i to: disperzija centralnih funkcija i policentizam<sup>95</sup>. Ovakve prostorne karakteristike zapadnoevropskih gradova smatrane su ključnim odrednicama za razvoj modernog post-socijalističkog grada. Takva razvojna strategija se poklapala sa potrebom za decentralizacijom političke moći i resursa, i ujedno potrebama tržišta da se proširi na nove gradske teritorije.

I dok je ideja o afirmisanju policentrične urbane strukture bila u potpunosti opravdana, s obzirom na koncentraciju funkcija poslovanja i usluga u centrima CEE gradova u periodu socijalizma, politika ohrabririvanja intenzivnog novog razvoja na urbanoj periferiji nije dala željene rezultate<sup>96</sup>. Iako je osnovni cilj te ideje bio dekoncentracija urbanih funkcija i rasterećenje gradskog jezgra, proces ubrzane suburbanizacije doveo je do velike količine nove izgradnje na periferiji, istovremeno zaobišavši brojna urbana područja kojima su investicije bile potrebnije. Ovakva politika dovela je do nastanka urbane disperzije i na području CEE gradova. U današnjim okolnostima rapidnog širenja velikih CEE gradova postoji nesumnjiva potreba za strožijom kontrolom stepena suburbanizacije<sup>97</sup>.

Važno je istaći još jednu bitnu karakteristiku planiranja post-socijalističkih gradova, a to je tzv. „opportunity-led planning“ (planiranje koje se prilagođava trenutnim razvojnim šansama). Ovakav koncept podrazumeva veliku promenu u pristupu planiranju u CEE državama - od centralizovanog planiranja i stroge kontrole urbanog razvoja do omogućavanja razvoja grada deo po deo, shodno trenutnoj ponudi na tržištu a u cilju finansijskog benefita grada<sup>98</sup>. Taj koncept je doveo do prostorne

<sup>95</sup> Stanilov, K.: *Urban planning and the challenges of post-socialist transformation* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.418., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>96</sup> Nedović-Budić, Z.: *Adjustment of planning practice to the new eastern and central European context*, Journal of the American Planning Association 67(1): 38.–52., 2001.

<sup>97</sup> Na primeru Ljubljane može se videti kako strateški razvojni planski dokument, Koncept urbanog razvoja Ljubljane iz 2002. godine, prepoznaje ovaj problem i za rešenje predlaže tzv. model „centralizovane disperzije“. Ovaj urbani model uspostavlja mrežu lokalnih centara visokih gustina, koji su međusobno efikasno povezani javnim transportom (metro ili tramvaj). U suburbanim zonama grada identifikovani su takvi postojeći/ potencijalni centri, koji bi mogli da prihvate dodatni razvoj na principu mešovityh funkcija i novu izgradnju visokih gustina. Izvor: Dimitrovska Andrews, K.; Mihelič, B.; Stanič, I.: *The post-socialist urban restructuring of Ljubljana: Strengthening identity* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.442., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>98</sup> Tasan-Kok, T.: *Institutional and spatial change*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str.62., Physica-Verlag HD, New York, 2006.



fragmentacije urbanog tkiva u periodu nakon pada komunizma, tako da danas planerske institucije u planskim dokumentima nemaju mnogo mogućnosti za inovaciju, već samo za korekciju onoga što je tada učinjeno. U „korektivnom“ planiranju planovi se prilagođavaju trenutnim potrebama umesto da usmeravaju i nadziru urbani razvoj kroz osmišljene strategije. Primat u definisanju urbanog razvoja preuzimaju privatni investitori, a gradskim vlastima preostaje samo da usvoje fleksibilne strategije bez gotovo ikakvih ograničenja u veličini, funkciji ili lokaciji projekta. Planska regulativa jeste postojala, ali se slabo primenjivala, uz česte manipulacije. Već usvojeni planovi su naknadno menjani kako bi inkorporirali po svaku cenu velike komercijalne projekte. Projekti su dobijali odobrenje bez obzira na to da li su kompatibilni sa tradicionalnim razvojnim obrascima i važećim planom, kako bi se kreirao pozitivan imidž kod inostranih investitora. U većini slučajeva planiranje se zapravo svodilo na pregovore između investitora, vlasnika zemljišta i gradskih zvaničnika. Rezultat su najčešće komercijalni sadržaji, u vidu linijskih poteza ili zona. Dugoročni efekti ovakvih projekata nisu uopšte razmatrani.

Može se zaključiti da je slabljenje državne kontrole u sektoru prostornog razvoja usko zavisno od jačanja uloge privatnog sektora. T. Tasan-Kok na primeru Budimpešte i Varšave konstatuje da se iza navodne fleksibilnosti u planiranju zapravo krije nedostatak prave državne strategije urbanog razvoja i nepostojanje implementacije planova<sup>99</sup>. Oportunističko planiranje je privatnim investitorima omogućilo šansu da maksimiziraju profit, a potpuno zapostavilo javni interes.

#### 4.1.2. Urboekonomske okolnosti razvoja CEE gradova i njihovih centralnih mesta

Urbani razvoj socijalističkih gradova odvijao se u specifičnim ekonomskim okolnostima – zemljište je nacionalizovano i administrativno dodeljivano, umesto da se prodaje po realnoj tržišnoj vrednosti. Iako se donekle mogu uočiti razlike u socijalističkoj ekonomiji različitih država, ipak je primetan zajednički razvojni obrazac i slični problemi u domenu vlasničkih odnosa, institucionalne organizacije i uprave, kao i formulisanja i primene urbanističke regulative. Rezultati potpunog zanemarivanja tržišne vrednosti zemljišta, kao i paušalnih procena namene tog zemljišta, doveli su do velikih prostornih anomalija i neefikasnog korišćenja urbanog tkiva.

A. Bertaud i B. Renaud navode neke anomalije na primeru ruskih gradova kao urbanih centara sa najdužim „stažom“ razvoja izvan tržišnih zakona, u periodu „Sovjetske ere“ 1917.-1991. godine<sup>100</sup>. Autori konstatuju da se očekivano širenje gradova, tj. porast broja stanovnika i jačanje gradske ekonomije, u okolnostima tržišne privrede odvija kroz nastanak novih koncentričnih krugova na periferiji, koji obavijaju tradicionalni gradski prostor. Unutar svakog od ovih prstenova namena zemljišta zapravo reflektuje sinergičko delovanje demografije, tehnologije i ekonomije iz perioda kad je prsten nastao. Promena vrednosti zemljišta u jednom od prstenova neminovno povlači korekciju i u ostalim. Cene zemljišta tako predstavljaju moćan instrument kontrole namene zemljišta – tržište ne dozvoljava zapuštene lokacije i ekonomski neadekvatne namene, posebno u unutrašnjim prstenovima grada. Za razliku od zemalja sa tržišnom privredom, u socijalističkim gradovima Rusije nepostojanje cene zemljišta ukinulo je potrebu za revitalizovanjem već izgrađenih, a napuštenih gradskih lokacija, jer je bilo znatno jednostavnije graditi na periferiji. I dok se grad širi na spolja, namene zemljišta u izgrađenim područjima ostaju nepromenjene. Socijalistički način korišćenja zemljišta tako je stvorio dve karakteristične pojave<sup>101</sup>:

<sup>99</sup> Tasan-Kok, T.: *Institutional and spatial change*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str.69., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

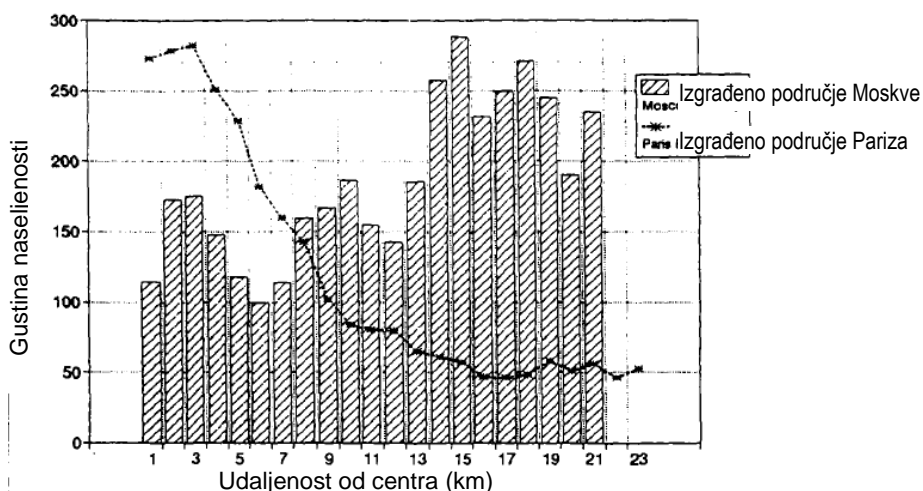
<sup>100</sup> Bertaud, A.; Renaud, B.: *Cities Without Land Markets: Location and Land Use in the Socialist City*, str.1., Policy Research Working Paper Series 1477, The World Bank Transportation, Water, and Urban Development Department, Transport Division and Financial Sector Development Department, June, 1995.

<sup>101</sup> Bertaud, A.; Renaud, B.: *Cities Without Land Markets: Location and Land Use in the Socialist City*, str.3., Policy Research Working Paper Series 1477, The World Bank Transportation, Water, and Urban Development Department, Transport Division and Financial Sector Development Department, June, 1995.

1. Velike „rupe“ u urbanom tkivu sa niskim nivoom ekonomske aktivnosti i lošim envajronmentalnim kvalitetom, i
2. Domaćinstva se koncentrišu na periferiji i gustine rastu sa udaljavanjem od centra, što povećava transportne troškove i zagađenje, a ne donosi nikakvo unapređenje u kvalitetu stanovanja.

U uslovima tržišne ekonomije privatni investitori se nadmeću za istu lokaciju, a dobija ona funkcija koja se proceni kao najisplativija za tu lokaciju. Cene zemljišta vrše pritisak na ponudu/ potražnju, što predstavlja suštinu ekonomski efikasnih gradova i većine urbanih modela razvoja. Sa ekspanzijom gradova cene zemljišta rastu, a najveću vrednost dostižu lokacije u zoni gradskog centra i duž transportnih koridora. Na tim atraktivnim lokacijama dolazi do značajnog povećanja gustine naseljenosti/ sadržaja i porasta koeficijenta izgrađenosti, a kako profitabilnije namene potiskuju one manje poželjne ka jeftinijem zemljištu na periferiji, dolazi i do smanjenja površine po stanovniku/ zaposlenom. Nasuprot tome, u socijalističkoj ekonomiji stambena izgradnja organizuje se tako da se maksimalno redukuju troškovi, dok cena konačnog proizvoda nije uopšte bitna. Zemljište je besplatno i najlakše dostupno na gradskoj periferiji, te nema interesovanja za reciklažu devastiranih područja. Međutim, sa širenjem socijalističkog grada izgradnja na suburbanom zemljištu postaje sve skuplja zbog razvijanja mreže neophodne infrastrukture, pa se nove stambene potrebe zadovoljavaju maksimalnim pugušćavanjem postojećeg urbanog tkiva na periferiji.

Na primeru Moskve i Pariza (Grafik 1) mogu se uočiti ogromne razlike u urbanoj strukturi i gustinama naseljenosti između gradova socijalističke i tržišne ekonomije. Oba grada su radijalno koncentrična i imaju slične maksimalne gustine, ali je njihova prostorna distribucija veoma različita. U slučaju Pariza kao grada sa tržišnom ekonomijom, vrednosti gustine opadaju sa udaljavanjem od centra, dok je u Moskvi ovaj gradijent suprotan i raste ka periferiji<sup>102</sup>.



Grafik 1. Komparativni grafikon gustina naseljenosti na gradskim područjima Moskve i Pariza. Izvor: Bertaud, A.; Renaud, B.: *Cities Without Land Markets: Location and Land Use in the Socialist City*, str.8., Policy Research Working Paper Series 1477, The World Bank Transportation, Water, and Urban Development Department, Transport Division and Financial Sector Development Department, June, 1995.

<sup>102</sup> Stanovanje je kao ekonomska kategorija dimenzionisano parametrima (1) lokacije, (2) površine stambene jedinice i (3) pripadajućim zemljištem (vid stanovanja – kolektivno ili različiti tipovi individualnog stanovanja). A. Bertaud i B. Renaud tvrde da je problem koji se pojavljuje kod stambenih zgrada u velikim socijalističkim stambenim kompleksima na periferiji Moskve to što je tržišna vrednost postojeće stambene jedinice toliko niska da ne pokriva ni troškove održavanja, a u pojedinim slučajevima je čak jeftinije zameniti je novom izgradnjom. Najugroženiji su stambeni kompleksi gde su gustine naseljenosti na istoj udaljenosti od centra iznad referentnih vrednosti gustina u Parizu (između 9. i 22. kilometra). Za rešenje problema autori predlažu da se iskoristi dobra pristupačnost pojedinih delova suburbije i da se tu formiraju sekundarni centri sa koncentracijom radnih mesta. Ovi centri bi trebalo da doprinesu ekonomskom oporavku dela suburbanih stambenih zona. Izvor: Bertaud, A.; Renaud, B.: *Cities Without Land Markets: Location and Land Use in the Socialist City*, str.13., Policy Research Working Paper Series 1477, The World Bank Transportation, Water, and Urban Development Department, Transport Division and Financial Sector Development Department, June, 1995.

Nakon pada komunizma dolazi do velikih transformacija u socio-ekonomskoj strukturi CEE gradova. Prelaskom na otvoreni tržišni sistem, navedene prostorno-ekonomske nelogičnosti socijalističkog grada dolaze do izražaja i generišu probleme u korišćenju zemljišta u velikim socijalističkim stambenim kompleksima na periferiji. Ovo je evidentno u primeni zoniranja, koje je najpogodniji planerski instrument za određivanje namene zemljišta u gradovima sa tržišnom ekonomijom. Međutim, primena zoniranja u post-socijalističkim gradovima, gde realna potražnja nije uticala na odluke o investiranju u izgradnju, danas generiše brojne probleme. A. Bertaud navodi neke od njih na primeru grada Krakova<sup>103</sup>: 1) zoniranje samo verifikuje postojeću upotrebu zemljišta kao obavezujući pravac daljeg razvoja područja, što ima za rezultat da se zemljištu dodeljuje namena u mnogo većoj gustini od one koja je za to područje realna; 2) suština zoniranja je da propisuje namene zemljišta umesto da samo isključuje nepoželjne funkcije; 3) zoniranje definiše mali opseg minimalne i maksimalne vrednosti za indeks izgrađenosti, umesto da ustanovi maksimalnu dozvoljenu izgrađenost, a samim tim i gustinu naseljenosti, gustinu sadržaja i namene zemljišta; 4) planeri su često praznom, neizgrađenom zemljištu dodeljivali slične karakteristike kao i susednom izgrađenom, sa formiranim negativnim stavom prema individualnom stanovanju.

Iz svega navedenog može se ukazati na složenost pitanja remodelacije/ formiranja lokalnih centara u suburbanom okruženju CEE gradova. Bilo da se radi o nekadašnjim velikim socijalističkim kompleksima ili o novoj izgradnji na periferiji, CEE gradovi su prihvatili osnovne principe tržišne ekonomije, pa se u skladu sa tim moraju i ponašati tržišno prilikom planiranja/ realizacije suburbane zone i njenih centara.

#### 4.1.3. Tranzicija: privatizacija i posledice

K. Stanilov opisuje post-socijalističke reforme u CEE regionu kao „pokušaj da se napravi očajnički skok od totalitarne egzistencije do kapitalizma u svega nekoliko godina“<sup>104</sup>. On takođe podvlači sličnost karakteristika post-socijalističkog CEE grada sa severnoameričkim obrascima urbanog razvoja. Od monocentričnih naselja velikih gustina u kojima dominira socijalno stanovanje i javni prevoz, gradovi centralne i istočne Evrope se transformišu u razvučena metropolitenska područja sa više centara, gde privatizacija dostiže zabrinjavajući stepen. Privatizuje se sve - od stanovanja, preko usluga i transporta do javnog zajedničkog prostora. S druge strane, CEE gradovi ispoljavaju određene razlike u odnosu na zapadnoevropske modele urbanizacije, gde su se slični procesi prilagođavanja urbanog razvoja odvijali mnogo sporije, tokom čitave druge polovine 20. veka. Zapadnoevropsko društvo tako je imalo vremena da uoči negativne efekte i reguliše ih donošenjem odgovarajućih zakona.

U periodu socijalizma jedino je država imala ovlašćenja nad građevinskim zemljištem, i pojavljivala se u projektima izgradnje ujedno i kao vlasnik, investitor i izvođač. Urbani razvoj odvijao se u skladu sa planskim dokumentima koje je donosila i odobravalala centralizovana državna uprava, dok su je lokalne gradske vlasti samo implementirale, bez ikakvih ingerencija u odlučivanju. Razvoj gradova usmeravan je u skladu sa nacionalnim ekonomskim razvojem, bez razmatranja troškova zemljišta, kapitala, usluga i radne snage. Prelazak na tržišno orijentisano demokratsko društvo u zemljama centralne i istočne Evrope bio je obtežen pokušajima da se umani uloga države i omogući delovanje zakona tržišta, kako bi se pokrenula posrnula ekonomija iz perioda socijalizma. Iako je nesporan veliki uticaj tržišne ekonomije na restrukturiranje socijalističke kako privrede tako i društva, ne može se zanemariti ni uloga koju je u tome imala državna uprava. Osim privlačenja kapitala i kontrole novčanih tokova u državnoj ekonomiji, vlada je imala težak zadatak da propiše adekvatnu regulativu koja će propratiti prelazak na tržišni sistem, kao da i omogući implementaciju zakona.

<sup>103</sup> Bertaud, A.: *Cracow in the Twenty First Century: Princes or Merchants?* str.6., 1999. Izvor: [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Cracow\\_P&M\\_Edit\\_5.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Cracow_P&M_Edit_5.pdf)

<sup>104</sup> Stanilov, K.: *Taking stock of post-socialist urban development: A recapitulation* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.7., Springer, Dordrecht, 2007.

U domenu urbanističkog planiranja i razvoja već je postojala određena regulativa, ali nasleđeni zakonski okvir iz perioda socijalizma uopšte nije odgovarao izmenjenim tržišnim okolnostima perioda tranzicije, koji karakteriše rivalitet privatnog i javnog interesa. Bilo je neophodno prilagoditi regulativu okolnostima. Proces uspostavljanja adekvatnog pravnog okvira u CEE zemljama odvijao se sporo, i nije uvek bio javan i demokratski. Neke usvojene i primenjivane zakonske odredbe na početku tranzicije su kasnije čak bile žestoko kritikovane. Iako mukotrpa, implementacija novih zakona je nakon nesigurnog početka vremenom unapređivana. Kao rezultat zakonodavnih aktivnosti u periodu tranzicije dolazi do značajnih promena u imovinskim odnosima (zemljište, objekti, usluge). Najznačajniju ulogu u procesu urbanog restrukturiranja CEE gradova odigrala je privatizacija. Transfer državnog u privatno vlasništvo otežao je lokalnoj vlasti kontrolu nad zemljištem. Nivo privatizovanja razlikovao se od države do države, što je direktno bilo uslovljeno političkim odlukama.

Državni propisi za kontrolu urbanog razvoja koji su pokrenuli privatizaciju pogodovali su bujanju suburbije u CEE gradovima. Za vreme socijalizma ekspanzija gradova odvijala se pod patronatom države, isključivo u vidu velikih stambenih ili industrijskih kompleksa. Nakon pada režima, privatizacija zemljišta na urbanoj periferiji izazvala je kod njihovih vlasnika, kao i građevinskih kompanija, ogromno interesovanje za izgradnju na tim parcelama. Realizacija poduhvata međutim nije bila moguća bez izmene zakona, što je sprovedeno u žurbi i nedovoljno promišljeno. Konverzija poljoprivrednog zemljišta u građevinsko dovela je do toga da je suburbanizacija postala dominantni vid urbanog razvoja velikih CEE gradova, iako su ove gradove nekada karakterisale strogo ustanovljene granice. Ubrzana revizija zakona u periodu tranzicije ostavila je mnoge nedoslednosti i nedorečenosti u građevinskoj regulativi. K. Stanilov navodi da iako većina zakona o urbanom razvoju eksplicitno zahteva da se gradnja odvija u skladu sa usvojenim generalnim planom ili tek kada se područje opremi neophodnom infrastrukturom, to nije bio slučaj<sup>105</sup>. Naime, zakon je dozvoljavao i izgradnju u skladu sa planovima pojedinačnih područja, koji nisu bili usklađeni sa planom višeg reda i koji su omogućavali manipulacije. U većini CEE država izgradnja prema ovim parcijalnim planovima postala je masovna praksa, što je dovelo do nipodaštavanja planskog razvoja i nasumične izgradnje, preopterećenja postojeće infrastrukture i konflikata između postojećih i novih sadržaja.

Opšte popuštanje mehanizama kontrole urbanog razvoja nakon pada socijalizma dovelo je do bujanja divlje gradnje. Vremenom je ovaj društveni fenomen poprimio tolike razmere da je doneto više zakona kojima je legalizovana ogromna većina bespravno podignutih objekata. Ovaj građevinski fond će nažalost trajno ostati deo urbanog tkiva, kao legat jednog haotičnog perioda dugog više od decenije. Uprkos naporima u poslednjih nekoliko godina da se divlja gradnja stavi pod kontrolu doslednom primenom zakonskih instrumenata, u CEE državama još uvek prevladava mišljenje da će vremenom svi bespravno podignuti objekti ipak naći načina da budu legalizovani.

Proces privatizacije stanovanja se ponekad odvijao paralelno sa urbanom obnovom. Sve ovo je stvorilo uslove za promenu namene prostora u naseljima, i implementaciju novih funkcija i sadržaja, tako da se drugo važno pitanje urbanog razvoja vezuje za ekonomske okolnosti i inostrane investicije u CEE gradovima. Popustljiv stav lokalnih vlasti prema novim projektima bio je odraz nacionalne politike da se nove investicije ohrabre po svaku cenu. Podržavan je svaki vid urbanog rasta koji je donosio investicije i nova radna mesta, što je najlakše bilo ostvariti na suburbanjoj gradskoj periferiji.

Tranzicioni period je ostavio snažan pečat na urbani pejzaž CEE gradova. Generisana je kritična masa urbane disperzije. Savremena politika planiranja i regulativa imaju dobro formulisane ciljeve i razvojne

---

<sup>105</sup> Stanilov, K.: *Urban development policies in Central and Eastern Europe during the transition period and their impact on urban form* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.351., Springer, Dordrecht, 2007.

pravce, ali i dalje nedostaje zakonska podrška u implementaciji, razrađene strategije i odgovarajuće finansiranje.

## 4.2. Restruktuiranje naselja i urbane funkcije u post-socijalističkom gradu

Proces restrukturiranja urbanih funkcija u urbanom tkivu izvan centralne gradske zone, se nakon pada socijalizma odvijao u okviru dva karakteristična prostorna formata: 1) veliki socijalistički stambeni kompleksi nastali u periodu 1960.-1980., i 2) suburbana periferija koja se trenutno razvija.

**1. Transformacije velikih socijalističkih stambenih kompleksa.** Sa nestankom sistema koji ih je stvorio počelo je propadanje velikih socijalističkih stambenih naselja. Stroge urbane forme delimično su bivale ublažene raznim individualnim intervencijama stanara – korisnika prostora, kako u domenu privatnog tako i u domenu zajedničkog. Obimniji zahvati sačekali su pad režima, opadanje kontrole nadležnih službi i jačanje individualnih stanarskih prava. Nove namene pronalazile su svoj prostor u nekada monofunkcionalnim stambenim naseljima, pretvaranjem podruma, zajedničkih prostorija, sporednih ulaza i stepenišnih prostora u male trgovinske radnje ili uslužne delatnosti. U roku od svega nekoliko godina u socijalističkim stambenim naseljima razvili su se brojni improvizovani mali biznisi. Nove zgrade niske spratnosti sa komercijalnim funkcijama umetnute su između postojećih višespratnica. Ovaj proces odvijao se bez protivljenja stanara, što potvrđuje da je postojala snažna potreba za trgovačkim i uslužnim sadržajima.

Sistemska obnova velikih socijalističkih stambenih naselja do sada je ostala samo u planovima, na nivou postavljenog cilja od strane državne i opštinske vlasti. Osim pojedinačnih intervencija koje je pokrenula tržišna ekonomija, veoma malo je u praksi zaista urađeno na sistemskoj obnovi. Mora se napomenuti da u kontekstu globalnih urbanih promena postoje i suprotna razmišljanja o budućnosti ovih naselja. Pojedini autori kao G. Baudin i P. Genestrier, smatraju da su veliki socijalistički stambeni kompleksi prepreka restrukturiranju urbanog tkiva i socijalnoj koheziji, te predlažu njihovo potpuno rušenje<sup>106</sup>. Ova teorija ipak je relevantna isključivo za bogatija društva i viši nivo stambenog standarda, odnosno za gradove zapadne Evrope.

**2. Formiranje nove post-socijalističke suburbije.** Od 1990. godine u metropolitenskim područjima bivših socijalističkih zemalja centralne i istočne Evrope dešavale su se velike transformacije. Novi suburbani prsten formirao se između velikih stambenih naselja Moderne i okolnih seoskih naselja. Nekada veoma kompaktna struktura socijalističkog grada doživljava intenzivan proces suburbanizacije sa neograničenim i nasumičnim urbanim rastom, malih gustina naseljenosti. Dolazi do delimičnog „popunjavanja“ obodnog poljoprivrednog pojasa oko grada. Nove stambene zone - post-socijalistička suburbija - umetnute su između starih gradskih četvrti i seoskih područja. Iako je fenomen rasplinite suburbije istočnu Evropu zahvatio mnogo kasnije nego zapadnu, u drugoj polovini devedesetih, on se odvijao u potpunosti po zapadnoevropskom/ severnoameričkom modelu sprawl-a. Zemljište izvan

---

<sup>106</sup> Glavni argumenti koji se navode u prilog rušenju su: da su ova naselja ostvarila svoj prvobitni cilj (da omogući da ljudi žive u pristojnim stanovima), ali da su došla do kraja svog upotrebnoog veka; da su troškovi održavanja preveliki a troškovi obnove ekonomski neisplativi za vlasnike; da su pojedina naselja već rehabilitovana, i to ne baš uspešno, i da se rušenjem izbegavaju isti troškovi u narednoj deceniji; da su ova naselja nastala po principima Moderne i da se kao takva ne mogu prilagoditi ni tradicionalnim niti pak savremenim urbanim formama; da će njihovim rušenjem biti smanjena stopa kriminaliteta a povećana bezbednost žitelja; da stambene jedinice ne odgovaraju savremenim potrebama u stanovanju; da je većina stanova u ovim naseljima neizdata, odnosno prazna. Ovakvo razmišljanje dosta podseća na američki primer rušenja naselja Pruitt-Igoe. Rušenjem postojećih fizičkih struktura otvara se mogućnost za uvođenje novih funkcija i sadržaja i ujedno kreiranje živopisnijeg urbanog okruženja. Rušenje se zapravo posmatra kao mogućnost da se stambena ponuda prilagodi stambenoj potražnji. Ovakva stambena politika karakteristična je za Francusku, Nemačku, Veliku Britaniju i Holandiju, dok Belgija i Italija i dalje teže racionalnosti, tj. obnavljaju svoj stambeni fond. Izvor: Belmessous, F.; Riboulon, F.C.; Commercon, N.; Zepft, M. : *Demolition od large housing estates: an overview*, u: Van Kempen, R.; Dekker, K.; Hall, S.; Tosics, I.: *Restructuring Large Housing Estates in Europe*, str.195., The Policy Press, Bristol, 2005.

velikih socijalističkih stambenih naselja zauzimana je razvučenim individualnim stanovanjem, a granice između urbanog i ruralnog su postajale nejasne. Ovakav razvoj omogućen je pre svega ekonomskim faktorima (pojava bogatih društvenih slojeva), potom porastom stepena motorizacije, i konačno restitucijom zemljišta u većini bivših socijalističkih država.

Aktuelni suburban rast u post-socijalističkim zemljama uglavnom i dalje preuzima format sprawl-a. T. Tammaru konstatuje kako se nova izgradnja širi u vidu razbacanih monofunkcionalnih naselja na nekadašnjem poljoprivrednom i zelenom vangradskom zemljištu, neposredno uz postojeće urbano tkivo ili potpuno nezavisno od njega<sup>107</sup>. Nova naselja često nemaju osnovne prateće sadržaje i infrastrukturu, a stanovnici su zavisni od automobila za zadovoljavanje osnovnih potreba. Najčešći vid stanovanja su individualne kuće, mada višeporodični objekti dobijaju na značaju posle 2000. godine.

Proces suburbanizacije odvijao se u gotovo svim post-socijalističkim gradovima centralne i istočne Evrope<sup>108</sup>. B. Cavrić i Z. Nedović-Budić na primeru aktuelnih transformacija urbane strukture Zagreba ilustruju uticaj zapadnoevropskih planerskih modela<sup>109</sup>, koji se u velikoj meri može generalizovati i za područja ostalih velikih gradova bivših jugoslovenskih republika. Ove prostorne intervencije obuhvataju nastanak novih poslovnih i komercijalnih zona, obnovu napuštenih industrijskih lokacija, izgradnju velikih tržnih centara, kao i izgradnju luksuznih vidova stanovanja (urbanih vila) i modernih višeporodičnih stambenih zgrada u elitnim stambenim zonama na gradskoj periferiji i drugim atraktivnim lokacijama. Nova izgradnja često dolazi u konflikt sa postojećim urbanim tkivom, naročito u rubnim područjima grada gde dominiraju veliki socijalistički stambeni kompleksi i bespravna gradnja.

Na primeru Sofije može se videti transformacija tipičnog socijalističkog grada u periodu nakon pada komunizma<sup>110</sup> (Slika 7). Nekadašnja oštra ivica koja je razgraničavala gusto urbano tkivo od svog okruženja, postala je nejasna zahvaljujući izgradnji suburbanog luksuznog stanovanja malih gustina. Pojavila su se nova čvorišta aktivnosti. Gradski centar je poprimio komercijalni karakter i počeo da liči na tipičan CBD kapitalističkog grada. Pojedini komercijalni sadržaji, kao velike poslovne zone i hipermarketi, locirali su se u i oko socijalističkih stambenih naselja i u novonastaloj suburbiji. Danas se u Sofiji mogu uočiti četiri karakteristične stambene zone u urbanoj strukturi<sup>111</sup>:

1. *Gradski centar* sa stambenim fondom nastalim krajem 19. i početkom 20. veka. U ovoj zoni preovladavaju antropometrijske urbane forme i mešovite funkcije;
2. *Kompaktni grad* koji karakterišu tradicionalne četvrti nastale do prve polovine 20. veka. Tu dominiraju stambeni objekti srednjih visina pozicionirani u okviru uličnog niza;
3. *Veliki socijalistički stambeni kompleksi* nastali u periodu 1960.-1980. godine. Ovu zonu karakterišu višespratnice u duhu moderne u superblokovima;
4. *Suburbana periferija* koja se trenutno razvija. Obuhvata stambene zone malih gustina sa dominantnim stanovanjem u individualnim kućama.

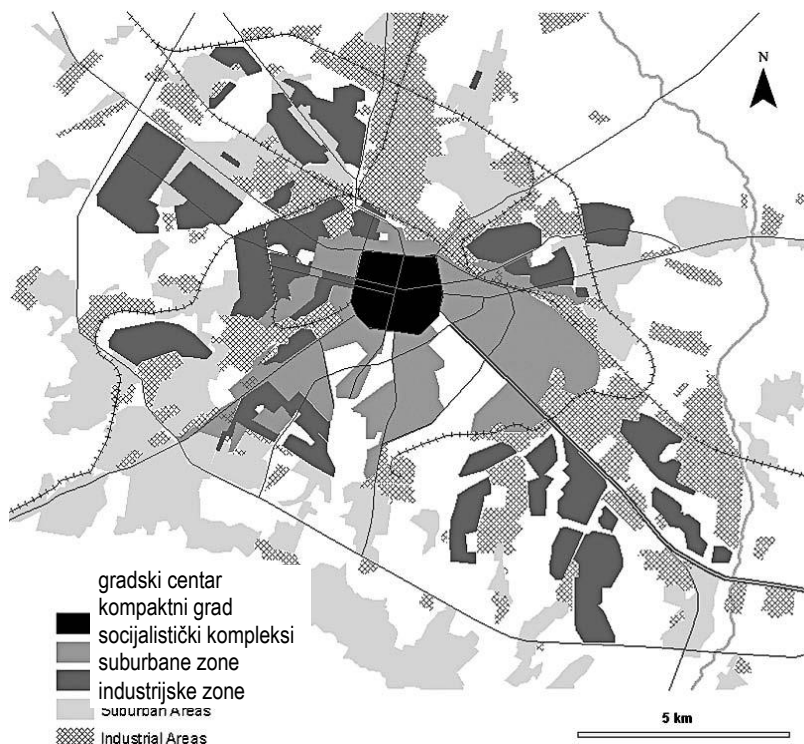
<sup>107</sup> Tammaru, T.; Leetmaa, K.; Silm, S.; Ahas, R.: *Temporal and Spatial Dynamics of the New Residential Areas around Tallinn*, European Planning Studies, 17, 3, 423-439., 2009. Citirano u: Kahrik, A.; Leetmaa, K.: *Residential preferences towards suburban living in post-socialist metropolises*, str.5., Paper for the ENHR conference in Prague, 2009.

<sup>108</sup> I. Tosics navodi primer Budimpešte gde su migracije stanovništva posle 1990. godine bile naročito izražene – gradsko jezgro ubrzano se praznilo dok je stanovništvo naseljavalo periferna područja. Između 2001. i 2003. godine godišnji migracioni saldo u Budimpešti na relaciji centar-periferija iznosio je 35.000 stanovnika, dok je ta vrednost u Pragu bila svega 5.000 stanovnika, odnosno 2.000 u Bratislavi. Izvor: Tosics, I.: *Spatial restructuring in post-socialist Budapest*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str.139., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

<sup>109</sup> Cavrić, B.; Nedović-Budić, Z.: *Urban development, legislation, and planning in post-socialist Zagreb* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.390., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>110</sup> Hirt, S.; Kovachev, A.: *The changing spatial structure of post-socialist Sofia*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str.126., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

<sup>111</sup> Hirt, S.; Stanilov, K.: *The perils of post-socialist transformation: Residential development in Sofia* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.215., Springer, Dordrecht, 2007.



Slika 7. Prostorna struktura Sofije. Izvor: Hirt, S.; Stanilov, K.: *The perils of post-socialist transformation: Residential development in Sofia* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.217., Springer, Dordrecht, 2007.

#### 4.2.1. Transformacija funkcije stanovanja

Opšti trend u prostornoj decentralizaciji post-socijalističkih CEE gradova imao je za rezultat ujednačavanje stambenih gustina. Prostornu distribuciju stanovništva u post-socijalističkom gradu karakterišu tri glavna procesa<sup>112</sup>:

1. *Smanjenje stambene funkcije u gradskom jezgru.* Zbog porasta komercijalnih sadržaja koji su u mogućnosti da plate visoke cene centralnog zemljišta i rente, stambena funkcija je potisnuta ka periferiji.
2. *Porast stepena suburbanizacije stambene funkcije.* Dolazi do stambenog buma na lokacijama na periferiji, što je ujedno rezultat i prethodno navedenog procesa, ali i delovanja nekih drugih činilaca (restitucija zemljišta, slabija kontrola u upravljanju zemljištem, uspostavljanje slobodnog tržišta i diverziteta stambenih opcija).
3. *Socijalno-prostorno raslojavanje stanovništva.* Raseljavanje i suburbanizacija predstavljaju komponente raslojavanja, kao najistaknutije karakteristike u transformaciji urbane strukture post-socijalističkih gradova.

Sa socio-ekonomskog stanovišta, razvoj stanovanja u post-socijalističkom gradu doveo je do kontradikcija. Iako se tržište diverzifikovalo, opcije za potencijalne kupce su se smanjile. Izuzetno visoke cene stanova u gradskom centru, potpomognute gentifikacijom i širenjem komercijalnih sadržaja, u kombinaciji sa pogoršanim stambenim uslovima u starim četvrtima i naseljima, pospešili su odseljavanje srednje klase u predgrađa. Najbogatiji društveni slojevi opredelili su se za skupe luksuzne stanove u centru, kao i za rezidencijalno stanovanje na ivici grada. Može se konstatovati da je post-socijalistički razvoj funkcije stanovanja produbio socio-prostorne razlike u CEE gradovima.

<sup>112</sup> Stanilov, K.: *Housing trends in Central and Eastern European cities during and after the period of transition* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.179., Springer, Dordrecht, 2007.

U domenu prostorno-funkcionalnog restrukturiranja gradova, nakon 1989. godine nekadašnja vikend i seoska naselja se postepeno pretvaraju u prava predgrađa, sa stalnim stanovnicima, i zavisna su od grada za zaposlenje i usluge. Dolazi do masovne nove stambene izgradnje, ponajviše individualnih objekata u zoni između grada i seoskih naselja. Većina nekadašnjih vikendica pretvorena je u trajne stambene kuće. Ovaj proces javlja se kao odgovor na rastuću potrebu stanovništva da stanuje u individualnim stambenim objektima sa svojim dvorištem. Prenamena vikend naselja u predgrađa omogućila je veća opštinska ulaganja u infrastrukturu i povećanje stambenih gustina.

#### 4.2.2. Decentralizacija komercijalnih sadržaja

Nakon pada socijalističkog sistema dolazi do izrazite komercijalizacije javnih prostora, što je bila očekivana i neizbežna posledica pojave privatnog preduzetništva. Za mnoge stanovnike post-socijalističkih gradova, koji su u periodu tranzicije ostali bez posla, započinjanje sopstvenog malog biznisa bila je jedina šansa za ostvarivanje nekakvog prihoda. Tako se veliki broj malih preduzeća pojavio „preko noći“. Za njih je bilo potrebno iznaći adekvatan prostor, a to se odvijalo kroz improvizovanu transformaciju stanova, podruma i garaža u kancelarije i prodavnice. Proces komercijalizacije stambene funkcije u periodu tranzicije zajednička je karakteristika svih CEE gradova. Za razliku od malih adaptacija stambenog prostora, koje su se odvijale podjednakom učestanošću na teritoriji čitavog stambenog naselja, konverzija stambenih u komercijalne sadržaje propratila je svakodnevne navike stanara. Tako se komercijalni sadržaji javljaju na mestima najintenzivnijih socijalnih interakcija, odnosno na najprometnijim lokacijama. Diverzitet sadržaja jeste doveo do porasta aktivnosti i vitaliteta prostora u nekadašnjim monofunkcionalnim naseljima, ali je privatizacija javnog prostora znatno uticala i na mobilnost gradskog stanovništva. Porast stepena motorizacije doveo je do saobraćajnih gužvi, zagađenja i pospešio neprijateljstvo uličnog okruženja za pešački saobraćaj.

L. Sykora navodi da je proces suburbanizacije metropolitenskih područja u Češkoj u drugoj polovini devedesetih bio naročito prisutan u oblasti nestambenih sadržaja, i da je bio mnogo intenzivniji od dekoncentracije stambene funkcije<sup>113</sup>. Ovo je zajednička karakteristika svih post-socijalističkih gradova Evrope, za razliku od zapadne Evrope iil severne Amerike gde su te dve pojave istog obima. Suburbanizacija stanovanja u post-socijalističkom gradu nije uzrokovana velikim migracijama stanovništva iz centra u metropolitenska područja niti brzom izgradnjom novih domova na gradskoj periferiji. Naprotiv, broj stanovnika stagnira, a dolazi jedino do redistribucije stanovništva. Dekoncentracija radnih mesta je pak potpuno nov fenomen i dešava se tek u poslednjih desetak godina. Ubrzano raste nivo ekonomske aktivnosti i broj radnih mesta u zoni suburbije (trgovina na veliko i malo, skladišta), dok u gradskom centru opada. L. Sykora navodi primer Češke, gde je suburbanizacija sadržaja trgovine na malo u potpunosti promenila navike potrošača – veliki deo potrošnje realizuje se u suburbanim hipermarketima i šoping molovima. Većina ovih sadržaja nije opslužena javnim transportom, te je jedini mogući pristup individualnim vozilima.

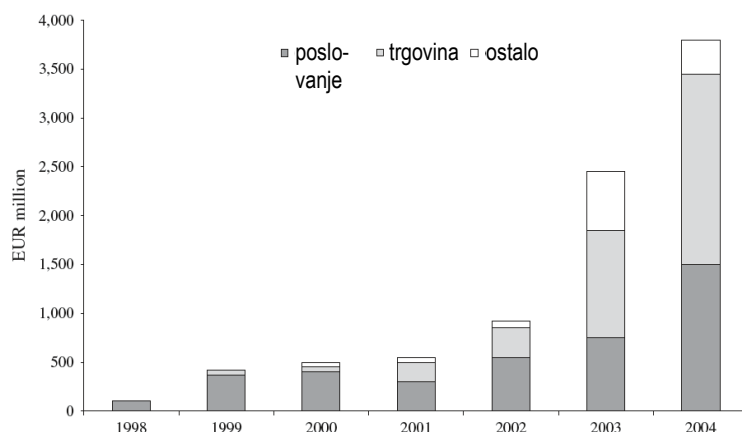
Suburbanizacija uzrokuje još jedan značajan problem u distribuciji radnih mesta u metropolitenskom području<sup>114</sup>. Naime, suburbana zaposlenja su uglavnom u sektoru trgovine, skladištenja i distribucije, i skromno su plaćena. Radnici dolaze iz gradskog centra ili okruženja. S druge strane, stanari suburbije su imućniji društveni slojevi koji putuju u centar grada do svojih poslovnih prostorija. Prostorno neslaganje stanovanja i mesta rada znatno povećava broj putovanja, i time utiče na životnu sredinu i kvalitet života uopšte.

<sup>113</sup> Sykora, L.; Ouredničėk, M.: *Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic*, u: Razin, E.; Dijst, M. J.; Vázquez, C. (editors): *Employment deconcentration in European metropolitan areas: market forces versus planning regulations*, str.230., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>114</sup> Ibid, str.232.



Do 2001. godine najveći deo finansijskih transakcija na tržištu nekretnina u zemljama centralne i istočne Evrope bio je namenjen poslovnom prostoru u glavnim gradovima. Otada se značajno povećao udeo kapitala koji je bio uložen u sektor maloprodaje (prvenstveno u velike šoping centre), premašivši nivo ulaganja u sektoru poslovanja. Povećano interesovanje za gradnju šoping centara u post-socijalističkim zemljama odvijalo se uporedo sa opštim porastom investiranja u trgovinski sektor na području čitave Evrope<sup>115</sup>, što je sve bila posledica porasta kupovne moći stanovništva u velikim CEE metropolitanskim područjima. U nekoliko narednih godina na tržištu nekretnina bio je primetan i porast ulaganja u industriju, hotelijerstvo i stanovanje<sup>116</sup> (Grafik 2).



Grafik 2. Obim ulaganja u CEE regionu po tržišnim sektorima 1998.-2004. Izvor: CBRE, 2005b.

Investiranje u komercijalno tržište nekretnina u CEE gradovima dvojako se odrazilo na prostornu distribuciju nestambenih aktivnosti, izazivajući drastičnu transformaciju urbane strukture post-socijalističkog grada<sup>117</sup>. *Prvi razvojni trend* je podrazumevao formiranje novih centralnih poslovnih četvrti u kojima dominiraju komercijalne namene, po ugledu na zapadnoevropske modele<sup>118</sup>. *Drugi razvojni trend* u distribuciji komercijalnih sadržaja posle 1989. godine je od značaja za ovo istraživanje, jer se odnosi na decentralizaciju komercijalnih funkcija. Iako je post-socijalistički period bio obeležen disperzijom svih urbanih funkcija, decentralizacija poslovnih, trgovinskih i industrijskih namena je imala snažniji uticaj na prostornu organizaciju metropolitanskih područja centralne i istočne Evrope nego proces dekoncentracije stambene funkcije. Prostorni obrazac suburbanizacije post-socijalističkog grada se razlikuje od onog u zapadnoevropskim i američkim gradovima po tome što dekoncentracija stanovanja nije bila uzrok disperzije ostalih urbanih funkcija i njihovog izmeštanja iz gradskog jezgra. Tokom poslednjih decenija socijalističke vladavine proces suburbanizacije u CEE gradovima se odvijao relativno sporo, tako da je decentralizacija funkcije stanovanja u tranzicionom periodu bila očekivana. Međutim, ubrzana suburbanizacija poslovne, a posebno trgovačke funkcije, predstavljala je dramatičnu promenu u obrascima urbanog razvoja.

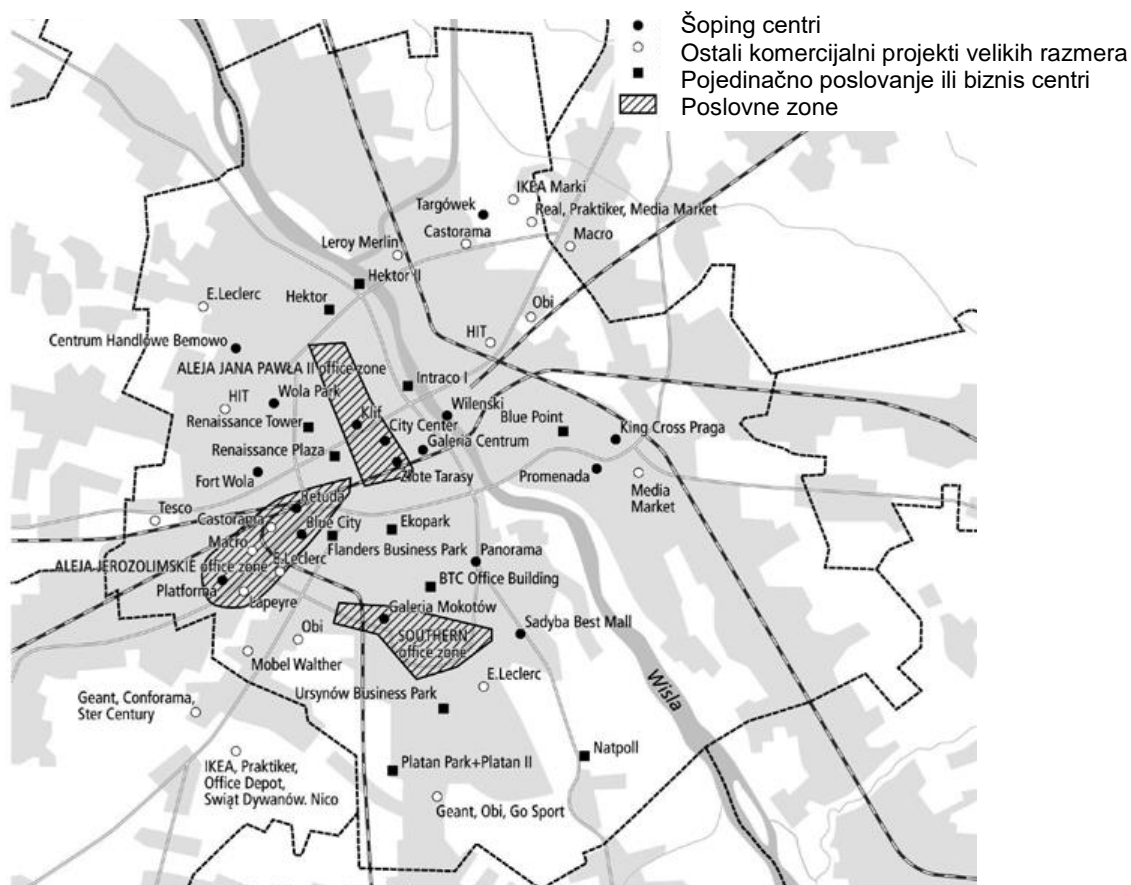
<sup>115</sup> CBRE, 2005c: *Market view: European investment*, H1 2005, CB Richard Ellis.

<sup>116</sup> CBRE, 2005a: *Market View: CEE Investment*, 1Q 2005, CB Richard Ellis.

<sup>117</sup> Stanilov, K.: *The restructuring of non-residential uses in the post-socialist metropolis* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.76., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>118</sup> Iako su centri CEE gradova tokom socijalističkog perioda predstavljali fokalne tačke administrativnih i komercijalnih funkcija, ovakva postavka je više bila posledica nasleđene urbane tradicije i refleksija centralizovanog sistema upravljanja, nego rezultat tržišnih okolnosti. Za razliku od gradova zapadne Evrope gde je prostorna distribucija urbanih funkcija zavisila od ekonomske moći pojedine funkcije da priušti određenu lokaciju, u socijalističkom miljeu funkcije su bile pod čvrstom kontrolom uprave/ administracije i nezavisne od tržišnih zahteva. Poslovanje i trgovina bili su pozicionirani u gradskom centru jer ih je uprava tako najbolje kontrolisala. Komercijalna funkcija u socijalističkom gradu je bila redukovana do minimalnog nivoa nužnog za funkcionisanje, a sadržaji su bili spakovani u nekoliko velikih poslovnih i trgovačkih objekata u centralnoj zoni. Početak tržišno orijentisanih principa poslovanja u tranzicionom periodu doveo je do porasta cene zemljišta i nekretnina u gradskom centru, što je dovelo do promena u strukturi funkcija. Za mnoge stanovnike i neke usluge više nije bilo mesta u gradskom jezgru, zamenile su ih prestižne poslovne, banke, osiguravajuće kompanije, galerije, specijalizovane prodavnice, klubovi i restorani.

Značajnu ulogu u procesu decentralizacije komercijalnih sadržaja imao je kapital stranih investitora kao većinski na tržištu nekretnina. Većina ulaganja je usmeravana ka gradskoj periferiji, suprotno dotadašnjem socijalističkom modelu koncentracije nestambenih sadržaja u gradskom centru. Ovakvi projekti bili su podržani i od strane gradskih vlasti i politički i infrastrukturno. Novoformirani poslovni i trgovinski objekti često su postajali suburban centri oko kojih su se razvijale nove stambene zajednice. Od ovog perioda potražnja za novim sadržajima, posebno komercijalnim, stalno raste (Slika 8).



Slika 8. Distribucija komercijalnih kompleksa u Varšavi 2002. godine. Izvor: Tasan-Kok, T.: *Institutional and spatial change*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str.56., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

Decentralizacija i širenje nestambenih sadržaja imala je i pozitivne i negativne implikacije po urbano tkivo socijalističkih gradova. U većini slučajeva povećane su mogućnosti zapošljavanja stanovnika nekadašnjih monofunkcionalnih „naselja -spavaonica“ i značajno unapređen stepen dostupnosti usluga i servisa. S druge strane, decentralizacija je generisala i brojne urbane probleme, kao što je urbana disperzija. To su pre svega: porast automobilske saobraćaja jer se nova izgradnja odvijala na delovima gradske teritorije koja nije bila dobro opslužena gradskim prevozom; značajan porast nivoa zagađenja i buke; otežana pristupačnost poslu za deo populacije koji ne poseduje sopstveno vozilo; nestanak otvorenih prostora na periferiji; porast troškova za obezbeđivanje infrastrukture i servisa u udaljenim područjima nove izgradnje. Još jedan negativan trend predstavlja iseljavanje stanovnika iz centralnih gradskih područja kao rezultat formiranja poslovnih četvrti po zapadnoevropskom i SAD modelu, što može dovesti do devastacije i propadanja glavnog gradskog centra.

Decentralizacija resursa i policentizam karakterišu i planiranje većih gradova u Srbiji, kao tipičnih primera nekadašnje socijalističke ideologije u urbanizmu. Na primeru važećeg Generalnog plana Beograda 2021 ilustrovan je planski tretman centralnih mesta na teritoriji grada. Planirani sistem centara na području grada obuhvata opšte i lokalne centre. Opšti centri su: glavni gradski centar (smešten u

centralnoj zoni), centri gradskih podcelina i pojedini ulazni pravci i poslovni kompleksi. Centralna zona obuhvata dva stara jezgra - Beograda i Zemuna i centar Novog Beograda. Lokalni centri su centri mesnih zajednica u novim naseljima i lokalni centri u samostalnim naseljima izvan kontinualno izgrađenog tkiva. Plan konstatuje pozitivnu promenu u decentralizaciji poslovnog prostora u novije vreme, za razliku od šezdesetih i sedamdesetih godina kada je Beograd težio izuzetno jakoj centralizaciji sadržaja<sup>119</sup>. Prema istom izvoru, učešće trgovine na malo u samom jezgru (Stari grad, Savski venac i Vračar) opalo je sa 38% na 31%, u prvom pojasu oko jezgra (Voždovac, Zvezdara i Palilula) stagnira sa oko 25% i raste u sekundarnim jezgrima - Čukarica i Rakovica sa 12% na 15% i, posebno, Zemun i Novi Beograd sa 22% na 29%. Najintenzivnije transformacije dešavaju se na tlu Novog Beograda kao planski nastalog novog grada, gde se velike slobodne površine popunjavaju stihijski a nova izgradnja često sukobljava sa postojećim stambenim tkivom<sup>120</sup>.

#### 4.2.3. Decentralizacija funkcije poslovanja

Nakon mukotrpnih institucionalnih transformacija koje su devedesetih godina pretrpeli glavni gradovi centralne i istočne Evrope, a kao posledica ekonomskog i socijalnog restrukturiranja, naročito značajna bila je transformacija funkcije poslovanja. U procesu prostorne remodelacije glavnih gradova, kao centara političke i ekonomske aktivnosti, ključnu ulogu imao je razvoj komercijalnog tržišta nekretnina. Velika količina kapitala u ekonomskom sektoru uzrokovala je potražnju za luksuznijim poslovnim prostorima, a samim tim i izgradnju novih poslovnih sadržaja, što je opet imalo značajne implikacije u preoblikovanju urbanog pejzaža.

Ubrzani razvoj tercijarnog sektora u CEE zemljama nakon 1989. godine izazvao je ogromnu potražnju za poslovnim prostorom. Početkom devedesetih započinje rast broja firmi koje potražuju kvalitetan poslovni prostor. Kao odgovor na to, izgradnja poslovnog prostora prva beleži pozitivan rast na građevinskom tržištu, uz postepeno preoblikovanje glavnih CEE centara. Ulazak stranih kompanija na tržište postavio je nove standarde kvaliteta u izgradnji poslovnih objekata. Od posebnog je značaja ubrzani porast broja privatnih firmi, naročito inostranih i međunarodnih, koje se šire na CEE tržište<sup>121</sup>.

U početku su prostorne potrebe poslovne funkcije bile zadovoljene rekonstrukcijom starih objekata i interpolacijom novih struktura u centru. Strani investitori su preferirali da se smeste na prestižnim lokacijama u istorijskom centru, smatrajući da periferne lokacije donose veći rizik. Međutim, vremenom se nova izgradnja poslovnih objekata sve više usmeravala ka dostupnom, jeftinom zemljištu na gradskoj periferiji. Polovina devedesetih godina predstavlja značajan momenat u razvoju CEE gradova. Post-socijalistička ekonomija doživljava procvat i uzrokuje dalju potražnju za poslovnim prostorom upravo u okolnostima kada je koncentracija poslovnih i komercijalnih funkcija u gradskim centrima već bila veoma visoka, i kada su porast broja automobila i redukcije u javnom gradskom prevozu izazvali zagušenje jezgra i otežanu pristupačnost sadržajima. Do kraja devedesetih mogućnosti za rekonstrukciju u istorijskom gradskom centru su u većini slučajeva bile iscrpljene. Nedostatak raspoloživih prostora izazvao je enormni skok cena nekretnina i renti u zoni gradskog centra, koju mnogi vidovi poslovanja više nisu mogli da plate. Tako su nove poslovne zgrade počele da niču duž velikih bulevara, na lokacijama udaljenim od gradskog centra, čak i na samoj periferiji, tamo gde je već postojala mogućnost lakog pristupa javnim gradskim prevozom ili kolima.

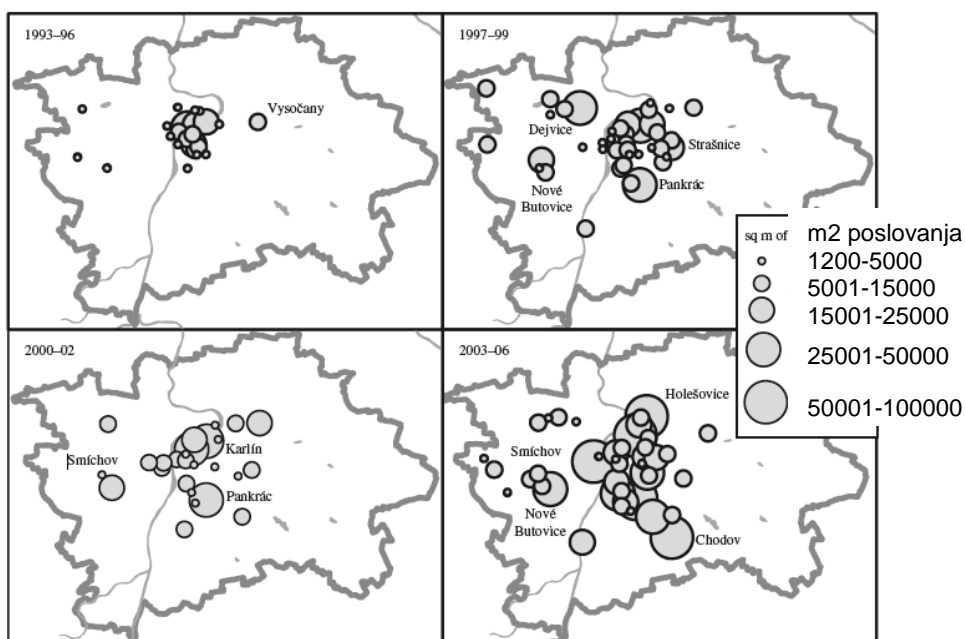
<sup>119</sup> *Generalni plan Beograda 2021.*, Službeni list grada Beograda, broj 27/2003, 25/2005, 34/2007, str.54.

<sup>120</sup> Kako navodi I. Marić, transformacija slobodnih prostora u izgrađene, koja ne podleže nikakvoj kritici, najbolje ilustruje okolnosti u kojima se u vremenu tranzicije razvija Novi Beograd: dominiraju ekonomski interesi pojedinaca, nedostaje sistemska stručna kontrola urbanog rasta i zanemaruju se interesi postojećih korisnika prostora. U tom smislu, sve buduće intervencije moraju poštovati njegov prvobitni karakter, uz pažljivu redukciju velikih otvorenih prostora, odmerenu integraciju novih fizičkih struktura i poštovanje dosadašnjeg razvoja područja i nasleđenog duha mesta. Izvor: Marić, I.; Niković, A.; Manić, B.: *Transformation of the New Belgrade urban tissue: filling the space instead of interpolation*, str. 49., *Spatium* No. 22, Jul 2010, str. 53.

<sup>121</sup> Sykora, L.: *Office development and post-communist city formation: The case of Prague*, u Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.119., Springer, Dordrecht, 2007.

I dok je početkom devedesetih potražnja za poslovnim prostorom poticala iz porasta broja novih kompanija, polovinom te dekade potražnja raste zahvaljujući pre svega širenju postojećih kompanija. Klijenti zahtevaju sve veće površine poslovnih prostora, visok stepen opremljenosti i čak specifične lokacijske karakteristike. Decentralizaciju su započele strane kompanije u potrazi za modernim poslovnim prostorom sa puno parking mesta, dok su lokalne kompanije imale preferenciju ka starim objektima u gradskom centru. Pojedine suburbane stambene četvrti razvile su prestižni identitet i privukle renomirane poslovne i trgovačke kompanije. Početkom novog milenijuma situacija na tržištu nekretnina se stabilizovala. Nove poslovne zgrade podižu se na već ustanovljenim lokacijama za poslovanje, jačajući na taj način ovakav prostorni razvojni obrazac.

L. Sykora ove promene ilustruje na primeru Praga (Slika 9). U periodu 1993.-1996. godine javio se veliki broj novih projekata sa funkcijom poslovanja, ali u najvećem procentu u okviru postojećih obnovljenih fizičkih struktura u gradskom jezgru<sup>122</sup>. Svega nekoliko objekata izgrađeno je na lokacijama na periferiji, a inicijativu za taj poduhvat su imale samo domaće kompanije. 1997. godine započinje značajnija decentralizacija poslovanja. Od 2003. godine nadalje evidentirana su dva prostorna obrasca u razvoju poslovnih sadržaja: povećanje poslovnih parkova u zoni periferije ali oslonjenih na centralnu zonu, i projekti obnove velikih razmera u najužem jezgru<sup>123</sup>. U periodu 2003.-2006. na lokacijama izvan centralne zone izgrađeno je 30% ukupnog novog poslovnog prostora, što nagoveštava snažan trend dalje decentralizacije u godinama koje slede, ka sekundarnim centrima i perifernim područjima grada. Uspeh novih poslovnih zona u predgrađima gradova izazvao je delimično povlačenje poslovanja iz centralnih zona. Tako je stopa poslovnih prostora koji nisu u funkciji čak bila viša u gradskom centru nego na periferiji, što je recimo bio slučaj u Pragu 2003/2004. godine<sup>124</sup>, ili u Sofiji 2007. godine kada je najveća suburbana poslovna zona Business Park Sofia poslovala sa 100% okupiranosti prostora<sup>125</sup>.



Slika 9. Prostorna distribucija novoizgrađenih i obnovljenih poslovnih objekata u Pragu u periodu 1993.-2006. Izvor: Sykora, L: *Office development and post-communist city formation: The case of Prague*, u Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.135., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>122</sup> Sykora, L: *Office development and post-communist city formation: The case of Prague*, u Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.120., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>123</sup> Ibid, str.126.

<sup>124</sup> CBRE, 2004: *Prague Forum*, Research Report 2004, CB Richard Ellis.

<sup>125</sup> Stanilov, K.: *The restructuring of non-residential uses in the post-socialist metropolis* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.85., Springer, Dordrecht, 2007.

Iako se trend decentralizacije nastavlja, u evropskim gradovima primat u poslovanju ipak ostvaruju centralne lokacije, gde su cene zemljišta i renti najviše. U epicentru grada kao osnovna, dominantna funkcija u mešovitim projektima pojavljuje se poslovanje. U tržišnim okolnostima renomirane i jake firme teže da se smeste u najuži gradski centar<sup>126</sup>. Prostorna decentralizacija funkcije poslovanja odvija se u okviru postojeće, već čvrsto uspostavljene urbane hijerarhije. L. Sykora konstatuje da se urbana struktura Praga menja od monocentričnog ka policentričnom modelu, gde nekoliko poslovnih klastera formira jezgro novih sekundarnih gradskih centara<sup>127</sup>. Ovakvu policentričnost karakteriše snažan tradicionalni gradski centar, gde se još uvek nalazi težište poslovne funkcije grada. Slična situacija može se uočiti i na primerima ostalih velikih CEE gradova u državama bivše socijalističke orijentacije.

Danas razvoj finansijsko-poslovne funkcije nije glavna komponenta procesa preoblikovanja post-socijalističkog grada. Međutim, kako nove poslovne zgrade predstavljaju sedišta najaktivnijih predstavnika urbane ekonomije, sa ekskluzivnim poslovnim objektima na najboljim gradskim lokacijama, izgradnja poslovnih sadržaja i dalje značajno oblikuje gradski pejzaž. Može se konstatovati da je razvoj poslovne funkcije važan element u formiranju policentrične gradske strukture, pojavi sekundarnih centara i rasejavanja nestambenih urbanih funkcija u suburbanim zonama. Ovakve okolnosti unapredile su mogućnosti za zapošljavanje lokalnog stanovništva velikih stambenih naselja, tzv. „spavaonica“.

Na primeru Beograda kao nekadašnjeg socijalističkog grada uočava se da je u periodu od 2005.-2007. godine izgradnja modernih poslovnih objekata porasla za 40%<sup>128</sup>. Većina ovog razvoja odvijala se u zoni Novog Beograda, dok su istorijski gradski centar i periferija sa aspekta razvoja funkcije poslovanja bili zapostavljeni. Oko 65% ukupne količine poslovnog prostora u 2007. godini nalazilo se u centralnoj poslovnoj zoni (CBD), koja obuhvata deo starog gradskog jezgra i centralnu zonu Novog Beograda. U zoni šireg centra smešteno je 25% poslovanja, dok je taj procenat u suburbanim zonama iznosio svega 10%. Najprestižniji poslovni prostori su u centralnoj zoni Novog Beograda, i oni imaju najveću cenu zakupa u čitavom gradu. Od 2007. godine tu je izgrađeno mnoštvo poslovnih zgrada<sup>129</sup>.

#### 4.2.4. Decentralizacija funkcije trgovine i pojava šoping molova

Kako su milioni ljudi u CEE gradovima ostali bez posla u tranzicionom periodu zbog zatvaranja velikih državnih firmi, većina njih nije imala druge mogućnosti za zapošljavanje osim da započne sopstveni posao. Veliki deo tih novih poslova bio je upravo iz oblasti trgovine i usluga, jer su oni predstavljali manje zahtevan poduhvat od pokretanja nekakve proizvodnje. Početkom devedesetih broj malih trgovinskih i uslužnih radnji stalno je rastao, šireći se iz centralne gradske zone u okolna stambena naselja. Otvarale su se male prodavnice za zadovoljenje svakodnevnih potreba, radnje za različite usluge popravki, kafei, frizerski saloni i sl. Poseban problem je predstavljalo kako iznaći adekvatan prostor za novoformirane sadržaje u stambenim naseljima, u kojima u socijalističkom periodu nije bila predviđena niti jedna druga funkcija osim stambene. Na određenim lokacijama u stambenim naseljima,

<sup>126</sup> Dinić, M.: *Primena koncepta razvoja na principu mešovitih funkcija u urbanoj rekonstrukciji centralne gradske zone*, str.146., magistarski rad, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu, 2008.

<sup>127</sup> Sykora, L.: *Office development and post-communist city formation: The case of Prague*, u Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.136., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>128</sup> Colliers International, Serbia: *Office Market Overview - Belgrade, H1 2007*, str.2.

<sup>129</sup> Razmatrajući novu komercijalnu izgradnju u poslednje dve decenije na prostoru centralne zone Novog Beograda, može se konstatovati da su najzastupljeniji novi poslovni objekti. Poslovne zgrade su građene na dotada neizgrađenom zemljištu (koje je inače bilo predviđeno za centralne sadržaje), ali i na zelenim površinama stambenih blokova. U periodu 2000.-2009. godine ovde je otvoreno čak 40.000 radnih mesta, dok je stopa nezaposlenosti samo 1 odsto veća od evropskog proseka. Više od polovine banaka u Srbiji ima sedišta u Novom Beogradu. Najveći deo ulaganja i dalje odlazi u poslovni, kancelarijski prostor. Važećim planskim rešenjima takođe se forsira identitet centralnog jezgra Novog Beograda kao poslovnog centra, prvenstveno u blokovima 26 i 18, kroz izgradnju visokih objekata i koncentraciju komercijalnih aktivnosti i javnih sadržaja i prostora. Kao razlog tome navode se pogodnosti novobeogradskog područja: dobra infrastrukturna opremljenost, dobra saobraćajna pristupačnost, neizgrađeni prostori, jasni vlasnički odnosi nad zemljištem, komplementarni sadržaji u kontaktnoj zoni i mogućnost funkcionalnog povezivanja sa druga dva centra prvog ranga. Može se očekivati da će se stoga centralna zona Novog Beograda razvijati u maniru CBD-a velikih gradova i da će postati vodeća poslovna zona u Beogradu.

gde je u doba socijalizma već postojao nekakav trgovački prostor, počela su da se formiraju veća trgovačka čvorišta. Takođe se pojavljuju i linijske forme trgovačko-uslužnih delatnosti duž glavnih saobraćajnica koje vode iz gradskog centra, najčešće vezano za automobile i automobilsku opremu, potom pumpe, prodavnice nameštaja, lokali sa brзом hranom i sl.

Možda najznačajnije obeležje tranzicije post-socijalističkih gradova centralne i istočne Evrope predstavljaju rapidne promene u sektoru trgovine na malo. Nakon prvih nesigurnih koraka u privatizaciji, dekoncentraciji vlasništva u sektoru trgovine i domaćih ulaganja, u drugoj polovini devedesetih dolazi do konsolidacije i izgradnje multinacionalnih modernih trgovačkih sadržaja velikih formata, obično na periferiji ili važnijim saobraćajnicama. Proces izgradnje šoping centara naročito je bio ubrzan u post-socijalističkim CEE zemljama, iz sledećih razloga<sup>130</sup>:

- Nakon pada socijalizma planiranje više nije bilo centralizovano, pa se promenila i regulativa u oblasti lociranja trgovačkih sadržaja;
- Različiti su faktori u post-socijalističkom planiranju i na tržištu nekretnina koji su onemogućavali da se savremeni trgovački objekti pozicioniraju u gradskim centrima ili subcentrima (npr. neraščišćeni vlasnički odnosi, ograničenja koja je postavljala važeća planska dokumentacija o promeni namene zemljišta). Nasuprot tome, veliki trgovački objekti su bili veoma poželjni na perifernom poljoprivrednom zemljištu, pogotovu u malim naseljima oko velikih gradova, koja su željno iščekivala mogućnost novih radnih mesta;
- Veliki kapital inostranih trgovinskih lanaca naspram skromnih prihoda zvaničnika lokalnih uprava omogućavao je podmićivanje i dobijanje željenih lokacija;
- Moderni trgovački objekti su bili simboli novog društva koje je nudilo mogućnost izbora, za razliku od socijalističkog gde je ponuda bila skromna;
- Tranzicioni procesi u CEE državama poklopili su se vremenski sa poteškoćama koje su iskusili zapadnoevropski trgovački lanci na svom terenu (jaka konkurencija, prezasićenost, zoniranje);
- Geografska blizina zapadnoevropskih trgovaca tržištu CEE zemalja olakšala je snabdevanje radnji, a realna perspektiva brzog pridruživanja nekih CEE zemalja Evropskoj Uniji garantovala je porast kupovne moći i političku stabilnost, na kojoj su inostrani investitori insistirali.

Šoping centar kao trgovački format prvi put se pojavio pedesetih godina u SAD-u, a u zapadnoj Evropi nešto kasnije – šezdesetih godina. U zemljama bivše komunističke orijentacije veliki šoping centri su relativno nov format jer su se prvi put pojavili u drugoj polovini devedesetih. Izazvavši pravu potrošačku fascinaciju, već nakon svega par godina potvrdili su se kao veoma uspešan tržišni obrazac. Prema definiciji S. Džoja (C. Joye), šoping centar ima minimalno 5.000 m<sup>2</sup> prodajne površine i 10 trgovačkih lokala<sup>131</sup>. Tradicionalni šoping centri se po veličini mogu svrstati u: veoma velike (više od 80.000 m<sup>2</sup>), velike (40.000-80.000 m<sup>2</sup>), srednje (20.000-40.000 m<sup>2</sup>) i male (5.000-20.000 m<sup>2</sup>)<sup>132</sup>.

Nenaviknuti na model potrošačkog društva, stanari nekadašnjih socijalističkih gradova bili su potpuno opčinjeni velikim količinama robe i novim vidovima kupovine. Do kraja devedesetih ovaj vid trgovine dostigao je trećinu ukupne prodaje u nekim gradovima Poljske, što je neverovatno postignuće u poređenju sa recimo Velikom Britanijom kao postojbinom šoping centara, gde ovaj procenat iznosi 12%<sup>133</sup>. Džoj dalje navodi rezultate istraživanja kompanije Healey&Baker Research Service, London iz 1999. godine, prema kojima ukupan broj Evropljana koji posećuju šoping centre iznosi oko 330 miliona nedeljno, što je više od 43% ukupne populacije Evrope. Tržišni udeo potrošnje u šoping centrima u Evropi iznosi 12,6%, naspram Sjedinjenih Država gde je taj procenat 50% ukupne prodaje.

<sup>130</sup> Garb, J.; Dybicz, T.: *The retail revolution in post-socialist Central Europe and its lessons*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str. 233., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

<sup>131</sup> ICSC Worldwide Commission: *Shopping Centers: A World of Opportunity*, str.21., 2000.Izvor: <http://www.icsc.org/international/index.pdf>

<sup>132</sup> International Council of Shopping Centres

<sup>133</sup> PMR Publications: *Hypermarket rEvolution - Poland goes compact*, str.2., PMR Publications, 2005.

Šoping centri su evoluirali tokom vremena, te se shodno tome u zemljama centralne i istočne Evrope mogu razlikovati 4 tipa šoping centara<sup>134</sup>:

- Prve generacije – najvažniji klijent (sadržaj) je supermarket/ hipermarket koji zauzima 60-70% ukupne površine centra, sa trgovinom na malo umerene površine;
- Druge generacije – pojavljuju se veliki zakupci, maloprodaja zauzima 70% ukupne površine centra, pojavljuju se ugostiteljski sadržaji;
- Treće generacije – pored velike trgovačke galerije koja zauzima oko 70% površine centra javljaju se različiti zabavni sadržaji, te posetioci osim svakodnevne nabavke i usluga u šoping centru mogu da provode i svoje slobodno vreme;
- Četvrte generacije – pojavljuje se poslovni prostor u okviru šoping centra.

Krajem devedesetih u sektoru trgovine i usluga pojavljuju se velike kompanije, što je posledica oporavka CEE ekonomije, porasta kupovne moći i pojave više klase. Investicije u sektoru maloprodaje u CEE regionu brzo su se popele na čak 50% svih novčanih transakcija<sup>135</sup>. Ovakav pozitivan trend može se obrazložiti time da je trgovina funkcija u kojoj se očekuju manja kolebanja na tržištu nego u slučaju poslovanja. Upravo zato su neka od najvećih ulaganja na tržištu nekretnina bila vezana za izgradnju velikih tržnih centara, a situacija je ista i u aktuelnim okolnostima. Posle 2000. godine izgradnja tržnih centara i hipermarketa u centralnoj i istočnoj Evropi se još više intenzivirala.

K. Stanilov navodi dva razloga zbog kojih su se šoping centri u centralnoj i istočnoj Evropi tako dobro „primili“ na tržištu (osim očiglednog razloga visoke potražnje za robom i uslugama)<sup>136</sup>. Prvi razlog bio je potpuno psihološki – već pomenuti efekat „bombardovanja“ nenaviknutih čula socijalističkog stanovništva beskrajnim nizovima proizvoda postavljenim u radikalno drugačijoj scenografiji koja je potkrepila dramatiku čitavog doživljaja. Ovo je predstavljalo radikalnu novinu u poređenju sa dotadašnjim trgovačkim formatima, velikim dotrajanim polupraznim prodavnicama – zaostavštini socijalističkog perioda i neuglednim malim dućanima ranih devedestih. Drugi razlog leži u „popustljivoj“ politici planiranja zemalja u CEE regionu, koja je ne samo dopuštala već i stimulisala razvoj velikih trgovačkih formata<sup>137</sup>. Planerska teorija i praksa u zapadnoj Evropi imala je suprotan pristup: gradske vlasti su zbog zasićenja tržišta obustavile projekte i razvoj novih tržnih centara. Istovremeno, u zemljama istočne i centralne Evrope vladala je drugačija investiciona klima. Premda su pojedini gradovi (Poljske, Mađarske i još nekoliko CEE država) počeli da zahtevaju izradu studija o komercijalnim efektima izgradnje šoping molova kao i njihovim uticajima na životnu sredinu, njihova uloga u kontroli razvoja je često bila podrivana opredeljenjem gradskih zvaničnika da po svaku cenu privuku investitore velikih komercijalnih šema, a sve u cilju podsticanja lokalne ekonomije i generisanja novih radnih mesta. Njihove napore podržavale su građevinske kompanije i mediji, kreirajući sliku o ispravnom putu ka ekonomskom i socijalnom blagostanju.

Zahvaljujući ovakvim okolnostima, veliki trgovinski lanci videli su istočnu Evropu kao najpogodniji region za svoje poslovanje, proglasivši ga za svoje strateško tržište. U 2004. godini postojalo je 6.5 miliona m<sup>2</sup> modernih šoping centara u centralnoj i istočnoj Evropi, dok je 2007. godine taj broj bio uvećan za još 3 miliona m<sup>2</sup><sup>138</sup>. Varšava i Prag su 2005. godine već uveliko bili nadmašili zapadnoevropske prestonice po površini kvadrature šoping centara po glavi stanovnika. Inostranim lancima pridružili su se i oni

---

<sup>134</sup> Dudek-Mankowska, S.: *Shopping centres in the Warsaw Metropolitan Area*, str.38., Acta Universitatis Carolinae, 2010 Geographica, Nos. 1–2.

<sup>135</sup> CBRE, 2005b: *Market View: CEE Investment*, 1H 2005, CB Richard Ellis.

<sup>136</sup> Stanilov, K.: *The restructuring of non-residential uses in the post-socialist metropolis* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.89., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>137</sup> ICSC: *The development of shopping centers in Europe*, str.28., International Council of Shopping Centers, 2002.

<sup>138</sup> JL LaSalle: *Europe's New Eastern Frontier: Retail on the Rise*, u Stanilov, K.: *The restructuring of non-residential uses in the post-socialist metropolis* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.90., Springer, Dordrecht, 2007.

domaći snabdevači koji su svoje poslovanje uspeli da prilagode aktuelnim tržišnim okolnostima i zahtevima.

U centrima CEE gradova u ovom periodu takođe je dolazilo do otvaranja novih šoping centara, ali u znatno manjoj meri nego na suburbanim lokacijama (Slika 10). Jeftinije radnje, hipermarketi i radnje sa stvarima za kuću, na retko naseljenim suburbanim lokacijama i poređani duž glavnih saobraćajnica koje su vodile iz gradskog centra, predstavljali su buduća čvorišta za dalji stambeni rast suburbije. Ovi razvojni obrasci snažno su obeležili strukturu post-socijalističkog grada i otvorili mogućnost da pojedine suburbane lokacije u budućem razvoju prerastu u „periferna naselja na ivici urbanog područja“<sup>139</sup>. Evolucija trgovinske funkcije se vremenom iz prestonica proširila na ostale veće gradove u regionu.



Slika 10. Dispozicija skorašnjih velikih trgovinskih projekata u Varšavi. Izvor: Annual reports by DTZ, JL LaSalle, and CBRE.

Kako je početni uspeh na tržištu privukao veliki broj investitora u područje, povećana je ponuda i konkurencija a smanjeni profiti. To nije odgovaralo investitorima koji nisu bili spremni da preuzmu velike rizike. U takvim okolnostima oni se sele na neko novo tržište. Tržišni uslovi u oblasti maloprodaje se jako brzo menjaju. Nakon 2005. godine dolazi do zasićenja tržišta u prestonicama CEE gradova, pa se investitori okreću drugim, manjim gradovima u zemlji<sup>140</sup>. Još jedan znak promena trgovinskog tržišta u centralnoj i istočnoj Evropi nakon 2005. godine bio je porast broja onih šoping centara prve generacije kojima je već bilo potrebno renoviranje. Postoje naznake da je ovakav prostorni format trgovačke funkcije već prevaziđen u istočnoj i centralnoj Evropi. To prvenstveno proizilazi iz negativnih uticaja koje veliki suburban tržni centri imaju na male trgovinske radnje i lokalne snabdevače, ali i iz negativnih posledica koje ovakav razvoj ima na vitalitet gradskog jezgra i kvalitet životne sredine. Stoga su vlasnici trgovinskih lanaca i hipermarketa u periodu nakon 2005. krenuli sa smanjivanjem svojih prodajnih objekata. Oni se potom okreću zaboravljenom području centralne gradske zone, gde za prodavnice tipa „velike kutije“ nikada nije bilo dovoljno prostora<sup>141</sup>.

<sup>139</sup> Stanilov, K.: *The restructuring of non-residential uses in the post-socialist metropolis* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.90., Springer, Dordrecht, 2007.

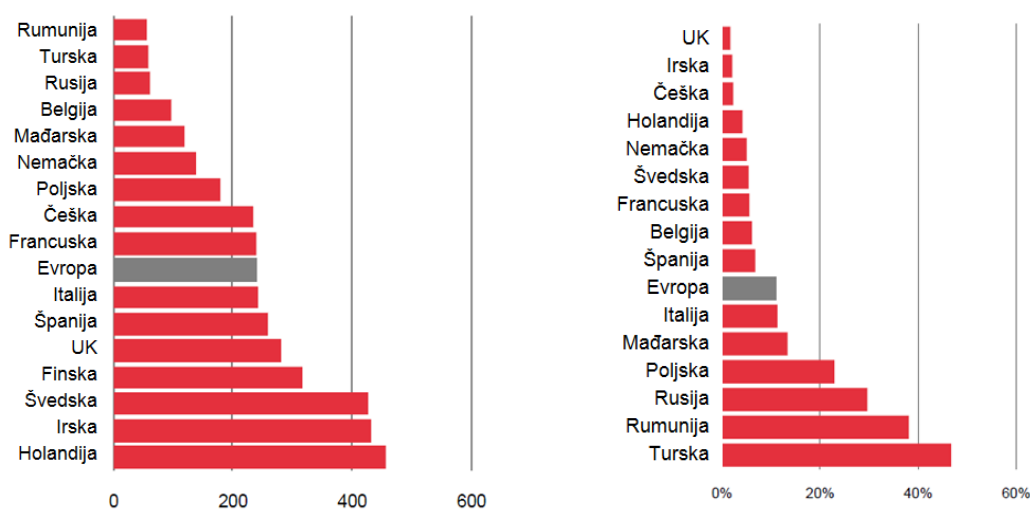
<sup>140</sup> CBRE, 2005d: *Market View: Poland Property, Year End 2005*, CB Richard Ellis.

<sup>141</sup> Nova tržišna strategija u Poljskoj zasniva se na rezultatima ispitivanja potrošača, koji su se u 85% slučajeva izjasnili da preferiraju kupovinu u prodavnicama koje se nalaze na pešačkoj distanci od 10 minuta hoda.

PMR Publications: *Hypermarket rEvolution - Poland goes compact*, str.3., PMR Publications, 2005.



U periodu 2006.-2009. godina izgrađeno je oko 18 miliona m<sup>2</sup> bruto površine šoping centara<sup>142</sup>. Površina šoping centara po glavi stanovnika dosta se razlikuje u različitim evropskim državama (Grafik 3). Švedska, Irska i Holandija imaju znatno veće vrednosti u odnosu na evropski prosek, koji iznosi 238 m<sup>2</sup> na 1000 stanovnika, dok su tri glavna tržišta UK, Francuska i Italija u okviru ovog proseka. CEE države i Nemačka imaju znatno niže vrednosti od proseka. Očekivao se porast kvadrature šoping centara u Rumuniji, Rusiji i Turskoj, dok je u nordijskim zemljama i Holandiji težište više bilo na obnovi i rekonstrukciji postojećih objekata, nego na novoj izgradnji<sup>143</sup> (Grafik 4). Kao direktna posledica ekonomske krize i visokog stepena neizvesnosti na komercijalnom tržištu, nova izgradnja je drastično opala u 2010. godini, dostigavši najniži nivo u poslednjih 5 godina. U Evropi je izgrađeno 3,5 miliona m<sup>2</sup> šoping centara, od čega najveći deo u Rusiji i Turskoj. Prema istom izvoru, u 2011. se očekivao oporavak tržišta i izgradnja novih kapaciteta, posebno u istočnom delu regiona. Predviđalo se da će primat opet imati Rusija i Turska sa planiranih 2,1, odnosno 2,8 miliona m<sup>2</sup> šoping prostora. Bilo je procenjeno se da će u 2011. i 2012. godini biti izgrađeno ukupno 13 miliona m<sup>2</sup> trgovačkog prostora u vidu šoping centara.



Grafik 3. Površina šoping centara u m<sup>2</sup> na 1000 stanovnika u 2010. godini (levo);  
 Grafik 4. Planirana izgradnja u odnosu na postojeće kapacitete u 2010. godini (desno).  
 Izvor: ICSC, DTZ Research.

Ovi podaci i ilustracije potvrđuju velike razlike između istočne Evrope, gde razvojni trendovi u izgradnji šoping centara u punom „procvatu“, i zapadne Evrope gde se graditelji i investitori radije opredeljuju za obnovu postojećih kapaciteta nego za novu izgradnju. U zemljama sa dugom tradicijom šoping centara, kao što su UK, Francuska ili Nemačka, obnova postojećih zapuštenih sturktura predstavlja težište interesovanja velikih trgovačkih lanaca. Oni se fokusiraju na povećanje prihoda u postojećim objektima, a ne na porast novog kapitala, jer tako izbegavaju rizike koje donosi otvaranje novih šoping centara<sup>144</sup>.

Decentralizacija trgovačkih sadržaja u centralnoj i istočnoj Evropi veoma se razlikovala od sličnih trendova u razvijenim zemljama zapadne Evrope i Severne Amerike. Decentralizacija se odvijala masovno i ubrzano u samo jednoj deceniji, i to u tradicionalno kompaktnim gradovima koji su bili dobro opsluženi javnim transportom. Decentralizacija u sektoru trgovine je obično prethodila, a ne sledila proces urbane disperzije stambenih zona i dekoncentraciju radnih mesta, tako da je novonastala trgovina opsluživala ne svoje neposredne komšije (jer ih nije ni bilo), već kupce iz grada. Međutim, kupovna moć stanovništva iz CEE gradova bila je znatno niža od onih u zapadnoj Evropi, ali su trgovine

<sup>142</sup> Burnet, C., Marton, M.: *European Shopping Centres 2010: Shift to value-add focus in core markets*, str.8., DTZ research, Property Times, 2011.

<sup>143</sup> Ibid, str.8.

<sup>144</sup> Ibid, str.10.

bile spremne da u početku posluju i sa gubitkom kako bi osvojili tržište i najbolju lokaciju. Nova trgovina u CEE državama je gotovo isključivo u rukama stranaca.

Danas se broj šoping centara i njihov udeo u tržišnoj potrošnji razlikuje od države do države. Neki delovi Evrope su bolje pokriveni nego drugi, ali generalni trend pokazuje da je razvoj novih šoping centara u zamahu. I dok trgovina u zemljama centralne Evrope poprima sve karakteristike zapadnoevropskih i američkih modela (navike u kupovini, distance putovanja, korišćenje automobila), kompaktni post-socijalistički gradovi i dalje zadržavaju opciju kupovine koju je moguće realizovati pešice ili javnim prevozom.

Zemlje zapadne Evrope razvile su veoma opsežan i raznovrstan skup mera kojima se reguliše sektor trgovine. Zoniranje se koristi kao instrument za smeštanje trgovine u gradski centar ili u ona urbana područja koja su dobro pokrivena svim vidovima transporta<sup>145</sup>. Država propisuje kompletnu regulativu kojom se definiše maksimalna veličina novih trgovačkih projekata, roba koja se u njima prodaje, pa čak i radno vreme, kako bi se ublažila konkurencija i zaštitile male trgovinske radnje. Neke zemlje čak nalažu obavezu da se pre davanja saglasnosti na novu trgovačku izgradnju izvrši obavezno ispitivanje tržišta, kako bi se utvrdile realne potrebe i ustanovili efekti koje će ta izgradnja proizvesti.

#### 4.2.4.1. Fenomen šoping centra kao centra naselja u post-socijalističkom gradu

Nakon političkih promena 1989. godine u većini socijalističkih zemalja dolazi do potpune transformacije u sektoru trgovine na malo, a naročito remodelacije njenog fizičkog/ prostornog okvira<sup>146</sup>. Novi šoping centri na urbanoj periferiji CEE gradova s početka devedesetih nisu pretendovali da opslužuju celokupno gradsko stanovništvo, što potvrđuje njihova slaba povezanost javnim prevozom sa ostalim delovima gradske teritorije. Ovi sadržaji nisu građeni ni iz razloga da oplemene svoje suburbano okruženje, niti da pojačaju njegov vitalitet diverzifikacijom funkcija u području. Investitori su preferirali jeftinije udaljene parcele sa dobrom kolskom pristupačnošću. Lokacija je uslovlila i urbani dizajn – blistavi novi objekti imali su za cilj da privuku pažnju vozača sa autoputa, a ne da privlače pešake. Veoma često objekti su bili okruženi ogromnim parkinzima. U onim slučajevima kada su morali da nekako koegzistiraju sa svojim okruženjem, šoping centri su bili pozicionirani oko unutrašnjeg atrijuma, sa neatraktivnim fasadama okrenutim ka već postojećim, najčešće stambenim zgradama. Ovakav razvojni obrazac značajno je narušavao izgled javnih gradskih prostora.

U poslednjoj deceniji primećuje se trend transformacije prvobitnog koncepta šoping centra, te on sve više preuzima ulogu naseljskog centra u suburbiji. Savremeni šoping centri su složeni planski građeni prostori sa trgovačkim i zabavnim sadržajima, mada mogu sadržati i druge funkcije kao što su rekreacija, kultura, stanovanje, poslovanje i obrazovanje. Često postaju i atraktivne turističke lokacije. Neki sadržaji modernih šoping molova su bioskopi, pozorišta, koncertne/ izložbene dvorane, igrališta za decu, klizališta, kuglane, tereni za mini golf, veštačka jezera, žičare, akvarijumi i sl<sup>147</sup>. Moderni šoping centri postaju „gradovi u malom“ zahvaljujući ne samo svojim funkcijama već i arhitekturi, enterijeru i

<sup>145</sup> Garb, J.; Dybiczy, T.: *The retail revolution in post-socialist Central Europe and its lessons*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str. 249., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

<sup>146</sup> L. Vitkova i J. Turcekova na primeru Bratislave ilustruju kako se ovaj proces odvijao u talasima, od početka devedesetih do danas: 1. Privatizacija postojećih trgovinskih radnji – tradicionalne državne kompanije podeljene su na manje ekonomske jedinice, a velike robne kuće iz socijalističkog perioda prodate su inostranim kompanijama; 2. Pojava novih malih trgovinskih radnji, mahom preimenom prizemlja u stambenim zgradama; 3. Obnova starih robnih kuća i konverzija više dotadašnjih nekomercijalnih objekata u robne kuće u gradskom centru; 4. Obnova javnih prostora u gradskom centru; 5. Izgradnja šoping centara i hipermarketa na periferiji grada, na zelenim površinama; 6. Izgradnja supermarketa u stambenim četvrtima; 7. Izgradnja integrisanih multifunkcionalnih šoping centara u gradskom centru. Izvor: Vitkova, L.; Turcekova, J.: *Retail Projects in Bratislava – The Phenomenon of Shopping Centre and Hypermarkets*, str.2., <http://aesop2005.scix.net/data/papers/att/451.fullTextPrint.09876.pdf>

<sup>147</sup> Dudek-Mankowska, S.: *Shopping centres in the Warsaw Metropolitan Area*, str.35., Acta Universitatis Carolinae, 2010 Geographica, Nos. 1–2.

atmosfera. Tokovi u okviru šoping centra predstavljaju analogiju sa pešačkim ulicama, a njihovi centralni prostori su pijacete koje podsećaju na gradski trg. Pojavljuju se i elementi urbanog mobilijara, kao klupe, kiosci, fontane. U tom smislu, šoping centar nije samo mesto na kome se vrši razmena robe i usluga, on predstavlja mesto susreta i uspostavljanja socijalnog kontakta. U velikoj meri savremeni šoping centar imitira tradicionalni gradski centar.

Sa velikim promenama u društvu promenile su se i navike u kupovini. Post-socijalistički potrošač voli da provodi svoje slobodno vreme u šoping centrima gde su pogodnosti brojne: počevši od lake pristupačnosti i obezbeđenog parkinga, preko kupovine u prijatnom ambijentu bez obzira na vremenske prilike, dugog radnog vremena pa do mogućnosti uspostavljanja socijalnog kontakta zbog svakodnevne velike koncentracije ljudi<sup>148</sup>. Hipermarketi su popularni zbog znatno nižih cena.

Nakon 2000. godine u CEE gradovima primetan je proces transformacije šoping centra u centar naselja. L. Vitkova i J. Turcekova konstatuju kako se dinamičan rast prodajnog prostora nakon 2000. godine u Bratislavi odvijao kroz izgradnju velikih objekata na zelenim površinama u suburbanim delovima grada, uz glavne saobraćajne pravce. Može se uočiti da sličan razvojni obrazac karakteriše i ostale post-socijalističke gradove. Trendovi u pozicioniranju velikih trgovačkih objekata u periodu nakon 2000. godine imaju važne implikacije po urbano tkivo<sup>149</sup>:

1. Zastupljenost trgovačkih sadržaja u gradskom centru opada i on gubi na značaju;
2. Značajan deo trgovačke funkcije grada seli se u šoping centre na periferiji, koji nemaju direktne veze sa tradicionalnim jezgrom;
3. Preorijentisanje potrošača ka velikim šoping centrima direktno je pogodilo male trgovinske radnje i u drugim gradskim četvrtima, broj malih radnji se rapidno smanjuje;
4. Veliki supermarketi i hipermarketi sa dominantnim kolskim pristupom zamenjuju nekadašnje objekte svakodnevnog snabdevanja koji su bili lako pešački dostupni;
5. Nakon perioda ekspanzije na periferiji, šoping centri se vraćaju na lokacije u gradskom centru.

Urbani dizajn prvobitnih šoping centara na periferiji prati standardni, višestruko ponovljeni obrazac. Ogroman objekat okružen je parkinzima, sa slabim ili nikakvim pešačkim vezama sa okruženjem i bez kvalitetnih javnih prostora. Ne postoji kvalitetna integracija zajedničkih prostora unutar objekta sa javnim prostorima za okupljanje izvan objekta. Kao unapređeni model šoping centra, koji uvažava i koriguje ove nedostatke, u novije vreme pojavljuje se tzv. *integrirani šoping centar*, na lokacijama gde se vrši prostorno, vizuelno i komunikaciono povezivanje sa okruženjem. Ovakvi objekti uvažavaju kontekst, a u velikim gradovima predstavljaju važne subcentre pojedinih gradskih četvrti, zahvaljujući dobrim saobraćanim vezama i atraktivnoj lokaciji. Pojavljuju se u obodnom području centralne gradske zone. Integrirani šoping centri pomažu u formiranju tradicionalnih urbanih prostora (ulice, trgovi, skverovi). Tržište šoping centara je nesumnjivo pretrpelo velike transformacije u poslednjih nekoliko godina. Došlo je do zasićenja tržišta objektima tradicionalnih velikih tržnih centara i pojave manjih formata šoping centara kao fokusa pojedinih gradskih četvrti, često i u okviru stambenih kompleksa.

---

<sup>148</sup> Dudek-Mankowska navodi rezultate istraživanja sprovedenog u Varšavi, Poljska, gde je 80% anketiranih građana izjavilo da najradije kupuje u šoping centrima, a svega 10% se izjasnilo za gradski centar kao mesto kupovine. Međutim, građani Varšave svoje slobodno vreme radije provode u centru grada (50% anketiranih), dok je broj onih koji to čine u šoping centrima znatno manji (20%). Ovde je važno napomenuti da većina onih koji su se izjasnili da vole da provode vreme u gradskom centru, to čine veoma retko. Korisnici zabavnih sadržaja u šoping centrima su uglavnom mlađi ljudi, koji su tu često. Što se usluga tiče, građani Varšave ih koriste gotovo podjednako i u gradskom centru (44% anketiranih) i u šoping centrima (38%), što najviše zavisi od vrste usluge. Posete šoping centrima su česte: 80% anketiranih posećuje šoping centre nekoliko puta mesečno, preko 10% nekoliko puta nedeljno, a grupa mladih ljudi čak svakodnevno. Svrha odlaska je najčešće kupovina, mada se polovina anketiranih izjasnila da se u šoping centrima sastaje sa porodicom i prijateljima, kako zbog kupovine, tako i zbog odlaska u restoran ili bioskop. Poseta uslužnim sadržajima je prateća aktivnost onih koji su došli zbog kupovine. Važno je napomenuti da je većina ispitanika smatra da popularnost šoping centara direktno proizilazi iz siromašne ponude sadržaja centra Varšave. Izvor: Dudek-Mankowska, S.: *Shopping centres in the Warsaw Metropolitan Area*, str.44., Acta Universitatis Carolinae, 2010 Geographica, Nos. 1–2.

<sup>149</sup> Vitkova, L.; Turcekova, J.: *Retail Projects in Bratislava – The Phenomenon of Shopping Centre and Hypermarkets*, str.3., <http://aesop2005.scix.net/data/papers/att/451.fullTextPrint.09876.pdf>

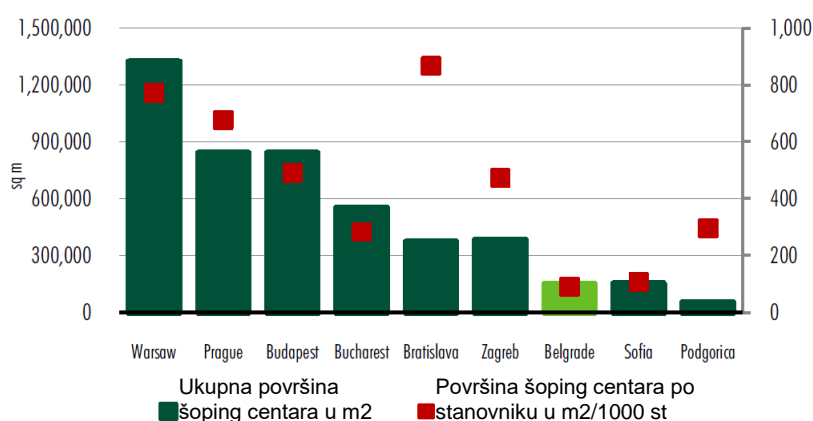
U većini bivših socijalističkih zemalja pojavili su se isti problemi vezani za izgradnju i integraciju velikih trgovačkih centara u urbano tkivo. Ne postoji jasno definisana regulativa o pozicioniranju i strukturi trgovačkih sadržaja velikih formata. Gradske uprave nemaju pripremljenu strategiju iz ove oblasti koja oblikuje budući razvoj grada. Planovi se često koriguju ad hoc, a investitori diktiraju lokaciju, veličinu i dizajn objekata. Zanemaruju se postojeće male radnje koje su najviše pogođene novim razvojem. Ne sagledava se odnos strukture i kapaciteta sadržaja u centru i na periferiji. Najveći problem tiče se radijusa opsluživanja novoprojektovane strukture – jer se rang centra (lokalni, sekundarni gradski ili regionalni centar) ne utvrđuje shodno potrebama. Gradska uprava ne vrši prethodnu analizu nedostajućih sadržaja i kupovne moći stanovništva, već male radnje bivaju istisnute sa tržišta a njihovi radnici ostaju bez posla.

Postavlja se pitanje hoće li šoping mol predstavljati alternativu gradskom centru u budućnosti, ili pak samo komplementarnu dopunu ponude njegovih sadržaja. Šoping molovi kao najveća fascinacija u urbanom pejzažu istočnoevropskih zemalja u poslednjoj deceniji jesu nesumnjivo privukli velike količine potrošača, ali je ipak neizvesno da li će uspeti da postanu novi gradski/ suburbani centri post-socijalističkog grada. Za sada prevladava mišljenje da snažna evropska tradicija urbanog jezgra neće dozvoliti njegovo potpuno gašenje i prevlast šoping molova. Zakonska regulativa imaće u tom procesu veliku ulogu, jer nakon dugog perioda favorizovanja procesa decentralizacije i privatizacije, javnost postaje svesna negativnih implikacija koje suburbanizacija može imati po centralno gradsko jezgro.

#### 4.2.4.2. Decentralizacija trgovine na malo i šoping centri u Srbiji

Šoping centri i hipermarketi predstavljaju najatraktivniji trgovački format u Srbiji u periodu nakon 2000. godine. Sve se više razvijaju tzv. „trgovačka skladišta“, u formi supermarketa/ hipermarketa, izložbenih salona i velikih prodavnica nameštaja i kućnih aparata. Najveći realizovani projekat u 2007. godini bio je Delta City u Beogradu, sa 30.000 m<sup>2</sup> prodajnog prostora. 2009. godine otvoren je šoping centar Ušće, prodajne površine 44.000 m<sup>2</sup>. Ekonomsko okruženje u Srbiji i dalje favorizuje ekspanziju ovih vidova trgovine, posebno šoping molova i prodavnica tipa „velikih kutija“.

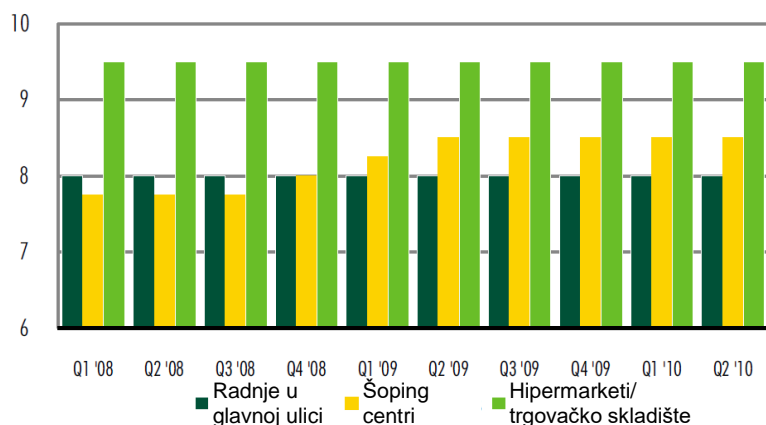
U odnosu na ukupnu površinu tržnih centara i površinu šoping centara po glavi stanovnika, Beograd je 2010. godine imao najmanje vrednosti navedenih parametara u odnosu na glavne gradove ostalih CEE zemalja (Grafik 5).



Grafik 5. Ukupna površina šoping centara u m<sup>2</sup> i površina šoping centara po stanovniku u m<sup>2</sup>/1000 st. nakon prvog kvartala 2010. Izvor: CBRE, 2010: *Market View: Belgrade Retail Market*, H1 2010, str.2., CB Richard Ellis.

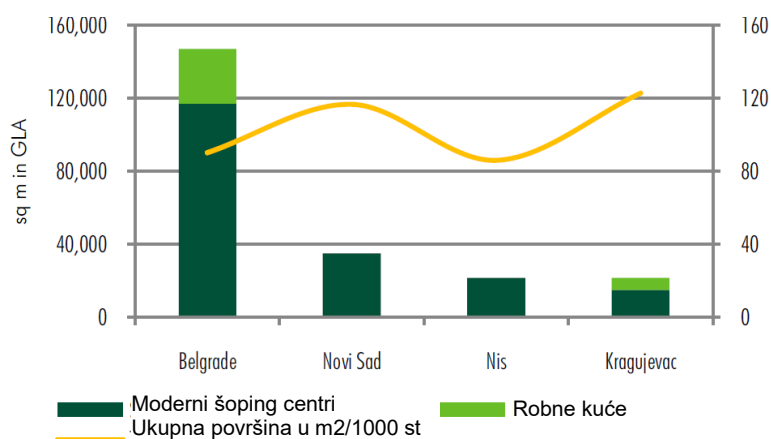
Nakon 2010. godine dolazi do promene u strukturi zakupaca prostora u šoping centrima. Važan aktuelni trend predstavlja činjenica da postojeći klijenti-zakupci trgovačkog prostora smanjuju prodajnu površinu i iznajmljuju manje lokale. To omogućava vlasnicima prostora da uvedu nove robne marke u šoping

centre, a ujedno zadrže i postojeće. Prihodi od trgovine u šoping centrima rastu (Grafik 6).



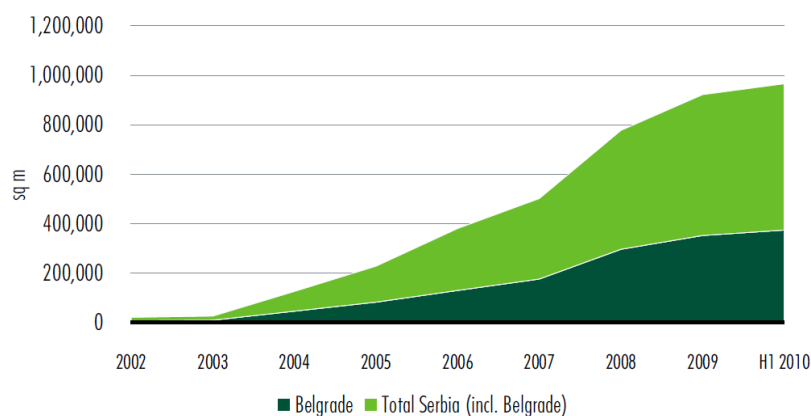
Grafik 6. Glavni prihodi od trgovine u Beogradu u %, po vidovima. Izvor: CBRE, 2010: *Market View: Belgrade Retail Market*, H1 2010, str.2., CB Richard Ellis.

Ukupna kvadratura modernih šoping centara u Beogradu u 2010. godini iznosila je oko 150.000 m<sup>2</sup>. Nakon otvaranja Ušće šoping centra, pozicija Beograda i Srbije na svetskoj trgovačkoj mapi značajno se popravila – stepen prisustva internacionalno poznatih brendova popeo se sa 17 na 22% (Grafik 7).



Grafik 7. Trgovački sadržaji u Srbiji u m<sup>2</sup>. Izvor: CBRE, 2010: *Market View: Belgrade Retail Market*, H1 2010, str.2., CB Richard Ellis.

U 2010. godini otvoren je najveći hipermarket u Beogradu HiperCort, površine 22.000 m<sup>2</sup>. I u ostalim gradovima u Srbiji otvoreni su novi objekti poznatih trgovačkih lanaca (Grafik 8).



Grafik 8. Ukupna površina hipermarketa/trgovačkih skladišta u m<sup>2</sup> u Beogradu i Srbiji. Izvor: CBRE, 2010: *Market View: Belgrade Retail Market*, H1 2010, str.3., CB Richard Ellis.

Primeri zapadnoevropskih zemalja i njihove opsežne regulative koja definiše veličinu i lokaciju novih hipermarketa i šoping centara, upućuju na to da je potrebno da isto učine i zemlje istočne i centralne Evrope. Srpska regulativa ustanovljuje da se za tržne centre može zahtevati izrada procene uticaja na životnu sredinu, ali ona nije obavezna. Trgovački, poslovni i prodajni centri ukupne korisne površine preko 60.000 m<sup>2</sup> nalaze se na tzv. Listi II projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a spadaju u grupu Infrastrukturnih objekata - Projekti urbanog razvoja<sup>150</sup>. Trenutna praksa u Srbiji, kao i u većini CEE zemalja, je takva da se veliki trgovinski projekti realizuju bez obzira na važeće planove i propise, uz podršku lokalnih vlasti i javnog mnjenja. Kako se ne mogu osporiti ekonomski značaj šoping centara niti potrošačke preferencije ka većoj mogućnosti izbora, potrebno je da planeri i arhitekta iznađu prave modalitete integrisanja ovih sadržaja u urbano tkivo.

#### 4.2.5. Posledice procesa restrukturiranja

Posledice prostorno-funkcionalnog restrukturiranja CEE gradova, koje je započelo krajem osamdesetih godina 20. veka, danas su evidentne u tri važne oblasti (Tabela 6)<sup>151</sup>.

Pozitivne karakteristike	Negativne karakteristike
<b>Urbani menadžment</b>	<b>Urbani menadžment</b>
Ponovno uspostavljanje vlasništva nad imovinom	Povlačenje iz planiranja
Ponovno uspostavljanje tržišta nekretnina	Nepostojanje institucionalne koordinacije
Decentralizacija moći	Nedostatak finansijskih sredstava
Razvoj preduzetništva	Redukcija usluga javnih službi i servisa
Veća uloga javnosti i nevladinih organizacija	Slaba primena zakona i propisa
<b>Urbani obrasci</b>	<b>Urbani obrasci</b>
Nestanak monocentričnog modela	Haotični razvojni obrasci
Diverzifikacija monofunkcionalnih područja	Razvučena suburbana naselja - sprawl
Revitalizacija pojedinih četvrti	Depopulacija gradskih centara
Obnova braunfield lokacija	Propadanje socijalističkih stambenih naselja
Unapređenje standarda građenja	Napuštene industrijske zone
	Bujanje nelegalne izgradnje
<b>Urbane posledice</b>	<b>Urbane posledice</b>
Porast individualnog standarda i izbora	Opadanje opšteg standarda stanovanja
Porast stope vlasništva stanova	Gubitak otvorenih prostora
Diverzitet tržišne ponude	Opadanje nivoa usluga javnih službi i servisa
Porast u mogućnostima za kupovinu	Privatizacija javnog prostora
Porast mobilnosti ljudi	Porast zagađenja, buke i zagušenja
	Veliki troškovi sprawl-ova
	Socijalno raslojavanje

Tabela 6. Post-socijalističke urbane transformacije u CEE gradovima. Izvor: Stanilov, K.: *Taking stock of post-socialist urban development: A recapitulation* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.9., Springer, Dordrecht, 2007.

U domenu menadžmenta urbanim prostorom najvažnije promene vezuju se za uspostavljanje ravnoteže u upravljanju nepokretnom imovinom/ resursima između javnog i privatnog sektora. Suočavajući se sa

<sup>150</sup> Uredba o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, Službeni glasnik RS, br. 114/2008.

<sup>151</sup> Stanilov, K.: *Taking stock of post-socialist urban development: A recapitulation* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.9., Springer, Dordrecht, 2007.

finansijskim pritiskom da ukine različite vidove subvencija, vlada je značajan deo svoje dotadašnje odgovornosti prebacila na lokalne uprave. To je rezultiralo razvojem privatnog preduzetništva i aktivnijim bavljenjem pitanjima urbanog razvoja. Strani kapital igrao je veliku ulogu u ekonomskom razvoju tokom tranzicionog perioda, što je imalo za posledicu i značajniju ulogu centralne i lokalne vlasti u regulisanju urbanog razvoja. Negativne posledice ogledaju se pre svega u krahu sveobuhvatnog planiranja koje je nestalo sa nestajanjem mehanizma centralizovane državne uprave, kao i zbog hroničnog nedostatka finansijskih sredstava za planerske aktivnosti. Loša koordinacija između različitih planerskih tela doprinela je kreiranju negativnog imidža urbanog planiranja kao neefikasnog instrumenta iz prethodnog perioda.

Rezultat svih ovih turbulencija u post-socijalističkom razvoju je preoblikovanje urbanog prostora nasumično i bez sagledavanja konteksta celine, a često i bez odobrenja nadležnih planerskih institucija. Brojne ali izolovane intervencije u fizičkoj strukturi postepeno su menjale nekada rigidno urbano tkivo bivših socijalističkih gradova – od monocentričnog ka policentričnom, od kompaktnih ka razvučenim suburbanim naseljima, od gradskih centara sa visokom koncentracijom stanovanja i centralnih aktivnosti ka onima sa isključivo centralnom poslovnom zonom. Najveća pažnja investitora ipak je bila fokusirana na suburbiju, gde je nova napadna stambeno-komercijalna izgradnja narušila urbani pejzaž i poremetila nekada jasne urbane granice. S druge strane, velika stambena naselja kao legati komunizma nastavila su svoje propadanje, zarobljena u prstenu između tradicionalnog gradskog jezgra i nove post-socijalističke gradnje. I dok su obogaćene mogućnosti izbora različitih tipova stanovanja, radnog okruženja, mogućnosti za šoping i rekreaciju, nestajali su javni sadržaji, igrališta za decu i zeleni otvoreni prostori. Drastična smanjenja u izgradnji socijalnih stanova dovela su do porasta cena stanova. Sa aspekta transporta, povećala se mobilnost stanovništva zahvaljujući povećanoj upotrebi automobila, ali je opao kvalitet gradskog prevoza a porastao nivo zagađenja životne sredine. Od „društva jednakih“ iz perioda komunizma, tranzicija i uspostavljanje tržišne privrede doveli su do prostorne redistribucije stanovništva i socijalne segregacije.

Buduće transformacije post-socijalističkih gradova centralne i istočne Evrope nije lako predvideti<sup>152</sup>. Ono što je sigurno jeste da će veća uloga tržišta u struktuiranju post-socijalističkih gradova biti upravo ono što će ih približiti gradovima koji su nastali prema kapitalističkom modelu, i to podjednako sa aspekata pozicije u globalnom sistemu gradova, kao i kvaliteta urbane forme<sup>153</sup>. Čini se malo verovatnim da će proces suburbanizacije eskalirati u CEE gradovima kao što je to bio slučaj u zemljama zapadne Evrope i SAD. Prvi razlog leži u tome što urbanistički zakoni nekadašnjih socijalističkih zemalja ne omogućavaju da suburbana naselja dobiju svoju autonomiju i nadležnosti. Dalje, propisi ne dozvoljavaju izgradnju isključivo jednorodnih kuća na izuzetno velikim parcelama. Razlog tome je što su tradicionalne parcele nekadašnjih seoskih naselja koje su okruživale grad bile relativno male, a taj obrazac zadržan je i u kasnijim zemljišnim transformacijama, kako u periodu socijalističke vladavine, tako i nakon njenog kraha. Danas planska dokumenta ohrabruju mešovite funkcije, stanovanje na parcelama umerenih formata i predviđaju lokalne centre. Sve to, uz relativno velike gustine stanovanja, post-socijalističkoj suburbiji daje vitalitet i razlikuje je od posleratnih monofunkcionalnih suburbanih zona Amerike.

---

<sup>152</sup> K. Stanilov za period od narednih dvadesetak godina navodi četiri moguća scenarija: 1. *Transformacija u maniru zapadnoevropskih gradova*, što podrazumeva kontrolisanu suburbanizaciju, relativno vitalni gradski centar, zadovoljavajući nivo javnih servisa i usluga, i primetno ali ne preterano socijalno raslojavanje; 2. *Severnoamerički model urbanizacije*, koji karakteriše visok nivo privatizacije urbanih resursa, visok stepen dekoncentracije aktivnosti i striktno ograničene zone prema prihodima i nacionalnoj pripadnosti; 3. *Model „preterane urbanizacije“ ili „zavisne urbanizacije“*, koji karakteriše zemlje Trećeg sveta, gde rast urbane populacije premašuje mogućnosti ekonomije i vlade da se obezbede zaposlenja i usluge i gde prevladaju siromašne četvrti; 4. *Model istočnoazijskih gradova*, u kojima kombinacija ubrzanog ekonomskog rasta, komercijalizacije i snažne tradicije kreira jedinstvenu gradsku formu, sa velikim gustinama sadržaja, mešovitim namenama i dobrom socijalnom integracijom. U dosadašnjem razvoju post-socijalistički gradovi centralne i istočne Evrope ispoljavali su određene karakteristike svih navedenih razvojnih modela. Izvor: Stanilov, K.: *Taking stock of post-socialist urban development: A recapitulation* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.11., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>153</sup> Stanilov, K.: *Taking stock of post-socialist urban development: A recapitulation* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.12., Springer, Dordrecht, 2007.

#### 4.2.5.1. Poređenje post-socijalističke i kapitalističke suburbije

Suburbanizacija je jedna od najznačajnijih, a svakako najvidljivija karakteristika prostorne transformacije post-socijalističkog grada. Za razliku od velikih stambenih kompleksa koji su nastajali nakon II svetskog rata na neizgrađenom obodnom gradskom zemljištu, današnji tipični suburban razvoj u velikim CEE gradovima podrazumeva ogromna prostranstva pod individualnim porodičnim stanovanjem. Na taj način suburbija post-socijalističkog grada postaje sve sličnija suburbanim zapadnoevropskim i severnoameričkim suburbanim modelima. K. Stanilov uočava sledeće zajedničke karakteristike<sup>154</sup>:

- *Dominacija individualnog/ privatnog nad opštim/ javnim interesom.* Nakon decenija stanovanja u šablonskim malim stanovima, za mnoge stanovnike istočne Evrope kupovina kuće u predgrađu predstavlja definitivan raskid sa socijalističkom prošlošću i mogućnost da konačno personalizuju svoj stambeni prostor.
- *Trijumf tržišnog zakona nad regulativom.* Suburbani razvoj pospešuje se jedino u okolnostima slobodnog tržišta, a tržišna liberalizacija bila je jedan od prioriteta CEE zemalja u prvim godinama tranzicije. Pretvaranje poljoprivrednog u gradsko građevinsko zemljište bila je standardna procedura koja je omogućena specijalnim zakonskim odredbama, kao što su i usvojeni planovi naknadno menjani kako bi se u njih ugradila neplanska, divlja naselja.
- *Socijalne implikacije.* Posedovanje doma u predgrađu iziskuje znatna materijalna sredstva, tako da je stambena suburbanizacija u istočnoj Evropi nužno proizvela socijalno raslojavanje. Ovaj proces, koji je započeo kao fenomen više društvene klase, vremenom je obuhvatio i veliki deo srednje klase.
- *Zavisnost od automobila.* Neophodan preduslov suburbanog života je posedovanje automobila. Većina perifernih naselja koja je okruživala CEE gradove, i koja je poslužila kao nukleus post-socijalističke suburbije, bila je povezana javnim gradskim prevozom, ali je stepen te povezanosti bio nezadovoljavajući za nove stanare. Posledično, došlo je do naglog porasta stepena motorizacije.
- *Oslanjanje na javne subvencije.* Suburbanizacija u bivšim socijalističkim zemljama bila je značajno podržana od strane države i budžeta EU. Ovde se pre svega misli na izgradnju putne infrastrukture, koja predstavlja primamljiv podsticaj inostranim investitorima da grade nova stambena naselja u predgrađu.

Navode se i sledeće specifične karakteristike po kojima se CEE predgrađa razlikuju od suburbije severnoameričkih i zapadnoevropskih gradova<sup>155</sup>:

- *Kratak period evolucije.* Preuzimanje zapadnog modela i njegova direktna primena znatno su skratili vremenski okvir u kome je nastala post-socijalistička suburbija. Dok su se predgrađa na zapadu tokom dva veka postepeno transformisala od pojedinačnih letnjikovaca u ogromne aglomeracije stanovanja i poslovanja, u istočnoj Evropi ovaj proces odigrao se u svega jednoj deceniji.
- *Redosled u procesu suburbanizacije.* Dok se suburbanizacija na zapadu odigravala u naletima, počevši od decentralizacije populacije, preko suburbanizacije trgovine i na kraju poslovanja, ovaj proces se odvijao istovremeno za sve funkcije na periferiji CEE gradova, ili je pak decentralizacija stanovanja kasnila za komercijalnim funkcijama. Naročito je snažan bio trend decentralizacije trgovine, zahvaljujući interesima internacionalnih trgovinskih lanaca i investicionih fondova za nekretnine koji su želeli da osvoje nova tržišta u regionu. Iz tog razloga veliki hipermarketi i tržišni centri javljali su se na gradskoj periferiji često prethodeći izgradnji stambenih objekata.
- *Stopa decentralizacije.* Stambena suburbanizacija u bivšim socijalističkim zemljama odigravala se sporije nego u SAD i Zapadnoj Evropi. Ova pojava je posledica činjenice da se suburbanizacija gradova na zapadu odigravala u kontekstu metropolitenskog rasta, dok se u CEE gradovima

<sup>154</sup> Stanilov, K.: *Housing trends in Central and Eastern European cities during and after the period of transition* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.185., Springer, Dordrecht, 2007.

<sup>155</sup> Ibid, str.186.



dekoncentracija stanovanja odvija u periodu malog ili čak negativnog demografskog rasta. Još jedan ograničavajući faktor stambene suburbanizacije post-socijalističkog grada je nedostatak sredstava za izgradnju infrastrukture neophodne za dalje širenje grada.

- *Suburbani razvojni obrasci.* U poređenju sa zapadnim suburbanim modelima, stambena predgrađa CEE gradova imaju veće gustine i manje su razvučena. Ovakav razvojni obrazac rezultat je delovanja više činilaca: najpre ograničenih finansijskih sredstava za širenje infrastrukture, potom visokih cena zemljišta, nižih primanja stanovništva, i konačno sporije stambene decentralizacije. Ukoliko bi se kao jedini kriterijum uzeo parametar gustine sadržaja, većina suburbanih naselja post-socijalističkog grada bi u SAD-u zapravo bila svrstana u projekte pametnog rasta.
- *Teritorijalna uprava.* Za razliku od suburbanizacije u zapadnim zemljama, proces stambene decentralizacije u CEE gradovima nije pratilo istovremeno administrativno odvajanje tih teritorija. Većina novih suburbanih zajednica oslonjena je na velike socijalističke stambene komplekse i nalazi se u okviru administrativnih granica grada. To je direktna posledica aneksiranja 1960-tih i 1970-tih godina, kada su mala gradska i seoska naselja koja su okruživala velike gradove istočne Evrope bila pripojena gradskoj teritoriji, a u cilju obezbeđivanja zemljišta za budući urbani rast.
- *Socijalna diferencijacija.* Vrednost individualnih stambenih poseda u predgrađu CEE gradova je dosta visoka u poređenju sa prosečnom vrednošću stana kolektivnog stanovanja u centru, te još uvek predstavlja teško dostupan luksuz koji sebi može priuštiti samo mali broj gradskih stanovnika. Kako su stanari suburbije u najvećoj meri iz više i delimično srednje društvene klase, sociološki presek stanovništva je uglavnom homogen. Jedini predstavnici manje imućnog stanovništva su starosedeooci nekadašnjih sela, oko kojih su nastala suburbana naselja na zemljištu koje je danas gradska periferija.

Aktuelni obrasci ubrzanog disperzivnog razvoja CEE gradova predstavljaju ozbiljnu prepreku održivom razvoju regiona. U vreme socijalizma u fokusu politike planiranja uglavnom se nalazila gradska periferija, na kojoj su se zidali veliki stambeni blokovi i industrijski kompleksi. Post-socijalistički period ponovo se fokusira na suburbiju, gde uz velika socijalistička stambena naselja niču novi šoping centri, poslovni kompleksi i rezidencijalno stanovanje. I. Tosics navodi da se većina promena u urbanoj strukturi odvijala u negativnom pravcu, pod pritiskom važnijih političko-ekonomskih ciljeva<sup>156</sup>.

### 4.3. Savremena suburbija: američka iskustva

Pojam suburbije najviše se vezuje za američki kontinent, koji karakteriše dugogodišnja izražena dominacija suburbanih područja. Suburbija u Sjedinjenim Američkim Državama danas izaziva veoma negativne efekte po održivi razvoj američkih gradova i njihovih metropolitenskih područja. Američka iskustva sa suburbanim formatima traju već gotovo čitav vek, te mogu biti korisna u sagledavanju suburbanih nedostataka kod post-socijalističkih gradova i kreiranju budućih održivih razvojnih obrazaca.

Jedna od najvećih razlika između evropskih i američkih gradova su ogromne dostupne površine zemljišta u SAD, u poređenju sa Evropom gde prostora nema dovoljno<sup>157</sup>. Prostranstvo američkog kontinenta direktno je proizvelo gradove orijentisane ka automobilu i neprijateljsko okruženje za pešake i bicikliste. Urbani rast američkih gradova dostiže ogromne razmere. E. Fodor tvrdi: „Pokrenute zajedničkim ekonomskim interesima, određene grupacije poslovanja dejstvuju zajedno kao mašina koja održava neprekidni urbani rast i usmerava lokalne resurse tako da taj rast prihvate. Lokalne gradske uprave su na ‚autopilotu‘ jer su postale deo mašine urbanog rasta, čiji je osnovni zadatak da grade

<sup>156</sup> Tosics, I.: *European urban development: Sustainability and the role of housing*, Journal of Housing and the Built Environment 19: 67–90, 2004.

<sup>157</sup> Dinić, M.; Mitković, P.: *Planning regulations in the USA and their implications on urban design in the central city zone*, FACTA UNIVERSITATIS, Series: Architecture and Civil Engineering Vol. 9, No 2, str.289., Niš, 2011.

puteve i infrastrukturu, i obezbeđuju javne servise za nepreglednu masu stambenih parcela, industrijskih parkova i šoping centara<sup>158</sup>.

Danas u SAD više ljudi stanuje u predgrađima nego u centralnim gradskim zonama, i većina novog poslovanja locira se upravo tamo. Suburbani predstavnici su brojniji u gradskoj vlasti, što rezultira time da se razvojna politika i regulativa više fokusira na potrebe suburbanog stanovništva. Gradski zvaničnici naročito podstiču poslovanje u predgrađima, jer nova radna mesta imaju višestruko delovanje. Naime, kompanija i njeni uposlenici plaćaju porez i predstavljaju lokalne potrošače robe i usluga, što dovodi do novih zapošljavanja lokalnog stanovništva, koji opet plaćaju porez i predstavljaju nove potrošače. Gradski zvaničnici zato na sve načine pokušavaju da prodaju zemljište zainteresovanim investitorima – pomažu raščišćavanje brownfields lokacija, snižavaju cene zemljišta, nude poreske olakšice ili ulažu u lokalnu infrastrukturu.

Nova „naselja na ivici urbanih područja“ figuriraju danas kao trgovački/ komercijalni centri, odvlačeći ekonomiju iz tradicionalnih gradskih centara. Negativni efekti izgradnje ovakvih perifernih naselja vidljivi su na američkom kontinentu podjednako u prostornoj kao i u socio-ekonomskoj sferi. Pored visokih troškova zbog povećanja potrebne infrastrukture, neracionalnog zauzimanja velikih površina zemljišta, porasta intenziteta motornog saobraćaja i zagađenja životne sredine, posledice su vidljive i u ekonomskoj sferi – dolazi do propadanja tradicionalnih centara gradova i izmeštanja finansijske moći na periferiju.

Evidentni su i ogromni dispariteti između svih vidova gustina u metropolitenskim područjima Amerike (gustine naseljenosti, gustine radnih mesta, gustine sadržaja i sl.). S jedne strane, mali gradovi i suburbija velikih gradova podrazumevaju „razvučena naselja“, individualno stanovanje, slepe ulice i male gustine naseljenosti. Ovakav razvojni obrazac povlači sa sobom zavisnost od automobila, slabo razvijen gradski prevoz i ogromne, nesavladive pešačke distance. S druge strane, atraktivne četvrti u downtown-u imaju ogromne, psihološki neprijatne gustine, sa spratnostima većim od 50, koje u potpunosti blokiraju prirodno svetlo na nivou ulice.

Kao najveći problemi metropolitenskih područja današnjice u SAD-u navode se<sup>159</sup>:

- Preterana decentralizacija, odnosno urbana disperzija (sprawl): zakrčenje saobraćajnica, zagađenje, gubitak otvorenih prostora i pritisak na okolno poljoprivredno zemljište;
- Prostorne nejednakosti: segregacija prema prihodima i rasnoj pripadnosti;
- Velike fiskalne razlike između pojedinih gradskih oblasti: centralna zona, novija i starija predgrađa;
- Prostorno neslaganje između zona sa novim radnim mestima i zona stanovanja siromašnog stanovništva.

Smatra se da država svojom razvojnom politikom na svim nivoima vlasti (nacionalnom, federalnom, lokalnom) pospešuje suburbanu razvoj. Neke od odluka i zakona koji na to upućuju su:

- Smanjenje kamata i hipoteka za vlasništvo nekretnine na federalnom nivou;
- Federalne i državne subvencije za izgradnju autoputeva, umesto ulaganja u javni transport;
- Federalne i državne subvencije za nove vodovodne i kanalizacione sisteme;
- Državna politika koja ustupa kontrolu nad zemljištem lokalnoj upravi, što rezultuje zoniranjem velikih parcela.

---

<sup>158</sup> Fodor, E.: *Better not Bigger: How to Take Control of Urban Growth and Improve Your Community*, str.11., Gabriola Island, BC: New Society Publishers, 1999.

<sup>159</sup> Pack, J.R. (editor): *Public Policies and Market Forces in Metropolitan Development*, str.7., Brookings Institution Press, Washinton DC, 2005.

Još jedna veoma izražena karakteristika urbanog planiranja u Sjedinjenim Državama koja pospešuje suburbanizaciju je stroga segregacija funkcija u gradskom području. Kao najmoćniji planski instrument zemljišne segregacije koristi se zoniranje. Zoning propisi u SAD-u nastali su početkom 20. veka sa ciljem da se zaštiti ljudsko zdravlje, bezbednost i dobrobit. Iako se u Los Angelesu primenjivao jedan vid zoniranja još 1909. godine, smatra se da je ono po prvi put iscrpno i temeljno primenjeno 1916. godine u Njujorku. Impuls za sprovođenje zoniranja bio je nastanak oblakodera i strah da će fizičke strukture potpuno zakloniti sunce. Propisi o zoniranju odnosili su se na visine zgrada, položaj građevinske linije i segregaciju namena. Kontrolisanje namene zemljišta bio je koristan instrument u razdvajanju novih stambenih zona od industrijskog zagađenja, i mehanizam osiguranja da novo stanovanje ispunjava osnovne zdravstvene i bezbednosne standarde. Svrha zoniranja bila je i da zaštiti investicije i održi cenu zemljišta, ali i da zadrži siromašne u njihovim jeftinim stanovima.

Međutim, segregacija svih funkcija je kontraproduktivna, iako je danas potpuno opravdana u Americi, čak i poželjna. Politika stroge segregacije, kao legitimnog oružja svake lokalne uprave, dovela je do aktuelne situacije da zoning propisi nužno razdvajaju stanovanje od trgovine, restorana i drugih komercijalnih namena, često sa štetnim posledicama po građenu sredinu i ljudsko zdravlje<sup>160</sup>. Slabi identitet zajednice i olakšava se disperzivno širenje naselja sa malim gustinama naseljenosti. U kombinaciji sa transportnom politikom zoning propisi ne samo da ohrabruju sprawl-ove, već i onemogućavaju „održivije“ vidove razvoja (umeren urbani rast, pešačka okruženja i sl.).

Ovakvo planiranje u SAD-u je rezultovalo izuzetno lošim, „ne-komšijskim“ rešenjima naselja u suburbiji. Aktivno učešće i delovanje raznih komšijskih udruženja još je više pogoršalo situaciju, sprečavajući uvođenje novih vidova stanovanja i bilo kakav vid promene, iznalazeći različite suptilne i manje suptilne načine da isključi određene nacionalne grupe. Kao rezultat takve politike planiranja, Amerika se danas suočava sa problemom „razvučenih“ (sprawl) naselja, sa malim gustinama naseljenosti, potpuno zavisnih od automobila, bez ikakvih nestambenih sadržaja izuzev poneke crkve, parka ili škole. R. Cervero navodi da je „sprawl najskuplji vid stambene izgradnje u smislu ekonomskih troškova, envajronmentalnih troškova, potrošnje prirodnih resursa i brojnih pojedinačnih (ličnih) troškova“<sup>161</sup>. Sa fizičkog i ekonomskog aspekta američka suburbana naselja predstavljaju nesumnjivi promašaj.

Rešenje za razvojne anomalije urbanih područja treba tražiti u korekciji zemljišne i zakonodavne politike, boljoj regionalnoj koordinaciji propisa i namene zemljišta, zatim u iznalaženju različitih mera za ograničavanje urbanog rasta, kao i u uspostavljanju ravnomerne poreske politike na čitavoj metropolitenskoj teritoriji. U poslednje dve decenije u SAD-u su se pojavili novi pokreti u planiranju koji pokušavaju da odgovore na ove probleme: Novi urbanizam, TOD - Transit Oriented Development (Urbani razvoj zasnovan na javnom gradskom transportu), TND - Traditional Neighborhood Development (Razvoj na principu tradicionalne jedinice susedstva). Iako terminologija može varirati, a pokreti se fokusirati manje ili više na pojedine aspekte inače zajedničke ideologije, suština svih novih urbanističkih tendencija je da „sprawl“ predstavlja krucijalni problem, a Pametan rast njegovo rešenje.

Asocijacija američkih planera (APA) pokušala je da odgovori na pitanje šta je to što razlikuje zaista dobro suburbano susedstvo od onog koje je loše ili prosečno, kroz projekat Great Places in America sproveden 2007. godine. Na osnovu prethodno utvrđenih kriterijuma, korišćenih da se vrednuje oko 100 nominovanih susedstava predloženih od strane planera i građana<sup>162</sup>, APA je izabrala 10 najboljih

---

<sup>160</sup> U američkoj praksi danas najveći deo nove izgradnje u suburbiji predstavljaju Razvoj zasnovan na planskim jedinicama (Planned Unit Development – PUD) i Naselja zasnovana na generalnom planu (Master-planned communities). Oba ova koncepta razvoja zapravo predstavljaju različite vidove zoniranja.

<sup>161</sup> *The Cost of Sprawl: Environmental and Economic Costs of Alternative Residential Development Patterns at the Urban Fringe*, Real Estate Research Corporation, Washington, DC: US Government Printing Office, 1974., citirano u Cervero, R.: *Efficient Urbanisation: Economic Performance and the Shape of the Metropolis*, str.1653., Urban Studies, Vol. 38, No. 10, 1651–1671, 2001.

<sup>162</sup> Susedstvo koje se predlaže za projekat mora biti staro barem 10 godina.

susedstava. Prema APA, Sjajna susedstva poseduju sledeće kvalitete:

- Imaju diverzitet funkcija koje doprinose kvalitetu svakodnevnog života stanovništva (stanovanje, trgovina, mešovite funkcije);
- Omogućavaju korišćenje više vidova transporta (pešaci, biciklisti, vozači);
- Poseduju određenu vizuelnu dopadljivost - atraktivne arhitektonske karakteristike prostora i atraktivan urbani dizajn;
- Ohrabruju uspostavljanje socijalnog kontakta;
- Promovišu aktivno učešće zajednice i sigurno okruženje;
- Promovišu održivost i uzimaju u obzir klimatske zahteve;
- Poseduju prepoznatljivi karakter i duh mesta.

Stoga je preporuka da se suburbija vrati tradicionalnom kompaktnom modelu susedstva, koje je sociološki prisno, ekonomski izmešano, pešački orijentisano i nudi brojne opcije u poslu, stanovanju, rekreaciji i umetnosti. Implementacija razvoja na principu mešovitih funkcija je naročito komplikovana kod urbane disperzije, gde su naselja veoma razvučena i gde u suburbiji dominiraju velike površine pod parkinzima, trakasti komercijalni sadržaji, pumpe, lanci restorana u izolovanim, pojedinačnim objektima i ogromne luksuzne individualne kuće. Umesto rušenja ovih objekata i ozelenjavanja prostora, predlaže se kreiranje „raznovrsnog, kohezivnog urbanog tkiva sa prepoznatljivim i pešački orijentisanim javnim prostorom“<sup>163</sup>. U nekadašnja suburbana naselja-spavaonice uvode se postepeno poslovanje i trgovina. Javni prostor se smatra podjednako važnim kao i privatni prostor, i u skladu sa tim i održava. Postojeća susedstva se revitalizuju uz primenu različitih tipova stanovanja, a nekada strogo segregovana naselja povezuju se interpolacijom projekata sa mešovitim funkcijama na neizgrađenim lokacijama u suburbanom tkivu. Čine se naponi da se kreiranjem centra i pešačkih putanja redukuje upotreba automobila. R. Burchell tvrdi da ukoliko bi se samo jedna trećina budućeg američkog urbanog rasta usmerila ka gradskim centrima (centralnoj zoni i suburbanim centrima) i razvijala sa veoma malim izmenama (neznato veće gustine, mešovite funkcije, umirenje saobraćaja), u tom slučaju bi SAD uštedele oko 250 milijardi dolara u infrastrukturi i javnim servisima u narednih 25 godina, odnosno oko 2500 dolara po domaćinstvu<sup>164</sup>.

U poslednjoj deceniji pokret Novi urbanizam, koji je izuzetno razvijen na američkom kontinentu, promoviše ideju tzv. „urbanih sela“ (urban villages). Ovaj američki termin ne vezuje se za pojam seoskog naselja kakav poznajemo u Evropi, već podrazumeva kompaktniji način življenja ali sa manjim gustinama od onih koje nalazimo u centrima velikih gradova. Naime, urbana sela su kompaktna, pešački orijentisana naselja sa mešovitim funkcijama i stanovanjem srednjih gustina i sa razvijenim javnim transportom<sup>165</sup>. Ovakav vid stanovanja postaje sve popularniji kod suburbane populacije, koja je prezasićena saobraćajnim gužvama i bezličnim stambenim okruženjem. U urbanom selu svi potrebni sadržaji (trgovine, restorani, bioskop, usluge) pozicionirani su na pristupačnoj pešačkoj distanci, uključujući i kvalitetne otvorene javne prostore gde su omogućene socijalne interakcije.

Ideja o kompaktnom naselju u okviru suburbije proizilazi iz namere da se ostvari potpuno suprotan koncept od tradicionalnog američkog suburbanog obrasca – razvučenih naselja sa segregacijom funkcija do kojih se jedino dolazi automobilom. U situaciji gde je auto jedini vid prevoza, saobraćajne gužve su neminovne. U urbanom selu omogućava se život bez automobila jer kompaktna forma dozvoljava da se svuda dođe pešice, biciklom ili javnim prevozom.

<sup>163</sup> <http://inhabitat.com/urban-sprawl-repair-kit-offers-simple-plans-to-fix-suburbia/>

<sup>164</sup> Burchell, R.: *The State of Cities and Sprawl: Bridging the Divide*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development, 2000., citirano u Certero, R.: *Efficient Urbanisation: Economic Performance and the Shape of the Metropolis*, str.1654., Urban Studies, Vol. 38, No. 10, 1651–1671, 2001.

<sup>165</sup> <http://www.urbanvillages.com/>

## 4.4. Struktura naselja i kreiranje centralnih mesta u SAD

Sa stalnim porastom metropolitenskih područja u SAD-u, najvažniji prioriteti postaju racionalno upravljanje zemljištem i efikasno korišćenje nove i postojeće infrastrukture, u cilju održivog razvoja i smanjenja troškova. U planiranju i uređenju prostora, efikasno korišćenje zemljišta i infrastrukture postiže se povećanjem gustina, mešanjem funkcija i intenzivnijim korišćenjem postojeće infrastrukture (ulice, tehnička infrastruktura, parkovi i otvoreni prostori). Planerima su za to na raspolaganju sledeći instrumenti i tehnike<sup>166</sup>:

- Primena standardizovanih blokova;
- Pogušćavanje delova gradskih područja „popunjavanjem praznina“ u urbanom tkivu („infill development“), odnosno novom izgradnjom ili interpolacijom fizičke strukture na lokacijama koje su u prvobitnom razvoju bile preskočene, koje su nedovoljno iskorišćenje ili su napuštene;
- Revitalizacija nekretnina ili zemljišta koje nisu dovoljno iskorišćene i generišu mnogo manje prihode od svojih realnih mogućnosti („greyfields“);
- Koncept razvoja zasnovan na javnom transportu (TOD) gde se nova kompaktna naselja sa mešovitim funkcijama grade u blizini stanica javnog gradskog prevoza;
- Zoning propisi koji definišu minimalne gustine na lokaciji;
- Primena propisa koji pospešuju kreiranje duha mesta.

### 4.4.1. Standardizovani blokovi

Iako su svi navedeni planski instrumenti od značaja u savremenom oblikovanju suburbanog okruženja, primena standardizovanih blokova je posebno interesantna za razmatranje problematike kreiranja i dimenzionisanja centara u suburbiji. Standardi za blokove su relativno nova i fleksibilna tehnika koja sve više dobija na popularnosti. U pokušaju da naselja u predgrađu steknu prepoznatljiviji duh mesta, standardizovani blokovi preuzimaju suštinske kvalitete tradicionalnog centralnog tkiva – sistem složenih blokova, objekte postavljene na regulaciji ulice i diverzitet sadržaja i gustina.

Standardizovani blokovi obuhvataju 4 blokovska tipa na koje nailazimo u suburbiji<sup>167</sup>: stambeni, javni, komercijalni i sa mešovitim funkcijama. Za svaki od ovih tipova propisuju se namene zemljišta i gustine:

- Blok sa mešovitim namenama sadrži najznačajnije trgovinske sadržaje u centru, uz stanovanje i poslovanje;
- Komercijalni blokovi prvenstveno sadrže kancelarije i poslovne prostore, a u manjoj meri trgovinu u prizemlju;
- Stambeni blokovi dopuštaju određene nestambene namene, ali je njihova osnovna uloga da obezbede različite stambene gustine;
- Blokovi sa javnim namenama sadrže parkove, javne sadržaje i objekte.

Savremena američka praksa razlikuje tri vrste suburbanih centara: centar malog grada, centar seoskog tipa i centar susedstva. U tom smislu, zastupljenost standardnih blokova prilagođava se vrsti centra: centar susedstva ima najveći udeo stambenih blokova, centar malog grada ima više komercijalnih blokova i blokova sa mešovitim namenama, dok centar seoskog tipa sadrži dovoljno mešovitih blokova da podrži trgovinu za zadovoljavanje svakodnevnih potreba. Standardi podrazumevaju da se svakom tipu bloka dodeljuju određene dimenzije, u odnosu na očekivanu namenu bloka i broj korisnika. Osim toga, za svaki blok se definišu i ostali standardi: maksimalna veličina bloka, spratnost objekata, maksimalni broj parking mesta, minimalni indeks izgrađenosti i minimalna gustina naseljenosti, kao i minimalna procentualna vrednost obima bloka u kome objekti moraju biti postavljeni na regulacionoj

<sup>166</sup> Schmitz, A.: *The New Shape of Suburbia*, str.40., Urban Land Institute, Washington D.C., 2003.

<sup>167</sup> Ibid, str.46.

liniji. Kombinacijom ova četiri blokovska tipa moguće je stvoriti različita urbana okruženja. Na primeru plana za Jugoistočni Orlando može se videti primena standardizovanih blokova u projektu sa mešovitim funkcijama, za gradsko područje površine 8.500 ha sa 80.000 stanovnika (Tabela 7).

	Centar malog grada	Centar seoskog tipa	Centar susedstva
<b>Blokovi sa mešovitim funkcijama</b> (procenat centra)	30-80	25-70	12-25
Mešovina funkcija <sup>1</sup>	Trgovina, usluge, restorani, kancelarije, bioskop, svakodnevno snabdevanje, hotel, stanovanje, javni sadržaji, park/ trg	Svakodnevno snabdevanje, lokalna trgovina, restorani, kancelarije, stanovanje, javni sadržaji, park/ trg	Trgovina manjeg formata/ pijaca <sup>2</sup> , restoran/ kafić, stanovanje, javni sadržaji, park/ trg
Maksimalna veličina bloka (ha)	2,8	2,8	1,2
Minimalni FAR (indeks izgrađenosti)	0,5	0,4	0,4
Minimalni ulični fasadni front (%)	65	65	65
Broj parking mesta (na 93 m <sup>2</sup> )	3	3	3
Visina objekata (spratnost)	2-10	1-3	1-2
<b>Komercijalni blokovi</b> (maksimalni procenat centra)	55	40	12
Dozvoljene namene	Trgovina, kancelarije (maksimalno 10%)	Trgovina, kancelarije (maksimalno 10%)	Kancelarije
Maksimalna veličina bloka (ha)	2,8	1,2	1,2
Minimalni FAR (indeks izgrađenosti)	0,5	0,4	0,4
Minimalni ulični fasadni front (%)	65	65	65
Broj parking mesta (na 93 m <sup>2</sup> )	3	3	3
Visina objekata (spratnost)	2-10	1-3	1-2
<b>Stambeni blokovi</b> (procenat centra)	15-70	25-65	52-78
Dozvoljene namene	Stanovi u vlasništvu ili za iznajmljivanje, dvojne kuće, kuće u nizu, individualne kuće	Stanovi u vlasništvu ili za iznajmljivanje, dvojne kuće, kuće u nizu, individualne kuće, jednorodnične kuće na maloj parceli	Stanovi u vlasništvu ili za iznajmljivanje, dvojne kuće, kuće u nizu, individualne kuće, jednorodnične kuće na maloj parceli
Maksimalna veličina bloka (ha)	1,2	1,2	1,2
Gustina naseljenosti (stanova po ha)	17,2-123,5	17,2-74,1	17,2-61,8
Minimalni ulični fasadni front (%)	65	60	60
Broj parking mesta (na 93 m <sup>2</sup> )	3	3	3
Visina objekata (spratnost)	2-5	1-3	1-2
<b>Blokovi sa javnim namenama</b> (procenat centra)	10	10	10
Dozvoljene namene	Parkovi, rekreacija, javni sadržaji, vrtić	Parkovi, rekreacija, javni sadržaji, vrtić	Parkovi, rekreacija, javni sadržaji, vrtić
Maksimalna veličina bloka (ha)	1,2	1,2	1,2

<sup>1</sup> 30-80% trgovine, bioskopa ili hotela zahteva se u svakom bloku; 20-70% ostalih sadržaja.

<sup>2</sup> Maksimalno 929 m<sup>2</sup> po bloku.

Tabela 7. Standardizovani blokovi za projekat sa mešovitim funkcijama u jugoistočnom Orlando. Izvor: Calthorpe, P.; Fulton, W.B.: *The Regional City: Planning for the End of Sprawl*, Washington, D.C.: Island Press, 2001., navedeno u: Schmitz, A.: *The New Shape of Suburbia*, str.47., Urban Land Institute, Washington D.C., 2003.

#### 4.4.2. Interpolacija i revitalizacija nedovoljno iskorišćenih zona

Današnje opredeljenje urbanog planiranja u SAD-u je da se veliki deo potrebe za novom izgradnjom koju proizvodi urbani rast u metropolitenskim područjima može zadovoljiti na neki od sledećih načina: malim povećanjima gustine, revitalizacijom napuštenih i nedovoljno iskorišćenih „praznina“ u urbanom tkivu, i prenamenom postojećih objekata<sup>168</sup>. Upravo interpolacija, odnosno nova izgradnja između postojećih fizičkih struktura, nudi najviše mogućnosti da apsorbuje suburban rast, bez izgradnje na slobodnom vangradskom zemljištu. Primenom interpolacije strip šoping centri, trgovine velikih formata i izolovani restorani sa ogromnim parkingom mogu biti konvertovani u komercijalne mešovite centre. Velike luksuzne kuće se pretvaraju u kolektivno stanovanje za stare. Kao najpogodnije površine za interpolaciju koriste se nekretnine i zemljište koji nisu dovoljno iskorišćeni i generišu mnogo manje prihode od svojih mogućnosti. Pod pojmom „greyfield“ najčešće se podrazumevaju napušteni ili nerentabilni šoping molovi, okruženi nepreglednim parking površinama, uglavnom na vrlo privlačnim lokacijama u starijim predgrađima gradova. Ovaj pojam takođe se odnosi i na nerentabilna trgovačka čvorišta i linijske šoping centre.

Konverzija grejfield zemljišta sve više dobija na značaju kako se povećava broj nerentabilnih nekretnina, što pruža odlične mogućnosti potencijalnim izvođačima. Prema stavovima koje promovise Novi urbanizam, prenamena suburbanih šoping molova koji loše posluju u gradske centre sa mešovitim funkcijama i interpolacija novih struktura predstavljaju ogroman nacionalni razvojni potencijal. Iako je američka šoping kultura trenutno takva da se očekuje da većina šoping molova opstane i pozitivno posluje, novi tržišni centri će se i dalje otvarati, što će se pak negativno odraziti na one postojeće, od kojih će neki postati grejfieldovi. Revitalizacijom neuspešnih šoping centara konverzijom u gradske centre i interpolacijom novih sadržaja, koristi se postojeće zemljište i infrastruktura na veoma efikasan način, a to je ekonomski isplativo i za izvođača i za opštinu. Kod regionalnih šoping centara, koji se remodeluju u pešački orijentisane centre sa mešovitim funkcijama (trgovina, stanovanje, poslovanje), zbog ogromnih površina objekta i pratećih površinskih parkinga, generiše se dovoljno površina za javne parkove i druge javne namene, a potrebe za parkiranjem rešavaju se izgradnjom višespratnih garaža<sup>169</sup>.

#### 4.4.3. Šoping molovi kao centri

Suburbani deo američke populacije doživljava šoping mol kao mesto u kome se provodi slobodno vreme i uspostavlja socijalni kontakt - zamenu za tradicionalni lokalni centar naselja. Primetan je trend stalnog povećanja broja šoping centara koji su u potpunosti napušteni i van funkcije, iako objekti čak nisu ispunili svoj fizički vek trajanja. Bogato potrošačko društvo diktira hiperprodukciju sličnih trgovačkih objekata jer Amerikanci vole da pazare u tržišnim centrima i često kupuju i ono što im nije potrebno. Veliki obrt kapitala u sektoru trgovine, pogotovu ako je trgovina smeštena u neki atraktivan prostorni format, lako automobilski pristupačan sa prostranim parkiralištem, garantuju velike količine potrošača i dobru zaradu. Iz tog razloga se izvođači prosto utrkuju u izgradnji novih, još privlačnijih velikih šoping prostora, bez obzira na analizu tržišta i tržišne potrebe. Ukoliko zoning propisi dozvoljavaju namenu trgovine u nekoj zoni, ova namena ne može biti odbijena od strane nadležne (gradske) komisije za planiranje bez obzira na aktuelne okolnosti, dakle – mora biti odobrena. Najbolja ilustracija jeste primer kada je njujorški sud poništio odluku komisije za planiranje da odbije plan područja za još jedan regionalni šoping centar, na lokaciji koja je zonirana za tu namenu<sup>170</sup>. Sud je odlučio da argument komisije za planiranje, da je još jedan šoping centar nepotreban jer na toj lokaciji već postoji jedan koji će tako biti

<sup>168</sup> Schmitz, A.: *The New Shape of Suburbia*, str.41., Urban Land Institute, Washington D.C., 2003.

<sup>169</sup> Jedan od primera uspešne konverzije suburbanog šoping mola u projekat sa mešovitim funkcijama je Paseo Colorado u Pasadeni. Na prostoru tri gradska bloka izgrađen je visokobudžetni novi gradski centar sa velikim gustinama i znatno povećanim koeficijentom izgrađenosti. Oko 400 stanova predviđeno je iznad trgovine i ugostiteljsko-zabavnih sadržaja u prizemlju.

<sup>170</sup> Solnit, A.; Reed, C.; Glassford, P.; Erley, D.: *The Job of the Practicing Planner*, str.75., American Planning Association Press, Chicago, 1988.

ugrožen, nije dovoljno validan argument.

S obzirom na neracionalnost ovakve politike, u poslednjoj deceniji čine se pokušaji da se izvrši revitalizacija i konverzija velikog broja napuštenih šoping molova, trgovačkih punktova i linijskih komercijalnih centara (tzv. komercijalna traka – „strip“) u lokalne centre sa mešovitim funkcijama (stanovanje, trgovina, poslovanje). Tom intervencijom „dokompletiraju“ se naseljski sadržaji, kako bi se naselje što više približilo konceptu tradicionalne jedinice susedstva. Prilikom revitalizacije primenjuju se sledeći principi<sup>171</sup>:

1. Intenzivirati razvoj;
2. Graditi na postojećim parking površinama;
3. Graditi parking garaže;
4. Formirati ulični fasadni front;
5. Podržati pešačke komunikacije.

Sa aspekta dispozicije centralnih sadržaja, urbana disperzija u SAD je razvojni obrazac koji karakteriše mnoštvo preopterećenih autoputeva duž kojih su uglavnom pozicionirani linijski komercijalni centri (strip), „velike kutije“<sup>172</sup>, napušteni šoping molovi i zone poslovnih parkova<sup>173</sup>. Stanovanje sa ograđenim parcelama formira se u slepim ulicama. Svi ovi sadržaji su razdvojeni jedni od drugih, u vidu izolovanih enklava sa samo jednom funkcijom. Ovakva postavka je ekonomski, socijalno i envajronmentalno neodrživa. Pragmatizam nalaže preoblikovanje sprawl-a u kompletna naselja, kroz urbanu obnovu koja implementira razvoj na principu mešovitih funkcija i uvodi brojnije opcije prevoza.

G. Tachieva detaljno razmatra mogućnosti za remodelaciju sprawl-a u kompletno naselje. Strategija za „popravku“ sprawl-ova podrazumeva kreiranje naselja zasnovanih na tradicionalnoj jedinici susedstva, koja je egzistirala u gradovima pre II svetskog rata<sup>174</sup>. Proces započinje ubacivanjem svih neophodnih elemenata: objekata, većih gustina, javnih prostora, dodatnih veza – kako bi se kompletirali sadržaji i diverzifikovala monofunkcionalna okruženja. Stambene enklave koje su u potpunosti zavisne od automobila transformišu se u pešački orijentisana okruženja, a napuštene trgovačke lokacije u sekundarne gradske centre. Autorka dalje navodi da one sprawl-ove za koje se proceni da su „nepopravljivi“ treba napustiti i konvertovati u parkove, poljoprivredno zemljište ili vratiti prirodnom okruženju. Za ovo istraživanje od posebne važnosti jeste pitanje transformacije nerentabilnih/ napuštenih **trgovačkih čvorišta sa „velikim kutijama“, šoping centara i komercijalnih linijskih centara** u sekundarne gradske centre.

Termin **trgovačko čvorište** mogao bi da se nazove i izvesnim „pункtom za snabdevanje“, jer podrazumeva grupaciju trgovinskih objekata najčešće velikih monotoni formi (velikih kutija) u kojima se zadovoljavaju svakodnevne ili povremene potrebe. Sledeći primer predstavlja tipičnu suburbanu šoping lokaciju na severnoameričkom tlu, za koju se predlaže popravka uvođenjem novih tipova objekata i implementacijom mešovitih funkcija<sup>175</sup> (Slika 11). Postojeći punkt za snabdevanje sastoji se iz nekoliko velikih kutija, od kojih je jedna hipermarket. Zgrade su okružene parkingom i jakim saobraćajnicama.

Popravka počinje uvođenjem novih tipova zgrada kao što su linearne strukture za nove biznis inkubatore i ivična izgradnja u bloku za stanovanje i poslovanje. Povećanje gustina iziskuje izgradnju

---

<sup>171</sup> [http://www.sacog.org/complete-streets/toolkit/files/docs/LGC\\_Revitalizing%20Suburban%20Strips%20The%20State%20of%20the%20Art.pdf](http://www.sacog.org/complete-streets/toolkit/files/docs/LGC_Revitalizing%20Suburban%20Strips%20The%20State%20of%20the%20Art.pdf)

<sup>172</sup> Velika kutija (Big-box) je veliki trgovački format, često deo nekog trgovačkog lanca. Velike kutije imaju široku ponudu različite robe, mada mogu biti i specijalizovani za samo određene proizvode. To su slobodnostojeći, pravougaoni objekti, najčešće prizemni, sa skromnom, nezanimljivom arhitekturom i slepim fasadama.

<sup>173</sup> <http://www.terrain.org/articles/28/tachieva.htm>

<sup>174</sup> <http://www.terrain.org/articles/28/tachieva.htm>

<sup>175</sup> Tachieva, G.: *Sprawl Repair Manual*, str.116., Island Press, Washington DC, 2010.

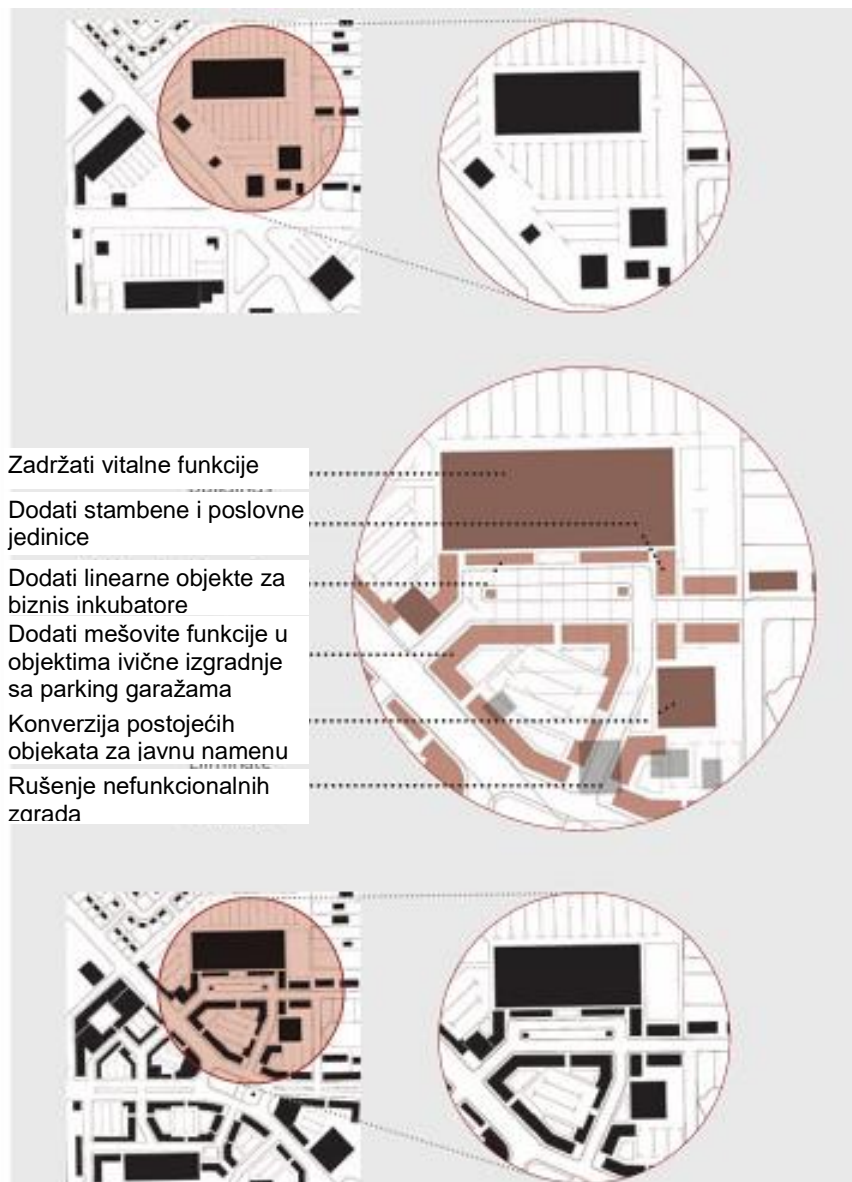


novih parking garaža. Trgovački objekti velikih formata integrišu se u novu urbanu matricu i ostaju trgovački fokus projekta, ili se mogu prenameniti u galerije, muzeje ili centre za okupljanje starih.

**Problem:** Jedan tip objekta i jedna funkcija

**Tehnika popravke:**

Uvođenje novih tipova zgrada i mešovite funkcija: stanovi u vlasništvu i za iznajmljivanje, poslovanje, javni sadržaji



- Zadržati vitalne funkcije
- Dodati stambene i poslovne jedinice
- Dodati linearne objekte za biznis inkubatore
- Dodati mešovite funkcije u objektima ivične izgradnje sa parking garažama
- Konverzija postojećih objekata za javnu namenu
- Rušenje nefunkcionalnih zgrada

**Rezultat:** Varijetet tipova zgrada i mešavina funkcija koji podržavaju gradski centar

Slika 11. Transformacija trgovačkog čvorišta u naseljski centar. Izvor: Tachieva, G.: *Sprawl Repair Manual*, str.117., Island Press, Washington DC, 2010.

Sledeći korak u popravci je povezivanje i rekonstrukcija saobraćajne mreže. Ovakvi snabdevački punktovi su najčešće okruženi velikim parking prostorima. Popravka podrazumeva dodavanje novih ulica ispred prodavnica i njihovo povezivanje sa pešačkim prostorima. Novoformirani blokovi imaju obim manji od 450 m kako bi pospešili pešačenje, dok se veći blokovi razbijaju pešačkim pasažima. Komplikovana saobraćajna ukrštanja se remodeluju uvođenjem skverova, izbegavajući obimna popločavanja. Popravka dalje podrazumeva racionalizaciju parkirališta, koja su u ovakvim slučajevima često predimenzionirana. Izgradnja garaža omogućava da se veliki parkinzi zamene zgradama koje će moći da prihvate nove sadržaje (stanovanje visokih gustina, poslovanje, javni sadržaji). Dodatna parking mesta obezbeđuju se u uličnom prostoru.

Konačno, neophodno je unaprediti otvorene i javne prostore. Snabdevački punktovi retko kada imaju dobro rešene otvorene javne prostore jer su namenjeni samo jednoj funkciji. Dodavanjem novih zgrada

za stambene, poslovne i javne sadržaje, ova područja postaju centri naselja sa 24-časovnim vitalitetom. Preostali prostor namenjen je različitim javnim prostorima. Novoformirani skver unapređuje nekadašnju nezgodnu raskršnicu, usporava saobraćaj, kreira duh mesta i postaje urbani reper (Slike 12a i 12b).



Slike 12a i 12b. 3D prikaz stanja pre i posle transformacije punkta za snabdevanje - sprawl (levo) i kompletno naselje (desno). Izvor: <http://www.terrain.org/articles/28/tachieva.htm>

**Šoping molovi (tržni centri)** su drugi značajan trgovački format koji pruža mogućnosti za transformaciju u gradski centar. Tržni centri su uglavnom pozicionirani u blizini važnih saobraćajnih čvorišta, duž putanje urbanog rasta i u blizini stambenih zona. Ovi preduslovi ih čine idealnim pretendentima za gradske centre, duž linija javnog gradskog prevoza – autobuskog ili lake železnice. Zbog suficita šoping molova na području severnoameričkog kontinenta, praksa SAD-a predlaže njihovu konverziju u gradske centre kad god je to moguće. Višak trgovinskog prostora namenjuje se za komplementarne namene, kao što su poslovanje, stanovanje, hoteli, javni sadržaji. Iz tog razloga šoping molovi predstavljaju najčešći predmet u popravci sprawl-ova.

Kako bi se postigli zadovoljavajući rezultati u remodelaciji šoping mola, neophodno je najpre razumeti njegov regionalni kontekst, pre svega lokaciju i relacije sa drugim centrima u regionu. U zavisnosti od analize lokacije i vrste šoping mola utvrđuju se modaliteti i izvodljivost njegove „popravke“. G. Tachieva konstatuje kako je transformacija u sekundarni gradski centar samo jedna od opcija<sup>176</sup>. Ona podrazumeva uvođenje mešovitih funkcija i rekonstrukciju saobraćajnica uz uvođenje novih veza prema dimenziji novoformiranih urbanih blokova. Od suštinskog značaja je racionalizacija parking prostora i predviđanje parking garaža, kao podrške visokim gustinama i mešovitim funkcijama (što su zapravo osnovne odlike sekundarnog gradskog centra). Prilikom transformacije šoping mola u gradski centar, zbog uvođenja stambene i poslovne komponente kao podrške trgovini, saobraćaj do ovih tačaka se intenzivira, tako da treba podržati razvoj javnog gradskog transporta.

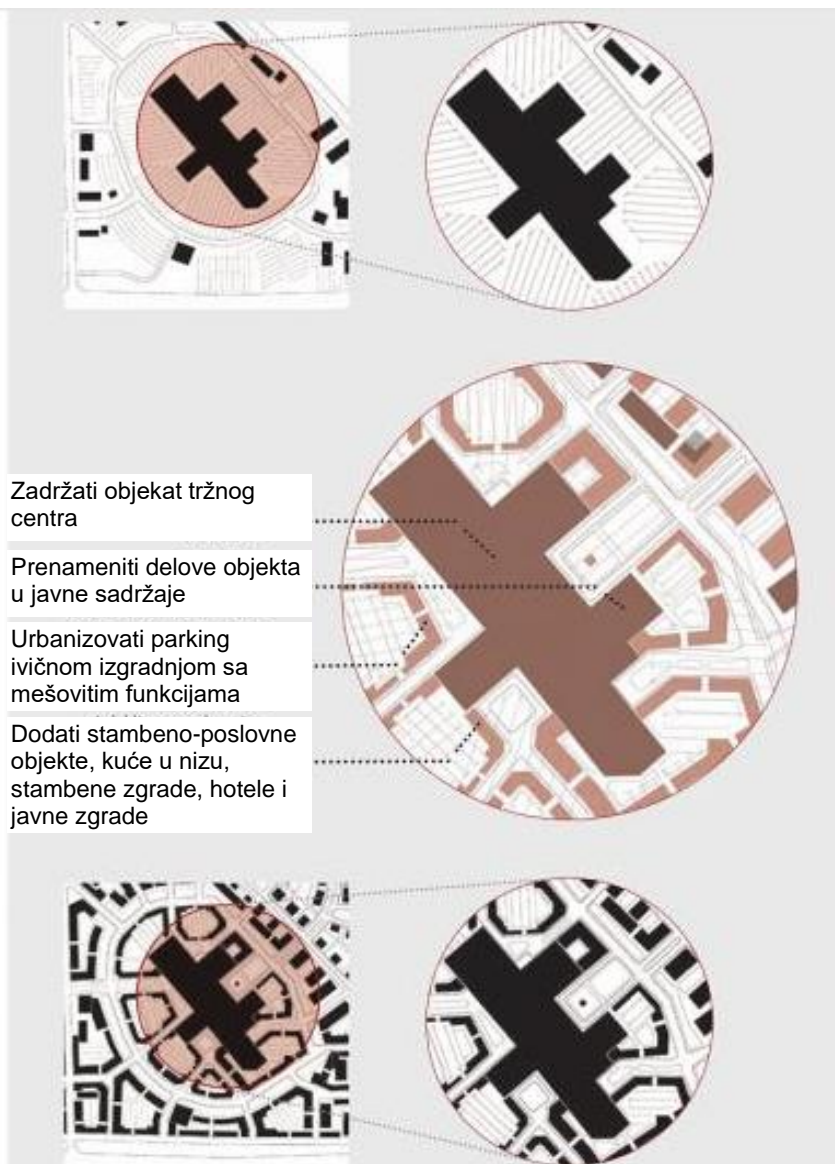
Nedostaci tržnog centra koji otežavaju njegovu integraciju u okruženje su: velika površina osnove objekta sa samo jednom funkcijom (trgovina), ogromne površine parkinga koje ga okružuju, otežana pešačka pristupačnost i činjenica da se jedini kvalitetni javni prostori nalaze unutar objekta. Transformacija objekta u gradski centar podrazumeva uvođenje novih tipova zgrada i mešovitih funkcija. Kada trgovačke radnje unutar tržnog centra dobro posluju ili mogu biti adaptirane u druge svrhe, objekat se zadržava u celosti i integriše u okolno urbano tkivo sa mešovitim funkcijama. Nova urbana matrica (blokovi, ulice, skverovi) formira se oko postojećeg objekta, pri čemu se velika količina trgovačkog prostora ublažava novoizgrađenim stambenim zgradama, kućama u nizu, poslovnim prostorom i hotelima (Slika 13).

<sup>176</sup> Ostale strategije za transformaciju šoping molova videti u: Tachieva, G.: *Sprawl Repair Manual*, str.134., Island Press, Washington DC, 2010.

**Problem:** Jedan tip objekta i jedna funkcija

**Tehnika popravke:**  
Uvođenje novih tipova zgrada i mešovite funkcije: stanovi u vlasništvu i za iznajmljivanje, poslovanje, javni sadržaji

**Rezultat:** Varijete tipova zgrada i mešavina funkcija koji podržavaju gradski centar



Slika 13. Transformacija tržnog centra u naseljski centar. Izvor: Tachieva, G.: *Sprawl Repair Manual*, str.135., Island Press, Washington DC, 2010.

Popravka se dalje vrši kroz povezivanje i rekonstrukciju saobraćajne mreže. Kako su tržni centri uglavnom postavljeni u centru velike parcele i okruženi parkinzima, a često i frekventnom saobraćajnicom, pešački prilazi su otežani. Na navedenom primeru ovaj problem se rešava zadržavanjem saobraćajnice i produžavanjem postojećih pristupnih ulica ka tržnom centru i njihovim povezivanjem, formirajući radijalnu saobraćajnu mrežu. Novoformirani blokovi su dovoljno veliki da prihvate parkiranje u garažama, ali opet dobro dimenzionisani za pešački saobraćaj. Racionalizacija parkirališta podrazumeva izgradnju visokih gustina na površinskim parkiralištima, koja su uglavnom predimenzionirana, i izgradnju parking garaža za novouvedene funkcije stanovanja i poslovanja.

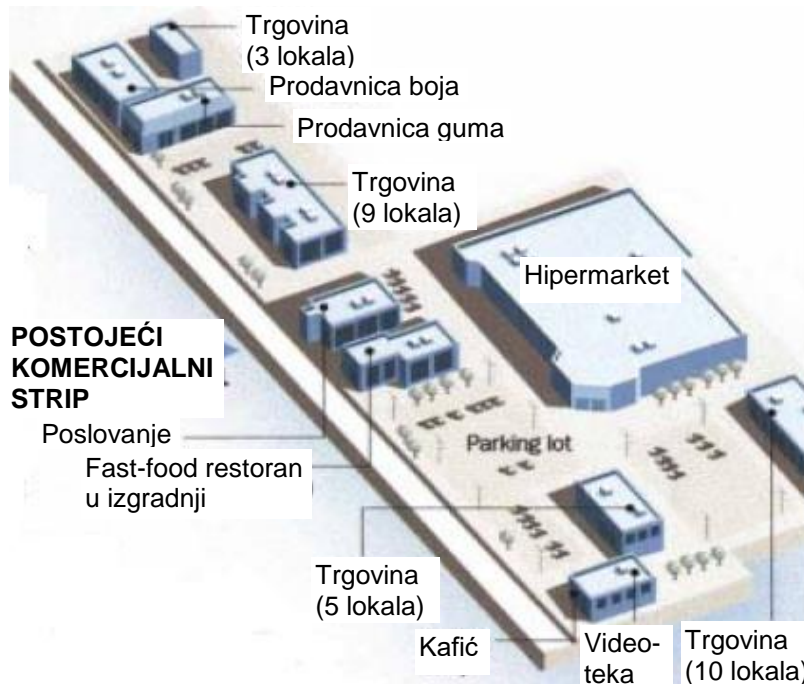
Prilikom remodelacije tržnog centra formiraju se otvoreni javni prostori. Uglavnom je originalna postavka tržnog centra takva da su jedini javni prostori smešteni unutar objekta. Stoga se u navedenom primeru oko postojećeg objekta formira novo urbano tkivo sa skverovima i dečjim igralištima. Novi blokovi sadrže polu-javne prostore koji su integrisani u mrežu pešačkih puteva (Slike 14a i 14b). Paralelno sa obodnom saobraćajnicom formiran je vodeni kanal, koji osim uloge unapređenja javnog prostora ima i infrastrukturni značaj - za prikupljanje i odvođenje atmosferske vode i zalivanje zelenih površina.





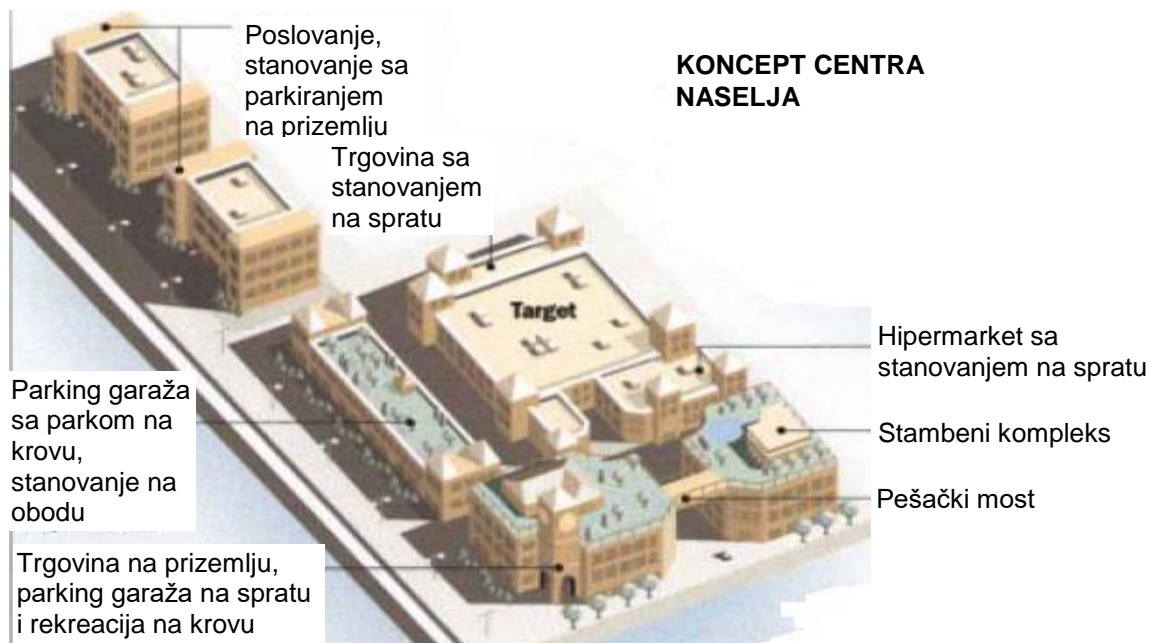
Slika 14a i 14b. 3D prikaz stanja pre i posle transformacije šoping mola - sprawl (levo) i kompletno naselje (desno). Izvor: Tachieva, G.: *Sprawl Repair Manual*, str.133., Island Press, Washington DC, 2010.

Još jedan specifičan trgovački format koji je moguće transformisati u naseljski centar jeste **linijska komercijalna „traka“** (strip), uobičajen američki trgovinski sklop koji u poslednjim godinama trpi oštre kritike. Strip je zapravo specifičan linijski vid razvoja komercijalnih sadržaja duž frekventnog uličnog poteza, gde se svakom lokalu omogućuje direktan kolski pristup jakom saobraćajnicom i gde svi objekti koriste jedno zajedničko parkiralište (Slika 15). Sličan razvoj u UK naziva se Trgovačkim parkom.



Slika 15. Izgled i struktura tipičnog suburbanog strip-a. Izvor: [http:// www.sacog.org/complete-streets/toolkit/files/docs/LGC\\_Revitalizing%20Suburban%20Strips%20The%20State%20of%20the%20Art.pdf](http://www.sacog.org/complete-streets/toolkit/files/docs/LGC_Revitalizing%20Suburban%20Strips%20The%20State%20of%20the%20Art.pdf)

Komercijalni strip sadrži različite trgovačke i uslužne delatnosti, a uglavnom se sastoji od prizemnih zgrada - „velikih kutija“. Osnovna karakteristika ovakvog razvoja je intenzivna upotreba saobraćajnih znakova i reklama kako bi se privukli posetioci. Međutim, komercijalna „traka“ kao jedno-dimenzionalna forma uzrokuje brojne probleme u prostoru, kao što su monotonija, nepostojanje duha mesta, fragmentacija sadržaja, saobraćajna zagušenja i neefikasnost pristupa. Iz tog razloga čine se brojni pokušaji da se ovakvi primeri komercijalnog razvoja revitalizuju. Strategija revitalizacije podrazumeva remodelaciju strip-a u centar naselja kroz jačanje razvoja u specifičnim tačkama, pogošćavanje sadržaja, smanjivanje trgovačkih sadržaja i kreiranje prepoznatljivog duha mesta (Slika 16).



Slika 16. Transformacija suburbanog strip-a u naseljski centar. Izvor: [http:// www.sacog.org/complete-streets/toolkit/files/docs/LGC\\_Revitalizing%20Suburban%20Strips%20The%20State%20of%20the%20Art.pdf](http://www.sacog.org/complete-streets/toolkit/files/docs/LGC_Revitalizing%20Suburban%20Strips%20The%20State%20of%20the%20Art.pdf)

## 4.5. Aktuelni planerski izazovi u suburbiji

### 4.5.1. Socijalni aspekti

U suburbanim formatima evropskih gradova, koji obuhvataju i velika socijalistička naselja iz perioda Moderne i zone razvučenog individualnog stanovanja na obodu gradova i nekadašnja seoska naselja, socijalna struktura stanovništva se veoma razlikuje, kako u zapadnoevropskim zemljama, tako i u gradovima centralne i istočne Evrope.

U velikim socijalističkim stambenim naseljima Moderne vlasnička struktura se takođe razlikuje od države do države. U zemljama južne Evrope većina stanova je oduvek u privatnom vlasništvu. Privatno vlasništvo nad stanovima je zajednička karakteristika i zemalja istočne Evrope, ali tek u poslednje dve decenije, jer su nekadašnji društveni stanovi prodati stanarima nakon promene političkog sistema početkom devedesetih. U zapadnoevropskim zemljama stanovi u velikim socijalističkim kompleksima su u vlasništvu države, i iznajmljuju se siromašnim kategorijama stanovništva po nižim rentama kao socijalno stanovanje<sup>177</sup>.

U velikim stambenim kompleksima Moderne danas su evidentni problemi propadanja fizičke strukture (prokišnjavanje krova, pucanje zidova, liftovi u kvaru, loša izolacija). Neraščišćeno pitanje vlasništva nad delovima zgrade, a često i siromaštvo stanara, komplikuju situaciju jer se teško realizuje obaveza održavanje ovih zgrada. Zbog svih tih poteškoća veliki broj nekadašnjih stanovnika odselio se u poželjnije gradske četvrti, koje nisu opterećene takvim problemima. Iseljavanjem imućnijih stanara naselja, koji sebi mogu da priušte kvalitetnije vidove stanovanja, i doseljavanjem mahom siromašnijih stanara iz centralnih gradskih četvrti dolazi do drastične promene socijalne slike. Nepovoljan imidž

<sup>177</sup> K. Dekker i R. Van Kempen navode primer naselja Comasina u Italiji i Orcasitas u Španiji, gde su 77%, odnosno 91% stanara vlasnici svojih domova. Prema istom izvoru, u amsterdamskom naselju Bijlmer Centre je čak 97% socijalnih stanova za iznajmljivanje, dok je taj procenat nešto niži u naselju Kolenkit i iznosi 94%. Izvor: Dekker, K.; Van Kempen, R.: *Large Housing Estates in Europe: a contemporary overview*, u: Van Kempen, R.; Dekker, K.; Hall, S.; Tosics, I.: *Restructuring Large Housing Estates in Europe*, str.26., The Policy Press, Bristol, 2005.

velikih socijalističkih stambenih kompleksa najčešće dovodi do socio-prostorne segregacije gradskog stanovništva, a u nekim slučajevima (Istočna Nemačka) čak i do potpunog egzodusa srednje klase iz socijalističkih naselja<sup>178</sup>.

U pojedinim državama, kao što su na primer Poljska, Rumunija, Bugarska i Srbija, cene kvadrata stambenog prostora u velikim stambenim naseljima jesu niže nego u drugim delovima grada, ali se još uvek dobro i lako prodaju na tržištu. U takvim okolnostima i dalje postoji relativno heterogena socijalna struktura stanovništva. Investitori se takođe lako odlučuju da grade na raspoloživim lokacijama u okviru ili pored socijalističkih stambenih naselja jer koriste postojeću infrastrukturu. Naročito karakteristično za našu zemlju jesu nadgradnje postojećih zgrada kolektivnog stanovanja. Ove intervencije su sprovedene u poslednjih petnaestak godina, a pored nadziđivanja uglavnom su podrazumevale fizičku obnovu dotrajalih zgrada, što im je produžilo upotrebnog vek.

Već je napomenuto da je post-socijalistički razvoj funkcije stanovanja proizveo raslojavanje i velike socio-prostorne transformacije u CEE gradovima. Uprkos raznovrsnosti stambenih opcija, izuzetno visoke cene stanova u gradskom centru i širenje komercijalnih sadržaja u kombinaciji sa pogoršanim stambenim uslovima u starim četvrtima i naseljima, doveli su do gentrifikacije i odseljavanja srednje klase u predgrađa. Najbogatiji društveni slojevi biraju skupe luksuzne stanove u centru i rezidencijalno stanovanje na ivici grada. U poslednjih nekoliko godina uočava se sve snažniji trend izgradnje velikih formata individualnog stanovanja na velikim parcelama poljoprivrednog zemljišta, koje okružuju nekadašnja sela. Sve se česte pojavljuje i post-socijalistički ekvivalent američkog modela „ograđenih zajednica“<sup>179</sup> – luksuzno rezidencijalno stanovanje na privatnim posedima, ograđenim visokim zidinama nalik tvrđavi, skriveni od pogleda i sa kamerama koje čuvaju privatnost. Osim nepostojanja adekvatne infrastrukture, u naseljima često nedostaju trotoari, slobodni javni prostori i igrališta za decu. Nedostatak opštinskih sredstava za ulaganje u infrastrukturu ovih područja nenamerno je poslužio kao mehanizam kontrole urbanog rasta.

Ni stanje suburbanih naselja u SAD-u nije povoljno, uprkos dugogodišnjoj tradiciji jakog kapitalističkog sistema i relativno stabilnom tržištu nekretnina. Model socijalnog stanovanja nikada nije bio prihvaćen, što je najbolje ilustrovano u primeru rušenja kompleksa Pruitt-Igoe. Suburbana naselja pate od brojnih socio-prostornih posledica urbane disperzije. Socijalni aspekt većine američkih susedstava je veoma mračan. U siromašnim urbanim četvrtima često se dešavaju ubistva, racije u vezi droge i druge socijalne katastrofe. Brojke su poražavajuće – visok procenat siromaštva, kriminala, nezaposlenosti, tinejdžerskih trudnoća, samohranih mladih roditelja i odustajanja od srednjoškolskog obrazovanja. Neka od ovih naselja započela su intenzivan program obnove kako bi smanjili kvote siromaštva i kriminala<sup>180</sup>.

Važno je napomenuti da američko društvo, uprkos glasnom proklamovanju ljudskih prava i „jednakosti svih ljudi“, još uvek boluje od rasizma. Iako je rasno nasilje značajno smanjeno u poslednjih par decenija, segregacija je i dalje prisutna u svim društvenim slojevima. Belci iznova potvrđuju svoje preferencije da ne žive u istom susedstvu sa crnim stanovništvom, verujući da ova rasna grupacija snižava cene nekretnina.

Američko društvo se suočava sa još jednim ozbiljnim problemom koji je rezultat lošeg planskog pristupa suburbanom naselju. Naime, javna politika izražava zabrinutost zbog sve većeg broja gojaznih u naciji, posebno među decom. Ovaj problem, koji ima nacionalne razmere, delimično je rezultat planiranja stambenih zona podređenih automobilu, bez mogućnosti pešačkog saobraćaja i rekreacije. Gradska

---

<sup>178</sup> Nuissl, H.; Rink, D.: *Urban sprawl and post-socialist transformation: The case of Leipzig (Germany)*, str.52., UFZ-Bericht Nr. 4/2003, 2003.

<sup>179</sup> „Gated communities“ – prevod autora

<sup>180</sup> Npr. četvrti Woodlawn i Washington Park u Čikagu.

uprava i brojne zdravstvene agencije čini napore da se unaprede lokalni parkovi, rekreativni sadržaji i uvedu pešačke i biciklističke staze. Napušteni, loše održavani i nebezbedni parkovski prostori u susedstvima širom Amerike često predstavljaju najveći potencijal-okosnicu revitalizacije. Oko revitalizovanog parka se pozicioniraju komercijalni sadržaji, tu se ispoljavaju lokalna kultura i običaji, i on postaje fokusna tačka bezbednog susedstva<sup>181</sup>.

#### 4.5.2. Bezbednost

Osećaj sigurnosti i bezbednosti u prostoru kod korisnika se postiže pre svega dobrom vidljivošću i efikasnom rasvetom. Prisustvo drugih ljudi koje možemo da vidimo i čujemo takođe pojačava utisak o bezbednom okruženju. U tom smislu, prilikom projektovanja naselja treba kreirati živahne gradske ambijente dobre preglednosti i lakog nadzora. Za bezbednost naseljskog centra od suštinske važnosti je da se obezbedi celodnevni vitalitet područja, odnosno protok pešačkog saobraćaja tokom čitavog dana i večeri. Stambena funkcija obezbeđuje podršku za trgovačku funkciju i prisustvo pešaka na trotoarima tokom večeri, dok poslovanje generiše aktivnosti u centru tokom dana. Prisustvo ili odsustvo javnih prostora može biti krucijalno za formiranje bezbednog okruženja u centru naselja.

Kao tri ključna principa građenja u bezbednom okruženju navode se<sup>182</sup>:

1. Obezbeđivanje prirodnog nadzora i prisustva ljudi, što se postiže:
  - Postavljanjem fasada zgrada prema javnom domenu;
  - Držanjem ulice na oku i izbegavanjem slepih fasada;
  - Mešovitim namenama, pogotovo u prizemlju, što obezbeđuje celodnevni vitalitet;
  - Projektovanjem protočne mreže ulica umesto ranjivih slepih prilaza;
  - Lociranjem uličnih parkinga ispred zgrada ili u bezbednim privatnim dvorištima;
  - Održavanjem rastinja tako da ne bude previše visoko ili gusto;
2. Limitiranje saobraćajnih konflikata obezbeđivanjem bezbednih pešačkih i biciklističkih putanja;
3. Uključivanje zajednice u proces projektovanja – kada na javnu površinu ljudi gledaju kao na svoju, ljudi počinju da preuzimaju odgovornost za nju.

Imajući u vidu parametre bezbednog stambenog okruženja, može se konstatovati da je bezbednost u disperzivnim suburbanim naseljima ugrožena prvenstveno zbog nedovoljnog protoka pešaka kroz takva područja. Dalje, monofunkcionalnost suburbije (nepostojanje drugih sadržaja osim stambenih) ukinula je svakodnevnu šetnju korisnika prostora do prodavnice za svakodnevno snabdevanje, okupljanje ljudi u obližnjem gradskom parku ili igru dece u neposrednoj okolini doma. Pešački saobraćaj je sveden na minimum, a povlačenje građevinske linije duboko unutar parcele otežava praćenje ulice. Visoke ograde i kamere, koje se postavljaju radi povećanja stepena bezbednosti i privatnosti stanovanja, samo potenciraju osećaj neprijatnosti i strah - kod korisnika se javlja subjektivni osećaj da se nalaze u nebezbednom području. Svi ovi faktori direktno su odgovorni za smanjenu bezbednost u suburbanim naseljima. Slike i slabo osvetljene ulice pojačavaju osećaj nebezbednog okruženja.

Bezbednost u većini velikih socijalističkih stambenih naselja nastalim u periodu Moderne takođe nije na zadovoljavajućem nivou. U zemljama zapadne Evrope ovo su naselja koja se nalaze na samom dnu hijerarhije kvaliteta stanovanja, tako da ne iznenađuje pojava brojnih socioloških i bezbednosnih problema u njima. Žitelji ovih naselja tu stanuju najčešće jer nemaju drugog izbora. Veliki procenat stanova je prazan jer nema zainteresovanih za iznajmljivanje. Prazni stanovi mogu inicirati bespravno useljavanje. Mali broj stalnih stanara rezultira nebrigom o prostoru - dolazi do devijantnog ponašanja, pojave vandalizma i osećaja nedovoljne bezbednosti u stambenom okruženju. Stanodavci tako imaju

<sup>181</sup> Neki primeri revitalizovanih četvrti, koji su kao ključne motive imali zelene otvorene prostore, napuštene parcele i brownfields lokacije, su Dudley Street u Bostonu, Bethel Center u Čikagu i Market Creek Plaza u San Dijegu.

<sup>182</sup> Llewelyn-Davies, Alan Baxter & associates: *Priručnik za urbani dizajn*, str.106., Prograf i Orion Art, Beograd, 2009.

manje prihode od svojih nekretnina, što opet dovodi do manjih ulaganja i dalje devastacije. Devastirano stambeno okruženje pogoduje problematičnom društvenom ponašanju, prodaji i upotrebi droge i porastu stope kriminaliteta. To se donekle može dovesti u vezu sa socijalnom strukturom stanovništva u ovakvim naseljima. Stanari su uglavnom najsiromašnije i marginalizovane društvene grupe, koje onda od te stambene zone formiraju svojevrsni geto. Ostali društveni slojevi izbegavaju takva stambena naselja, što dalje dovodi do pada cene stanova i dalje degradacije naselja.

Bivše socijalističke zemlje nisu iskusile tolike probleme sa bezbednošću žitelja u velikim stambenim naseljima Moderne. Osnovni razlog tome leži u velikom opštem društvenom siromaštvu koje nije nudilo druge stambene opcije, pa nije došlo do značajnog iseljavanja stanara srednje klase iz velikih stambenih kompleksa. Nakon pada komunizma i prelaska na tržišnu privredu, važan momenat predstavlja potez države da ponudi državni stambeni fond stanarima po veoma pristupačnim cenama. Ipak, nedefinisani vlasnički odnosi nad slobodnim prostorima, kao i nedostatak investicija u fizičke strukture i stambeno okruženje u dugom vremenskom periodu, doveli su do neminovnog propadanja stambene sredine. U socijalističkoj praksi gde je primarna briga bila jedino izgradnja što većeg broja stanova, upotrebnosti i oblikovni potencijal slobodnih/ neizgrađenih površina najčešće je razmatran samo „na papiru“. Realizacija je uvek bila ometena nedostatkom finansijskih sredstava, pa se odstupalo od projekta podjednako i u kvantitetu i kvalitetu. Slobodni prostori u okviru višespratnih urbanih sklopova su bili pasivni, bez prepoznatljivih obeležja, sa nedefinisanim površinama koje su potpuno javne, otvorene, a fizički i vizuelno protočne<sup>183</sup>. Što se tiče valorizacije eksterijera od strane korisnika, te su se površine tretirale kao svačije/ ničije, što je rezultiralo nebrigom i devastacijom prostora. Zapušteni i mračni prostori u okolini stambenih zgrada postali su mesta koja su stanari izbegavali. Samim tim ovi prostori takođe su postali privlačniji za problematično društveno ponašanje, mada u mnogo manjoj meri u odnosu na svoje zapadnoevropske paritete.

#### **4.5.3. Ekonomski razvoj naselja i kreiranje radnih mesta**

Velika socijalistička stambena naselja nastala su u periodu ubrzane industrijalizacije kada je postojala potreba za velikim brojem nekvalifikovanih radnika. Masovno zapošljavanje rezultiralo je izgradnjom stambenih zona koje su bile namenjene ponajviše ovom sloju radničke klase i njihovim porodicama. Sa slabljenjem industrijske i prelaskom na servisnu ekonomiju, u evropskim zemljama dolazi do porasta nezaposlenosti među radničkom klasom, koja je uglavnom najveća u velikim socijalističkim naseljima. Karakteristično za zemlje istočne Evrope u ovom periodu bilo je bujanje crnog tržišta, naročito u domenu uslužnih delatnosti. Ovakvi poslovi su armiji nezaposlenih radnika donosili prihode i omogućili preživljavanje, a bilo ih je lako otpočeti bez ikakvog kapitala.

U stambenim kompleksima posleratnog perioda gotovo da nije bilo mogućnosti za zapošljavanje u okviru samog naselja, jer su ove stambene zone bile monofunkcionalne. Nepostojanje radnih mesta predstavlja veliki problem, i to u više različitih okolnosti: najpre u siromašnim društvima gde stanari nemaju mogućnosti da priušte automobil, potom u slučajevima udaljenih i izolovanih naselja odakle nije jednostavno doći do radnog mesta na nekoj drugoj gradskoj lokaciji (najčešće zbog nepostojanja linija gradskog prevoza), zatim za samohrane roditelje kojima je otežano odvođenje i dovođenje dece iz škole zbog udaljenog radnog mesta, itd. Nepostojanje radnih mesta takođe rezultira monofunkcionalnošću područja i odsustvom dnevnih aktivnosti tokom radnog vremena, jer u naseljima ostaju samo stari. Iz tog razloga nastaju nedovoljno bezbedna mesta unutar naselja.

Veoma važno pitanje u svakom suburbanom naselju jeste pitanje srazmernog odnosa stanovnika naselja i zaposlenih u naselju. Ukoliko je ova ravnoteža narušena tako da dominira stanovanje,

---

<sup>183</sup> Dinić, M: *Urbanističko-arhitektonski tretman slobodnih prostora u neposrednoj okolini stana kod višespratnog stanovanja*, str.176., Zbornik radova Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu br. 21, Niš, 2006.



povećava se distanca do posla, javljaju se saobraćajna zagušenja i zagađenje vazduha, jer stanari moraju da svakodnevno putuju izvan svog naselja na posao. Da bi se ostvarila ravnoteža u odnosu zaposlenost/ stanovanje, neophodno je sprovesti odgovarajuće strategije kao što je razvoj na principu mešovitih funkcija i lociranje novih stambenih zona uz poslovne zone. U Sjedinjenim Državama veliki broj naselja je usvojio programe i propise koji osiguravaju dobar balans između broja stanovnika i broja zaposlenih.

Ne iznenađuje činjenica da Amerikanci revitalizaciju susedstva često izjednačavaju sa ekonomskim unapređenjem područja, odnosno generisanjem novih prihoda u naselju. U bogatom potrošačkom društvu sama fizička obnova naselja jednostavno nije dovoljna – zahteva se sveobuhvatan pristup revitalizaciji susedstva, odnosno obnova fizičke, funkcionalne, socijalne i naročito, ekonomske strukture. Generisanje novih radnih mesta, generisanje prihoda i protok novca su važni ciljevi revitalizacije. Sa ekonomskog aspekta, osnovni cilj obnove naselja predstavlja otvaranje novih radnih mesta za lokalno stanovništvo. Prvi pristup tom cilju je da se privuku nova poslovanja u stambeno naselje, kao i da se zadrže postojeća. Lokalna uprava radi na tome da snizi troškove poslovanja i tako ih učini ekonomski privlačnijim za investitore. Drugi važan element u ostvarenju tog cilja je obuka lokalnog stanovništva za nova poslovanja. Ekonomski razvoj naselja takođe zahteva i unapređenje lokalnog pristupa robi i uslugama. Generisanje komercijalnih aktivnosti u području pruža stanovništvu mogućnost izbora, povećava privlačnost naselja i kreira nova radna mesta.

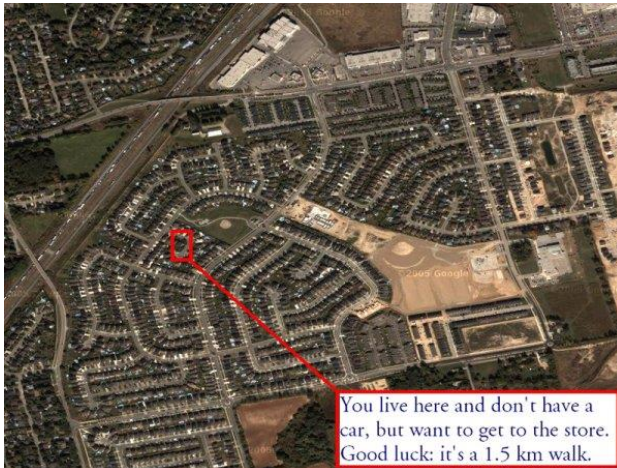
#### 4.5.4. Transport

Povezanost naselja i njegovog centra sa okruženjem ostvaruje se na više nivoa, ali je najevidentniji onaj koji se tiče saobraćaja. Zato je od suštinskog značaja da se predvidi dobra putna mreža, podjednako ona kojom se pristupa naselju, kao i unutrašnja naseljska. Evropski gradovi, posebno CEE gradovi, su zahvaljujući svojoj znatno kompaktnijoj urbanoj strukturi uspeli da u velikoj meri održe efikasnost saobraćajne mreže na čitavoj gradskoj teritoriji, uključujući i suburbiju, sve do pojave urbane disperzije. Sa današnje vremenske distance evidentni su promašaji u urbanom planiranju saobraćajne mreže za velike površine „razvučenih“ naselja, koja društvu nameću ogromne ekonomske i envajronmentalne troškove. Na primeru američkih suburbija s početka 20. veka mogu se identifikovati najvažniji problemi u funkcionisanju saobraćajne mreže, kako bi se na osnovu njih formulisale preporuke za buduće kvalitetno projektovanje saobraćaja suburbanih naselja, što je preduslov za postojanje i opsluživanje lokalnih naseljskih centara.

Američka drumska saobraćajna mreža danas ispoljava velike nedostatke jer nije uspela da isprati populacioni rast i prostornu disperziju stanovništva. Brojni su razlozi koji su do toga doveli<sup>184</sup>. Na prvom mestu može se konstatovati ogroman porast broja stanovnika i broja domaćinstava, koji je premašio sva očekivanja. Drugi razlog su promene u stambenim navikama. Automobil je doneo slobodu ali je stvorio i zavisnost i ograničenja u kretanju, jer svaka porodica mora posedovati barem jedan automobil da bi išla u svakodnevnu nabavku, školu i sl. Neretko porodice imaju dva ili više automobila. Sledeći razlog zbog kojeg je drumska saobraćajna mreža zakazala jesu nedostaci nastali prilikom njenog projektovanja u suburbiji. Tradicionalna gradska ulična mreža (grid plan sa ulicama nižeg ranga) je, kao nepotrebna, u suburbanom obrascu zamenjena sistemom koji se sastoji od brzih saobraćajnica velikog profila sa kojih se pristupa slepim ulicama u naselju. Slepe ulice potencijalnim kupcima prenose poruku da su nove neurbane stambene zajednice bezbedne i sa visokim stepenom privatnosti, a izvođačima štede novac. Međutim, nepredvidivo veliki porast domaćinstava i porast u korišćenju automobila stvorio je zagušenja na malobrojnim punktovima saobraćajnih uključenja sa regionalnih arterija u naselja. Suburbani saobraćajni model pokazao se kao neefikasan i komplikovan za prepravku (Slika 17).

---

<sup>184</sup> Schmitz, A.: *The New Shape of Suburbia*, str.17., Urban Land Institute, Washington D.C., 2003.



Slika 17. Neefikasna saobraćajna mreža i segregacija funkcija u američkoj suburbiji: "Vi živite ovde i nemate automobil, a želite da stignete do prodavnice. Srećno, to je šetnja od 1,5 km." Izvor: [http://raisethehammer.org/static/images/meadowlands\\_suburb\\_satellite\\_lg.jpg](http://raisethehammer.org/static/images/meadowlands_suburb_satellite_lg.jpg)

Još jedan razlog zbog koga se suburbana saobraćajna mreža smatra planskim promašajem je neefikasan način korišćenja zemljišta sa strogom segregacijom funkcija. Možda najveći problem predstavlja nasleđeni suburban razvojni obrazac koji je nastao na prevaziđenim zoning propisima sa monofunkcionalnim razvojem. Funkcije stanovanja, rada i trgovine/ zabave su strogo razdvojene i nemoguće je do njih doći bez automobila. Dodatni problem predstavlja što svaka destinacija zahteva parking, te suburbija proizvodi oko 150 m<sup>2</sup> asfaltirane površine po automobilu samo za parkiranje.

Uvođenje linije javnog gradskog prevoza do naselja u suburbiji smatra se nužnim radi održivog razvoja grada, ali to nije uvek moguće niti racionalno. Primena javnog gradskog prevoza direktno je zavisna od gustine naseljenosti – ukoliko ona nije zadovoljavajuća, uvođenje transportne linije nije održivo. Zbog malih gustina i auto-dizajniranih okruženja, suburbija u SAD-u i zapadnoj Evropi nije adekvatno opslužena javnim transportom, što je dovodi do preterane upotrebe automobila i velikih saobraćajnih zagušenja. Istraživanja ukazuju da je za održivu autobusku liniju potrebna neto gustina od 100 st/ha, dok je za održivu tramvajsku liniju neophodno 240 st/ha<sup>185</sup>.

Međutim, gustina naseljenosti nije jedini faktor koji uslovljava opravdanost uvođenja linije javnog gradskog prevoza. Pored dovoljne gustine, u području je potrebno obezbediti lak pristup javnim, kulturnim i komercijalnim sadržajima i dovoljno pešačkih veza. Za razliku od nekadašnjeg suburbanog koncepta sa početka 20. veka, današnji stanari suburbije u velikom broju rade u svom predgrađu umesto u gradskom jezgri, jer su i velike kompanije proširile svoje poslovanje i otvorile brojne poslovne na periferiji. Takođe, mnoge centralne funkcije, koje su nekada bile karakteristične isključivo za gradsko jezgro (robne kuće, zdravstveni sadržaji, obrazovne institucije), su danas značajno prisutne i u predgrađu. Iako je mnogo teže povezati dva predgrađa javnim gradskim prevozom nego povezati predgrađe sa centrom, u poslednjih par decenija u predgrađima se povećava koncentracija poslovnih i komercijalnih aktivnosti, što omogućava uvođenje lake željeznice i ostalih vidova javnog transporta.

Urbana funkcija koja generiše veliku količinu i pešačkog i kolskog saobraćaja u suburbiji je trgovina. Male radnje za svakodnevno snabdevanje doprinose živosti područja jer imaju stalnu klijentelu koja ih svakodnevno posećuje pešice. S druge strane, hipermarketi, prema rezultatima istraživanja J. Garb-a i T. Dybicz-a, značajno smanjuju broj odlazaka u kupovinu, ali putovanje prevode u duže i motorizovane relacije<sup>186</sup>. Zbog urbanog dizajna koji je „pešački-neprijateljski“, do ovih sadržaja potrošači uglavnom

<sup>185</sup> Llewelyn-Davies, Alan Baxter & associates: *Priručnik za urbani dizajn*, str.47., Prograf i Orion Art, Beograd, 2009.

<sup>186</sup> Garb, J.; Dybicz, T.: *The retail revolution in post-socialist Central Europe and its lessons*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str. 249., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

dolaze individualnim vozilom. Sa saobraćajnog aspekta, određivanje optimalne lokacije za hipermarket ili veliki tržni centar nije nimalo jednostavno. Lokacija unutar grada može da poveća distancu putovanja vangradskih potrošača i optereti gradsku saobraćajnu mrežu, tako da se oni pozicioniraju u suburbiji. Istraživanja u zemljama centralne i istočne Evrope daju zanimljive rezultate o vidovima transporta potrošača do suburbanih trgovačkih sadržaja. U gradovima ovih zemalja putovanje u kupovinu se i dalje u najvećem procentu odvija javnim gradskim prevozom<sup>187</sup>.

Prilikom projektovanja saobraćaja u naseljskom centru treba favorizovati pešački saobraćaj i pešačku dostupnost sadržaja. Kako navodi P. Mitković, saobraćajnica treba da ima tangencijalni (obilazeći) položaj u odnosu na kompaktnu urbanističku celinu kao što je centralna gradska zona, jer bi je prolazni saobraćaj razorio<sup>188</sup>. Ulice koje prolaze kroz centar naselja treba da budu užeg profila kako ne bi pospešivale razvijanje većih brzina vozila. Širinu trotoara treba prilagoditi aktivnostima u prizemlju objekata. Tako se širi trotoari predviđaju kod restorana i kafića kako bi prihvatili letnje bašte. Ulični prostor treba modelovati prema pešacima, upotrebom zelenila i odgovarajućih materijala popločavanja, korišćenjem pešačke signalizacije i rasvete i oživljavanjem fasadnih frontova zanimljivim izlozima koji privlače pažnju šetača. Parkiranje u sklopu regulacione širine ulice usporava saobraćaj i štiti pešačke zone na trotoaru.

#### 4.5.4.1. Koncept razvoja zasnovan na javnom transportu

Postojanje javnog gradskog prevoza može u velikoj meri uticati na način korišćenja zemljišta. Jedan od planerskih koncepata koji pokušavaju da prevaziđu problem rasplnutih suburbanih naselja u Sjedinjenim Državama jeste koncept razvoja zasnovanog na javnom transportu (Transit-oriented development - TOD). Nova kompaktna naselja sa mešovitim funkcijama grade se u blizini stanica javnog gradskog prevoza i ostvaruju značajnu vrednost cene nekretnina. Osnovna ideja ovakvog razvoja je da se što većem broju ljudi omogući da stanuje i radi u blizini stanice javnog gradskog prevoza. TOD-ovi su najuspešniji kada uključuju raznovrsne funkcije i imaju 18-časovni vitalitet.

Na osnovu brojnih realizovanih primera širom Sjedinjenih Država mogu se ustanoviti sledeće opšte smernice za uspešne TOD projekte<sup>189</sup>:

1. Treba predvideti sve tipove kolektivnog stanovanja, za prodaju ili izdavanje, socijalne stanove, luksuznije stanove i stanovanje za starije;
2. U blizini transportnih čvorišta prosperiraju poslovni sadržaji sa velikim brojem zaposlenih, gde zaposleni ne moraju da brinu o putovanju na posao i parkiranju;
3. Poželjno je predvideti trgovinu za zadovoljavanje svakodnevnih potreba i uslužne sadržaje, kako bi zaposleni mogli da to obave na povratku s posla (banke, prodavnice hrane, dečje prodavnice, hemijsko čišćenje);
4. Kulturno zabavni-sadržaji imaju veoma dobru posetu u blizini tranzitnih čvorišta zbog prisustva velikog broja ljudi, a posebno je zgodno što mogu da dele parking sa drugim funkcijama zbog različitog vremenskog režima korišćenja;
5. Javni sadržaji (biblioteke, muzeji, pošte, škole) ne samo da generišu veliki deo transportnih potreba, već i daju društvenu dimenziju centru, te ih zato treba predvideti;
6. Centre sa mešovitim funkcijama treba predviđati u radijusu ne većem od 400 m od stanice prevoza, što je ekvivalentno petominutnoj šetnji.

<sup>187</sup> Na primeru Varšave uočava se popularan obrazac snabdevanja u trgovinskom centru na povratku sa posla ka domu. Više od polovine ispitanika izjavilo je da im je pristupačnost do trgovačkog sadržaja javnim gradskim prevozom veoma bitna, dok je čak 90% njih zadovoljno stepenom opsluženosti javnim transportom. Izvor: Garb, J.; Dybicz, T.: *The retail revolution in post-socialist Central Europe and its lessons*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str. 249., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

<sup>188</sup> Mitković, P.: *Urbanizam – Planiranje gradske saobraćajne mreže*, str.59., Građevinski fakultet Univerziteta u Nišu, Niš, 1994.

<sup>189</sup> Schmitz, A.: *The New Shape of Suburbia*, str.23., Urban Land Institute, Washington D.C., 2003.

Zbog većih gustina i dobrih pristupa javnom transportu, TOD naselja su ekonomski, socijalno i etnički raznovrsnija u poređenju sa tradicionalnim suburbanim naseljima s početka 20. veka. Iz tog razloga TOD naselja mogu privući i one ljude koji možda nisu zainteresovani za život u suburbiji. Sa envajronmentalnog aspekta, TOD naselja takođe pokazuju značajne prednosti: smanjuju zagađenje vazduha, a kako se većina potreba može zadovoljiti pešice ili biciklom, veća površina zemljišta se može nameniti otvorenim prostorima umesto ulicama i velikim parkinzima. Možda je najznačajnije što TOD naselja pružaju mogućnost izbora svojim stanarima, u okruženju koje kombinuje vrednosti: 1) suburbanog načina života sa otvorenim prostorima, zgradama humanih razmera i visokom stopom bezbednosti i 2) tradicionalne urbane vrednosti kao što su šetnja do lokalne prodavnice, socijalnu interakciju na ulici i raznovrsno okruženje.

Najbolji pokazatelj uspešnosti TOD projekta je visoka cena zemljišta i nekretnina<sup>190</sup>. Ovo potvrđuje činjenicu koja je globalno prihvaćena: pristup velikom broju transportnih opcija povećava vrednost nekretnina, a najvišu cenu dostižu upravo one nepokretnosti gde je moguće izbeći korišćenje automobila.

#### 4.5.5. Gustine

Pitanje uspostavljanja prave vrednosti koeficijenta urbanih gustina (naseljenosti i nestambenih sadržaja) je veoma značajno u aktuelnim okolnostima nekontrolisanog rasta i širenja gradova. Činjenica je da je stanovanje u individualnoj porodičnoj kući najskuplji vid stanovanja i teško prihvatljivo većini populacije. Mala gustina naseljenosti na periferiji takođe znači da znatno poskupljuju usluge po stambenoj jedinici, što se naročito odnosi na javni transport koji postaje nerentabilan. Svi ovi problemi su očiti na primerima severnoameričkih gradova, gde dominiraju veoma razvučena naselja i gde su gustine ekstremno niske. Kod zapadnoevropskih gradova disperzija je takođe prisutna ali u manjoj meri.

Aktuelna američka planerska praksa deluje potpuno oprečno stavovima održivog razvoja urbanih područja. Tržište je to koje diktira razvojne obrasce - žitelji suburbije preferiraju da njihovi domovi budu izolovani i da se nalaze na velikim parcelama. Oni smatraju da su velike površine parcela neophodne iz nekoliko razloga<sup>191</sup>:

1. Veće parcele podrazumevaju manje kuća, manje kuća znači manje ljudi, a manje ljudi opet povlači manje saobraćaja, manje gužve u školama i manju potražnju za javnim uslugama;
2. Postojeći stanari imaju otpor ka novoj izgradnji u svom naselju jer ne žele gužvu na parking, a žele da očuvaju vizure i svoju privatnost;
3. Manji broj kuća povećava cenu zemljišta, što onemogućava doseljavanje siromašnih slojeva u naselje;
4. Stanari često insistiraju da je jedini način da se očuva suburban karakter njihovog naselja taj da se zabrani izgradnja stanovanja visoke spratnosti i vida stanovanja koje liči na gradsko.

Iako željena gustina suburbanog naselja u SAD-u obično iznosi 20-30 jedinica po hektaru (80-120 st/ha), većina konvencionalnih zoning propisa ne zabranjuje izvođaču da gradi i sa manjim gustinama<sup>192</sup>. Međutim, da bi pospešili veće gustine i interpolaciju u postojećem urbanom tkivu, neki gradovi počeli su da menjaju zoning propise i da definišu minimalne gustine na lokaciji, suprotno dosadašnjim uobičajenim definisanim maksimalnim koeficijentima.

---

<sup>190</sup> U Sjedinjenim Državama nepokretnosti u blizini transportnih čvorišta ostvaruju više od 20% veću cenu u odnosu na sličnu nekretninu koja je samo par kilometara udaljenija. Izvor: Schmitz, A.: *The New Shape of Suburbia*, str.24., Urban Land Institute, Washington D.C., 2003.

<sup>191</sup> Schmitz, A.: *The New Shape of Suburbia*, str.121., Urban Land Institute, Washington D.C., 2003.

<sup>192</sup> Ibid, str.45.

Nasuprot malim gustinama sprawl-ova, velika socijalistička stambena naselja nastala u periodu nakon II svetskog rata imaju visoke vrednosti gustine naseljenosti. Međutim, ova naselja imaju ujednačene i nekarakteristične gustine, a izgrađeni oblici su ravnomerno raspoređeni. To je posledica izgradnje po nametnutim standardima, naročito standarda izgradnje saobraćajnica. Ovako kruti standardi rezultuju uniformnim i monotonim prostorima. Kako ne postoji varijacija u gustinama, urbano tkivo ne uspeva da oblikuje pozitivan javni prostor.

U savremenoj literaturi urbanog planiranja evidentna je podrška većim gustinama, koja svoje uporište nalazi u održivom razvoju. Scenario daljeg razvoja urbanih područja pokušava da izbegne disperzivne obrasce i očuva poljoprivredno zemljište. U tom smislu formulišu se i preporuke za formiranje naseljskih centara. Kako bi se kreirao privlačan i živopisan centar naselja, potrebno je obezbediti dovoljno visoku gustinu koja bi stvorila kritičnu masu ljudi na ulici. Velike gustine u naseljskom centru zahtevaju uvođenje pešački orijentisanih okruženja. Za razliku od konvencionalnih predgrađa sa malom gustom naseljenosti i zavisnošću od automobila, veće gustine omogućavaju prostore sa humanim razmerama. Gusto izgrađen naseljski centar sa mešovitim funkcijama i pešačkim prostorima omogućava da se korisnici neometano kreću širokim trotoarima duž atraktivnih uličnih izloga, i da bezbedno prelaze ulice uskog profila. Pored navedenih, veće gustine omogućavaju još neke prednosti: veći izbor vidova stanovanja i transportnih opcija, bezbednija okruženja i očuvanje životne sredine. P.K. Gupta konstatuje da „u naseljima sa kratkim rastojanjima između prodavnica, restorana, stanova i kancelarija, stanari i zaposleni tog područja veoma lako postaju potrošači“<sup>193</sup>. U ovakvo okruženje lako se inkorporiraju stanice javnog gradskog prevoza, što doprinosi privlačnosti centra i promovise pešačenje.

Možda je najveći doprinos većih gustina to što omogućavaju kreiranje duha mesta. Centar je vitalan samo ako je ispunjen korisnicima koji idu na različita mesta i rade razne stvari. Stoga postoji direktna međuzavisnost životnosti prostora i velikih gustina. Koristi od većih gustina su danas dobro poznate (Tabela 8), naročito u projektima sa mešovitim funkcijama koji zahtevaju određenu gustinu naseljenosti kao podršku ostalim komponentama.

<b>Društvene</b>
Fizička blizina je podsticaj za pozitivnu interakciju i raznovrsnost Unapređuje se funkcionalnost i dostupnost komunalnih službi Omogućuje više dobro integrisanog socijalnog stanovanja
<b>Ekonomske</b>
Poboljšava se ekonomska izvodljivost gradnje Omogućava uštede u infrastrukturi
<b>Saobraćajne</b>
Pomoć javnom prevozu Smanjuje se obim automobilskog saobraćaja i potreba za parking prostorom Čini podzemno parkiranje ekonomičnim
<b>Ekološke</b>
Veća energetska efikasnost Smanjuje se potrošnja resursa Stvara manje zagađenja Pomaže u očuvanju i finansiranju održavanja javnih slobodnih površina Smanjuje se ukupna potreba za građevinskim zemljištem – izbegava se širenje grada

Tabela 8. Koristi od većih gustina. Izvor: Llewelyn-Davies, Alan Baxter & associates: *Priručnik za urbani dizajn*, str.46., Prograf i Orion Art, Beograd, 2009.

<sup>193</sup> Gupta, P.K.: *Creating Great Town Centers and Urban Villages*, str.63., Urban Land Institute, Washington, D.C., 2008.

Suburbani deo populacije razvijenih bogatih kapitalističkih društava negativno posmatra velike gustine jer se one poistovećuju sa smanjenim kvalitetom urbane sredine, odnosno velikim saobraćajnim gužvama i redukovanim prostornim standardima. Ovakvo razmišljanje proizilazi iz pogrešne polazne premise o unapred zadatoj gustini naseljenosti u projektu. Ne treba cilj projekta da bude da se ispuni određena norma gustine, već naprotiv gustina treba da bude rezultat uspešnog projekta. Kako navode autori Priručnika za urbani dizajn: „Treba težiti ne da se ostvari planirana gustina stanovanja, već da se stvori kritična masa ljudi koji će moći da izdržavaju službe kao što su javni prevoz, lokalne prodavnice i škole“<sup>194</sup>. Isti autori navode rezultate istraživanja koji nedvosmisleno dokazuju da ne postoji korelacija između kvaliteta urbane sredine i gustine, te da je gustina samo mera rezultata a ne njegova odrednica.

Kao jedno od poželjnih planskih rešenja za disperzivna područja u savremenoj literaturi smatra se pugušćavanje delova gradskih područja „popunjavanjem praznina“ u urbanom tkivu, što podrazumeva novu izgradnju ili interpolaciju u postojećoj fizičkoj strukturi. Razvoj sa povećavanjem vrednosti gustina odvija se na lokacijama koje su u prvobitnom razvoju bile preskočene, koje su nedovoljno iskorišćenje ili su napuštene. Pogušćavanje fizičke strukture u suburbiji nastaje kao rezultat pokušaja da se nova izgradnja smesti u već dovoljno razvijenom području. Takvi projekti su uglavnom malih formata, ali nude izvođaču dosta beneficija<sup>195</sup>: formirano tržište sa malom ili nepostojećom konkurencijom, priliku da iskoriste postojeću infrastrukturu i javne sadržaje, kao i mogućnost da ostvare privilegije prilikom zoniranja u zamenu za doprinos koji pružaju ostvarivanju ciljeva u lokalnom planiranju i ekonomiji. Lokacije na kojima se vrši interpolacija stambenog prostora su uglavnom one na kojima su se nekad odvijale aktivnosti koje nisu više ekonomski održive zbog porasta cene zemljišta, demografskih promena i sl. Takve lokacije su dovoljno velike da ponude odlične mogućnosti za izgradnju višeporodičnog stanovanja, stanovanja za starije osobe, ili pak projekte sa mešovitim funkcijama. U naseljima starijeg datuma lokalne uprave visoko vrednuju interpolaciju novih komercijalnih projekata zbog finansijskih prednosti koje ona donosi, naročito zbog otvaranja novih radnih mesta i povećanja prihoda od poreza. Tamo gde su velike gustine poželjne, interpolacija komercijalnih sadržaja je odličan način da se recikliraju velike prazne parcele i braunfield lokacije.

Još jedan koristan instrument u pugušćavanju pojedinih gradskih područja, posebno njegovih suburbanih delova, može biti nadgradnja. U disperzivnim suburbanim područjima sa malim gustinama i lošim transportnim rešenjima nadgradnja objekata može dati jako dobre rezultate.

#### **4.6. Urbani dizajn centra naselja**

Tim Urban Land Institute-a, koji se sastojao od vodećih izvođača građevinskih radova, planera, arhitekata, ekonomskih konsultanata i agenata za nekretnine, je na osnovu rezultata opsežnog istraživanja formulisao 10 principa za kreiranje uspešnih gradskih centara u malim gradovima (od 1.500 do 25.000 stanovnika) i urbanim selima. Kako ova veličinska kategorija korespondira naseljima u domaćim okolnostima, neki od ovih principa mogu poslužiti kao smernice za dizajn centara naselja<sup>196</sup>:

1. Kreirati trajan, kvalitetan i prepoznatljiv javni prostor;
2. Kreirati centar koji je prilagođen tržištu;
3. Realizovati projekat u zajedničkom delovanju privatnog i javnog sektora, tako da svi učesnici (stejkholderi) podjednako dele rizik posla i profit koji on generiše;
4. Ukazati svim akterima na kompleksnost posla, jer projekti lokalnih centara imaju kompleksan razvoj i finansiranje;
5. Implementirati razvoj na principu mešovityh funkcija kad god je to moguće;

<sup>194</sup> Llewelyn-Davies, Alan Baxter & associates: *Priručnik za urbani dizajn*, str.46., Prograf i Orion Art, Beograd, 2009.

<sup>195</sup> Schmitz, A.: *The New Shape of Suburbia*, str.40., Urban Land Institute, Washington D.C., 2003.

<sup>196</sup> Gupta, P.K.: *Creating Great Town Centers and Urban Villages*, str. 36., Urban Land Institute, Washington, D.C., 2008.

6. Uspostaviti ravnotežu između fleksibilnosti projekta (koja je nužna zbog budućih transformacija) i dugoročne vizije projekta;
7. Iskoristiti prednosti koje nude velike gustine;
8. Povezati se sa zajednicom, jer jake veze centra sa okolnim susedstvima, komercijalnim sadržajima i parkovima stvaraju utisak dostupnosti centra;
9. Investirati u održivost centra;
10. Posvetiti se intenzivnom programiranju i menadžmentu lokalnog centra jer je on kao središte lokalne zajednice veoma kompleksan, a funkcioniše i kao javni i kao privatni prostor.

Dobar centar mora biti prilagođen svom tržištu, što podrazumeva da se moraju detaljno poznavati broj stanovnika, njihovi prihodi, urbani rast, konkurencija, pristupi centru i urbane potrebe. Najvažniji element u uspostavljanju karaktera i identiteta naseljskog centra predstavlja javni prostor (ulice, trgovci, parkovi, pešačke staze). Dobro dizajniran javni prostor funkcioniše kao okosnica susedstva i kao element koji ga određuje i čini prepoznatljivim. On takođe deluje kao vezni element koji integriše sve urbane funkcije u skladnu celinu. Glavne varijable urbanog dizajna koje treba razmotriti prilikom kreiranja centra naselja su aktivnosti, pešački karakter, dobra cirkulacija, povezanost i parking.

Dobro osmišljen javni prostor najpre služi kao privlačno centralno mesto, koje privlači korisnike zahvaljujući svom položaju, dizajnu i namenama okolnih objekata. Prostor se animira različitim programima i dešavanjima, pa treba da bude dimenzionisan i oblikovan tako da može da prihvati različite aktivnosti. Ovde se odvijaju sve aktivnosti od značaja za zajednicu i uspostavlja socijalni kontakt između različitih društvenih slojeva. Samim tim, rastu i upotrebna i materijalna vrednost prostora. Javni prostor je u velikoj meri određen objektima koji ga formiraju. Fizička struktura i otvoreni prostori moraju biti pažljivo integrisani i uzajamno se podržavati. Veoma je bitno da se prostor integriše sa okolnim namenama kao što su javni i kulturni sadržaji, restorani ili trgovina. Funkcije se mešaju u atraktivnom, pešački-orijentisanom otvorenom javnom prostoru, a ljudi se u takvom okruženju osećaju prijatno. U okruženju sa mešovitim funkcijama trgovina na malo je funkcija koja podstiče stanovanje i poslovanje. Struktura sadržaja opredeljuje utisak koji će taj centar ostvariti kod korisnika. Različite vrste trgovine imaju različitu privlačnu moć. Prodavnice za svakodnevno snabdevanje generišu hiljade poseta dnevno, što podrazumeva veoma visok stepen pešačke aktivnosti.

Urbanistička postavka treba da omogući harmoniju između zgrada i otvorenog prostora, automobila i pešaka, poslovanja i zabave, stambenih i nestambenih sadržaja. Pažljivo osmišljena urbana matrica ulica i blokova mora biti fleksibilna, tako da omogući da se javni prostor može u budućnosti menjati i prilagođavati potrebama korisnika. Različiti otvoreni prostori se dopunjuju (ulice, trotoari, trgovci, parkovi, dvorišta, staze, parkirališta) i moraju delovati zajedno tako da stvore privlačnu mrežu prostora za boravak ljudi. Privatno i javno moraju biti jasno definisani u prostoru (trotoari, letnje bašte i sl).

Mora postojati hijerarhija mreže kretanja i namena objekata, u smislu horizontalne i vertikalne regulacije prostora i elemenata pejzaža. Kretanje mora biti olakšano, a korisnici imati jasne i pregledne putanje do sadržaja, stanica gradskog prevoza i parkinga. Trotoari se moraju dimenzionisati u skladu sa pešačkim tokovima i mestima za zadržavanje (letnje bašte, trgovinski štandovi). Pešačka razmera prostora naglašava se teksturama, materijalima, otvorima, izlozima i adekvatnim osvetljenjem. Osvetljenje izloga je posebno atraktivno u večernjim satima, uključujući sve staklene površi i reklame. Nedostatak svetla u javnom prostoru stvara osećaj nebezbednosti i nelagode kod korisnika, dok prejak svetlost može izazvati zamor. Pešački znaci treba da budu dovoljno veliki da ih uoče i vozači, ali ne preveliki da ugrožavaju estetiku prostora. Parkiranje u sastavu regulacione širine ulice ima višestruku funkciju: usporava saobraćaj, formira zaštitni pojas između pešaka i automobila i omogućava pogodno parkiranje.

Najvažniji elementi u formiranju prepoznatljivog identiteta mesta su elementi pejzažnog uređenja i umetnost u javnom prostoru (krošnje drveća koje pružaju hlad, vodene površine, sedenje, mobilijar, znaci). Pažljivim odabirom materijala i tekstura naglašava se značaj mesta. I konačno, veoma je važno koordinisati urbani dizajn tako da se kompletira javni otvoreni prostor (na primer istovremena izgradnja obe strane ulice, izgradnja objekata koji formiraju prostor i sl.).

#### **4.6.1. Urboekonomske smernice za oblikovanje naseljskog centra**

Za uspešan projekat lokalnog centra potrebno je zajedničko delovanje javnog sektora i privatnih investitora. Stoga je neophodno da prilikom usklađivanja različitih interesa svi stejkolderi snose deo rizika, kako bi se nakon realizacije projekta mogao deliti profit. Privatno/ javna partnerstva u realizaciji projekta naseljskih centara su višestruko korisna, pa danas predstavljaju najpoželjniji vid savezništva: teret projekta je ravnomerno raspoređen, proces dobijanja dozvola za gradnju je ubrzan, privatni i javni interes je dobro izbalansiran, lokalno stanovništvo se uključuje u donošenje odluka<sup>197</sup>.

Finansiranje projekta i pitanje vlasništva u lokalnim centrima je prilično kompleksno: uglavnom se radi o velikim i skupim projektima, sa mnogo namena koje se pojedinačno finansiraju i najčešće iz mnogo različitih izvora, projektima koji zahtevaju faznu izgradnju, sa komplikovanim održavanjem, dugotrajnim planiranjem i dugim vremenom gradnje, većim početnim ulaganjima i većim sveukupnim rizikom. Do stabilizacije u funkcionisanju projekta i realizacije prvih prihoda može da prođe prilično dugo vremena, posebno ako se radi o faznoj izgradnji. Profit od lokalnih centara uglavnom se ostvaruje tek nekoliko godina nakon otvaranja, kada je projekat kompletno završen i kada se optimizuje njegova funkcija. Stoga je za sve to neophodan dobar dugoročni plan upravljanja projektom.

Finansiranje izgradnje lokalnog centra podrazumeva više različitih izvora kapitala. Često se radi o projektima sa mešovitim funkcijama, sa brojnim vlasnicima i finansijerima za svaku pojedinačnu komponentu projekta. Veoma je važno zakonom utvrditi prava i obaveze svih vlasnika sadržaja u lokalnom centru, naročito po pitanju održavanja zajedničkih prostora. Lokalni centri se delom oslanjaju i na finansiranje od strane javnog sektora, koje je uvek poželjno i dobrodošlo. Javni sektor ulaže najčešće u infrastrukturu projekta – ulice, parkiranje, objekte društvene namene i slično. Ovaj vid finansiranja nosi sa sobom izvesna uslovljavanja, što može usporiti ili iskomplikovati izgradnju.

#### **4.6.2. Implementacija razvoja na principu mešovitih funkcija**

Za implementaciju razvoja na principu mešovitih funkcija veoma je značajno pitanje parcelacije na području naseljskog centra. Osnovu većine izgrađenih gradskih centara sačinjavaju obično manje parcele, što centru omogućava raznovrsnost i finu urbanu granulaciju. Poželjno je omogućiti dozvole za gradnju većem broju izvođača kako bi se obogatila raznolikost tipova zgrada, namena i oblika vlasništva. Primenom parcela veličine max 1-2 ha izbegava se monofunkcionalnost područja i podstiču mešovite funkcije. Što je područje bliže centru, urbano zrno bi trebalo da postaje sitnije<sup>198</sup>. Manje i

---

<sup>197</sup> Privatno/ javna partnerstva suočavaju se sa različitim rizicima: tržišni rizik odnosi se na neizvesnost hoće li sav projektovani prostor biti prodan/ izdat; rizik izgradnje odnosi se na neplanirane troškove koji se mogu pojaviti, ili neplanirano kašnjenje; vlasnički rizik podrazumeva neizvesnost za vlasnike nekretnina; rizik finansiranja projekta odnosi se na neplanirano povećanje kamatne stope na uloženi novac; rizik učinka odnosi se na neizvesnost hoće li projekat ostvariti cilj opšte dobrobiti. Što se pak benefita tiče, najočiglednija korist za javni sektor postiže se na ekonomskom planu – otvaranje novih radnih mesta, unapređenje infrastrukture, povećanje lokalnih prihoda od poreza i taksi. Nešto manje evidentni, ali podjednako značajni su benefiti motivisanja čitave lokalne zajednice u cilju unapređenja okruženja, kao i koristi od formiranja identiteta mesta, unapređenja lokalnih javnih sadržaja i servisa. Izvor: Gupta, P.K.: *Creating Great Town Centers and Urban Villages*, str. 43., Urban Land Institute, Washington, D.C., 2008.

<sup>198</sup> Podela građevinskih parcela na manje i uže: podstiče raznovrsnost oblika, namena i vlasništva; pospešuje aktivne ulične frontove; podstiče čovekomernost i prilagođenost pešaku; omogućava postizanje većih gustina; pruža fleksibilnu osnovu za ukрупnjavanje; redukuje pojavu skupih i neupotrebljivih preostalih (SLOAP) prostora. Izvor: Llewelyn-Davies, Alan Baxter & associates: *Priručnik za urbani dizajn*, str.67., Prograf i Orion Art, Beograd, 2009.



uzane parcele pravilnog oblika na pr. 5x20 m pogodne su za različite namene i predstavljaju najefikasniji način korišćenja zemljišta. Parcele od 15-20 m širine i 30-40 m dubine predstavljaju fleksibilne komade zemljišta za centralna područja. Okruživanje manjim parcelama osigurava da zadnje fasade i servisni delovi ne budu izloženi ulici.

Sledeći važan preduslov implementacije mešovitih funkcija u naseljskom centru je pešačka pristupačnost čitavog spektra lokalnih sadržaja i usluga. Komercijalni, društveni, obrazovni i zdravstveni sadržaji pozicioniraju se tako da budu dobro pešački povezani sa stambenim delovima naselja. Prema autorima Priručnika za urbani dizajn, „uspešne i održive zajednice su proizvod udaljenosti koju ljudi moraju da pređu da bi došli do svakodnevnih sadržaja, postojanja dovoljnog broja takvih sadržaja da se zadovolje njihove potrebe, i mesta i prostora na kojima se mogu odvijati različite aktivnosti“<sup>199</sup>.

Prilikom uvođenja mešovitih namena u neko područje, najbolje je planirati jedinice susedstva kao četvrti po meri pešaka. Najpre treba razmotriti udaljenost koju većina ljudi svakodnevno prelazi do raznih ustanova, lokalnih prodavnica ili autobuske stanice. U tom smislu, pešački koncipirana jedinica susedstva može biti veoma efikasno osnovno urbano zrno u organizaciji prostora, ali mora biti uklopljena u integrisano okvirno rešenje kretanja i sagledana kao deo naselja/ grada čije se aktivnosti i forme preklapaju. Jedino je tako moguće izbeći dosadašnje primere velikih projekata naselja koje su bile koncipirane kao susedstva, ali zapravo projektovane i realizovane kao odvojene enklave. Preporučena mera za jedinice susedstva sa mešovitim funkcijama je radijus od 400 m, što odgovara šetnji od 5 minuta, odnosno površini od 50 ha<sup>200</sup>. Sledeći nivo centara koji bi mogao da bude pešački dostupan je centar četvrti. Udaljenost stanovanja do centra četvrti koja iznosi do 800 m je pešački dostupna u praksi, jer se radi o 10 minuta hoda.

Kada god je to moguće, treba raditi na jačanju postojećih susedstava, kod kojih je identitet baziran na jednoj posebnoj ili mešavini više aktivnosti, ili na stvaranju novih područja prepoznatljivog karaktera. Kreiranje područja sa „duhom mesta“ jača lokalni identitet, što može biti dobar marketinški potez za podizanje nivoa standarda nekog mesta. Ukoliko se radi o revitalizaciji područja posebnog karaktera sa uvođenjem mešovitih namena, treba najpre razmotriti posledice koje će ta intervencija imati na izgrađene oblike, javne prostore i atribute naselja. Uvođenje novih elemenata ponekad nije preporučljivo ili moguće.

---

<sup>199</sup> Llewelyn-Davies, Alan Baxter & associates: *Priručnik za urbani dizajn*, str.39., Prograf i Orion Art, Beograd, 2009.

<sup>200</sup> Ibid, str.40.

## 5. ISKUSTVA U OBNOVI SUBURBANIH NASELJA

### 5.1. Primena mešovityh funkcija u restrukturiranju suburbanih centara

U narednim primerima izložena su iskustva nekih gradova koji su primenili razvoj na principu mešovityh funkcija u kreiranju/ remodelovanju naseljskih centara u suburbiji. Izabrani su reprezentativni primeri suburbanih naselja u post-socijalističkim zemljama istočne Evrope (2 primera), kapitalističkim zemljama zapadne Evrope (2 primera) i Sjedinjenim Državama (1 primer). Obuhvaćena su dva suburbana tipa: planski nastali novi gradovi/ zajednice i urbana disperzija. Primeri centara bespravnyh naselja nisu razmatrani, jer je razvoj sa mešovitym funkcijama planski razvoj, odnosno uslovljen postojanjem koherentnog plana. Kako postoji veoma veliki diverzitet tipova bespravnyh naselja koji su specifični za različita okruženja, problem nedostatka naseljskog centra je samo jedan od mnogih. Intervencije često podrazumevaju rušenje bespravnyh objekata, te probleme u bespravnyh naseljima treba rešavati u širem planskom kontekstu. „Naselja na ivici urbanih područja“ nisu karakteristična za post-socijalističke gradove i ne predstavljaju monofunkcionalni suburban format, te se takođe ne razmatraju.

#### 5.1.1. Planski nastali novi gradovi: naselje Petržalka, Bratislava

##### 5.1.1.1. Razvojni kontekst

Bratislava ima 450.000 stanovnika, a ovaj broj se tokom dana uveća i do 640.000 zahvaljujući ljudima koji dolaze na posao, studentima i turistima. Bratislava ima 17 velikih socijalističkih stambenih naselja izrađenih od prefabrikovanih betonskih panela, u kojima stanuje 77% ukupnog stanovništva<sup>201</sup>. Ova naselja u Slovačkoj poznata su pod nazivom „panelak“<sup>202</sup>, a najveće među njima je Petržalka. Stanogradnja u Slovačkoj je bila u nadležnosti države, kako građevinski tako i ekonomski, pa ni i u ovom ex-socijalističkom gradu stambena naselja, uprkos planu, nikada nisu razvila svoj naseljski centar.

Oblast Petržalka nalazi se na desnoj obali Dunava. Egzistirala je kao samostalno seosko naselje do 1946. godine, kada ulazi u sastav Velike Bratislave<sup>203</sup>. Remodelacija naselja započela je 1973. godine, a intenzivirala se 1977. sa početkom izgradnje prvih socijalističkih stambenih blokova. Ogromno povećanje broja stanovnika izmenilo je izgled i karakter područja. Naselje je bilo planirano kao transdunavski produžetak grada za 100.000 stanovnika i izgrađeno kao nezavisan stambeni rejon. Originalni koncept podrazumevao je integrisano naselje sa funkcijama stanovanja, rada, obrazovanja i odgovarajuće socijalne infrastrukture. Različite četvrti trebalo je da postanu i arhitektonski raznovrsne, a očekivalo se da postepena izgradnja omogući fleksibilnost novog naselja u budućnosti. Međutim, naselje je bilo izgrađeno prvenstveno kao stambeno (oko 800 stambenih zgrada) i nije imalo jasno definisan centar. Stanovanje kao jedina namena rezultiralo je time da je Petržalka do kraja 20. veka bila uniformna spavaonica Bratislave, u iščekivanju kompletiranja svojih centralnih sadržaja.

Naselje Petržalka krajem 20. veka karakterisale su dobre ekološke vrednosti. Transportni sistem bio je nedovoljno razvijen, očekivala sa izgradnja metroa do centra grada. Glavni problemi stanara Petržalke bili su vezani za nedostatak radnih mesta u naselju, ali i gradu uopšte, potom pitanja bezbednosti i nedostatka kulturno-zabavnih sadržaja. U tom smislu, napravljena je strategija za kompletiranje naseljskih sadržaja i povećanje kvaliteta života.

<sup>201</sup> <http://192.55.244.197/Housing/housbrat.htm>

<sup>202</sup> Termin „panelak“ u Slovačkoj se odnosi zgrade zidane od betonskih panela koje su bile široko zastupljene u komunističkim zemljama Istočnog bloka.

<sup>203</sup> <http://eng.petrzalka.sk/petrzalka-in-course-of-time.phtml?id5=9579>

U cilju unapređenja kvaliteta stanovanja u Petržalki mnogo je urađeno u poslednjih desetak godina. Izgrađeno je nekoliko novih mostova i bolnica, a rekonstruisani su stari vredni objekti. Danas u ovom stambenom naselju živi 120.000 ljudi na površini od 287 ha<sup>204</sup>. U važnije sadržaje naselja ubrajaju se kongresno izložbeni centar Incheba, železnička stanica, jedan od najvećih parkova u Evropi, pozorište Arena, Ekonomski fakultet, 19 obdaništa, 11 osnovnih škola i 3 gimnazije. Naselje je dobro povezano sa ostatkom grada autobuskim prevozom, a planira se izgradnja brze železnice. U naselju se sve više grade projekti sa mešovitim funkcijama i trgovački objekti, koji bi trebalo da poboljšaju stepen opsluženosti naselja nestambenim sadržajima. Neki od njih su projekti Danubia, Aupark i Petržalka City (Slika 18). Iako je područje danas dobro opsluženo trgovačkim sadržajima, nove intervencije sa više različitih komercijalnih funkcija nisu kreirale centar naselja<sup>205</sup>. Očekuje se da će tek izgradnjom atraktivnog multifunkcionalnog centra Petržalka City, naselje Petržalka dobiti nedostajući opštinski centar, koji naselje nema iako broj stanovnika premašuje 100.000 ljudi. Petržalka, kao jedno od najvećih stambenih naselja u centralnoj Evropi koje je nekada imalo pretežno stambeno-industrijski karakter, biće "humanije" i dobiće na atraktivnosti u arhitektonskom i sadržajnom smislu.



Slika 18. Oblast Petržalka sa pozicijom multifunkcionalnog projekta Petržalka City (1) i šoping centrima Danubia (2) i Aupark (3). Izvor: <http://www.petrzalkacity.sk/lokalita-vystavby>

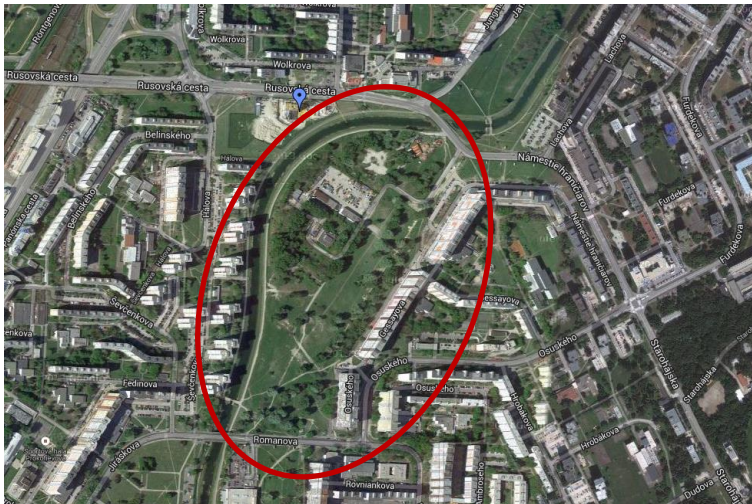
#### 5.1.1.2. Centar naselja - Petržalka City

Projekat sa mešovitim funkcijama Petržalka City promovise se kao jedinstveni, novi i konceptualno inovativan projekat. Moderan „samodovoljan“ multifunkcionalni centar gradi se u centru distrikta Petržalka, na svega 2 km od istorijskog jezgra Bratislave. Investitor je istoimena kompanija Petržalka City. Lokacija na kojoj se gradi je neizgrađena zelena površina u gusto naseljenom području Petržalke (Slika 19). Na površini od 270.000 m<sup>2</sup> predviđeno je stanovanje, poslovanje, sportsko-rekreativni sadržaji, hotel, trgovina, kultura i zabava. Ukupna površina izgrađenih sadržaja bez parking prostora iznosiće 400.000 m<sup>2</sup><sup>206</sup>. Kao najznačajnije obeležje projekta koje ga čini atraktivnim i posebnim, navodi se to što urbanističko rešenje uspostavlja jedinstveni prostor za stanovanje, rad, odmor i rekreaciju u privlačnom parkovskom okruženju pored vode. Između različitih komponenti projekta ostvarena je sinergija, uz pažljivu implementaciju ekološki podobnih rešenja (Slika 20).

<sup>204</sup> <http://eng.petrzalka.sk/petrzalka-in-course-of-time.phtml?id5=9579>

<sup>205</sup> O ovim trgovačkim sadržajima u Petržalki će detaljnije biti reči u poglavlju 5.2.

<sup>206</sup> <http://petrzalkacity.eu/en/index.php?act=oprojekte&kat=9>



Slika 19. Lokacija projekta Petržalka City danas u prvoj fazi izgradnje i neposredno okruženje. Izvor: <https://maps.google.com>



Slika 20. Dispozicija sadržaja u projektu Petržalka City. Izvor: <http://www.asb.sk/petrzalka-city-bude-novym-multifunkcnym-centrom/galeria/3514/24877>

Vredan resurs projekta predstavlja jedinstvena prirodna lepota - rukavac Dunava, na kome se planiraju različiti privlačni sadržaji. Na ovom ekološki vrednom području nalaziće se savremeni urbani park sa



jedinstvenim arhitektonskim ostvarenjima, površine 70.000 m<sup>2</sup><sup>207</sup>. Uređeno je priobalje vodene površine od 24.000 m<sup>2</sup>. Revitalizacijom postojećeg kanala park će dobiti i kvalitetnu vodenu površinu. Na velikom centralnom trgu biće izgrađeni gradska većnica, biblioteka, multifunkcionalna hala, moderna umetnička galerija, crkveni centar i drugi javni zajednički sadržaji. Na preostalim neizgrađenim, slobodnim prostorima predviđaju se sportske aktivnosti, pa će se u području naći teretana, sportski tereni, staze za trčanje, skejt i biciklizam. Planira se parking prostor za 4.500 vozila. Projekat se razvija u sinergiji sa razvojem javnog gradskog prevoza od koga je direktno zavistan. Projektom se predviđa nova saobraćajnica širine 60 m, u dužini od 800 m (ulica Jantarova). Kroz nju će prolaziti nova brza tramvajska linija koja će povezivati gradski centar i Petržalku.

Kako bi se ispitale mogućnosti prostora i predložilo optimalno rešenje za predmetno područje (oblikovno i programski), urađena je urbanistička studija. Ukupna površina od 27 ha podeljena je na tri podceline A, B i C (Slika 20). Projektni zahtevi uključivali su: moderno i kompleksno rešenje naseljskog centra Petržalke; optimalnu postavku i poziciju višespratnica; naglašavanje envajronmentalnog aspekta projekta; i optimalnu integraciju javnog transporta<sup>208</sup>. Kao najbolje rešenje odabrano je ono koje je ponudio arhitektonski biro Alex&Alex design studio (Slika 21). Projekat vredan 400 miliona eura će biti realizovan etapno, a završetak je prvobitno bio planiran za 2013. godinu. Međutim, nekoliko puta dolazilo je do odlaganja početka gradnje, tako da je sada rok za završetak 2016. Izgradnja je započela 2010. godine i trenutno se realizuje prva faza (A).



Slika 21. Izgled projekta Petržalka City. Izvor: <http://www.asb.sk/petrzalka-city-bude-novym-multifunkcnym-centrom/galeria/3514/24877>

Prva faza (A) obuhvata lokaciju površine 2,5 ha na kojoj će biti izgrađen mešoviti centar (stanovi, poslovni prostori, šoping centar, restorani, kafići i hotel) površine 60.400 m<sup>2</sup><sup>209</sup>. Ovo područje će kasnije postati sastavni deo naseljskog centra Petržalke. U prvoj fazi biće izgrađena dva stambena tornja sa najvišom spratnošću 26 etaža (18.200 m<sup>2</sup>), poslovna zgrada (17.000 m<sup>2</sup>) i hotel kapaciteta 380 ležajeva (12.000 m<sup>2</sup>). U ovoj fazi predviđa se još i tržni centar (8.800 m<sup>2</sup>), kulturno-kongresni centar (2.400 m<sup>2</sup>) i izgradnja fitnes centra i bazena (2.000 m<sup>2</sup>). Podzemno parkiranje u svim objektima obezbediće oko 760 parking mesta (30.200 m<sup>2</sup>), dok će se na prizemlju naći još dodatnih 200 mesta. Otvoreni javni prostori obuhvataju parterno uređenje 3.000 m<sup>2</sup> pešačkih površina - skverova, vodenih površina - priobalja, fontana i sportsko-rekreativnih sadržaja, kao i 11.500 m<sup>2</sup> parkovskog zelenila. Do sada je izgrađena jedino stambeno-poslovna zgrada u delu A.

Druga faza obuhvatiće površinu od 25 ha. U njoj će biti formiran centar naselja, uz uvođenje tradicionalnog elementa „dobrog urbanizma“ – gradskog trga. Uz novu saobraćajnicu biće pozicionirani

<sup>207</sup> [http://visit.bratislava.sk/en/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=700014&id=1070&p1=3136](http://visit.bratislava.sk/en/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700014&id=1070&p1=3136)

<sup>208</sup> <http://www.petrzalkacity.eu/en/index.php?act=oprojekte&kat=11>

<sup>209</sup> <http://www.sollaris.sk/en/product1.html>

novi sadržaji: stanovanje, poslovanje, hotel, trgovina, zdravstvena i veterinarska ambulanta i Galerija savremene umetnosti. Površine pojedinačnih sadržaja još uvek nisu poznate. Projekat teži da očuva veći deo postojećeg zelenila formiranjem gradskog parka. Obezbeđuje se i potreban broj parking mesta. Troškovi izgradnje prve faze iznose 50 miliona eura, dok će druga faza koštati znatno više, 350 miliona eura<sup>210</sup>.

### 5.1.1.3. Rezultati

Dosadašnja obnova naselja Petržalka smatra se uspešnom jer je uspela da delom nadomesti nedostajuće sadržaje. Što se projekta Petržalka City tiče, očekuje se da će on transformisati najveće i najgušće naseljeno stambeno naselje u Centralnoj Evropi iz monotonog betonskog prefabrikovanog stambenog modela u potpuno opremljeno naselje sa samostalnim multifunkcionalnim centrom. Međutim, ovaj projekat za kreiranje centra naselja pretrpeo je i brojne kritike. Lokacija na kojoj se planira Petržalka City je jedina lokacija u naselju na kojoj je moguće realizovati naseljski park za čitavo naselje Petržalka. Kada čitav projekat bude realizovan, građani Petržalke ostaće gotovo bez zelenila – jedina neizgrađena zelena površina biće zauzeta fizičkim strukturama, a 7 ha zelenila koliko predviđa projekat nije ni izbliza dovoljno za područje koje će brojati oko 150.000 stanovnika. Sledeća zamerka odnosi se na poziciju nove trase brze železnice koja će prolaziti kroz ovu jedinu parkovsku površinu u naselju Petržalka.

Ostaje da se vidi hoće li projekat biti realizovan po planu i kakve će dugoročne efekte po naselje imati. Budućnost će pokazati kakve će rezultate novoplanirani centar ostvariti i da li će uspeti da kreira duh centralnog mesta.

## 5.1.2. Planski nastali novi gradovi: naselje Grunau, Lajpcig

### 5.1.2.1. Razvojni kontekst

Grad Lajpcig u Nemačkoj se kontinuirano smanjuje još od 1966. godine. Ovaj proces je dodatno ubrzan post-socijalističkom tranzicijom nekadašnje Istočne Nemačke počev od 1989. godine, koja je samo pojačala nasleđenu situaciju negativnih ekonomskih i demografskih trendova u gradu. Migracioni proces je naročito bio izražen u Lajpcigu, a nakon 1989. godine dostigao je kritičan nivo. U depopulacionom talasu koji je uzrokovan snažnom ekonomskom krizom, gradska populacija se u desetogodišnjem periodu smanjila za čak 12%, što iznosi oko 100.000 stanovnika<sup>211</sup>. Glavni razlozi depopulacije Lajpciga bili su deindustrijalizacija grada i gubitak radnih mesta, migracije u nekadašnju Zapadnu Nemačku gde je životni standard bio mnogo bolji, potom masovna suburbanizacija i pad nataliteta, odnosno porast mortaliteta. Ovaj proces je imao velike posledice u prostornoj strukturi grada – urbano tkivo je tako postalo „perforirano“ fizičkim prazninama zemljišta.

Termin „perforirani grad“ je nastao kako bi se najbolje opisala nova, netipična pojava u pojedinim gradovima – istovremeni demografski pad i urbana disperzija, odnosno suburbani rast koji ne odgovara demografskoj situaciji<sup>212</sup>. Gradske vlasti Lajpciga su od samog početka pokušale da se prilagode procesu smanjivanja i perforacije grada, kako bi uspele da ga kontrolišu<sup>213</sup>. Gradski planeri kreirali su

<sup>210</sup> <http://petrzalkacity.eu/en/index.php?act=oprojekte&kat=9>

<sup>211</sup> Florentin, D.: *The "Perforated City": Leipzig's Model of Urban Shrinkage Management*, Berkeley Planning Journal 23(1), str.86., Department of City and Regional Planning, UC Berkeley, 2010.

<sup>212</sup> Ibid, str.83.

<sup>213</sup> Gradove istočne i zapadne Nemačke nakon devedestih godina karakterisala su ogromna ekonomska, socijalna i demografska pogoršanja. Tipični fenomeni ovakvih eksternih problema gradova su deindustrijalizacija i depopulacija, suburbanizacija i propadanje gradskih centara, nekontrolisani rast i praznine u urbanoj strukturi, kao i funkcionalno propadanje i skupa infrastruktura. U cilju da se odgovori na ekstremne probleme gradova kreirani su nacionalni-regionalni programi urbane obnove i restrukuiranja *Stadtumbau Ost i Stadtumbau West*. Subvencionisani program *Stadtumbau Ost* (Rekonstrukcija gradova-Istok), vredan 1,1 milijardu evra, država je

imidž dinamičnog, održivog grada, koji bi poslužio kao model upravljanja urbanim smanjivanjem. U njihovoj planskoj strategiji evidentna su tri glavna instrumenta<sup>214</sup>: očuvanje arhitektonskog nasleđa koje se smatra za obeležje grada; kreiranje zelenih i otvorenih prostora na mestu nekadašnjih devastiranih stambenih naselja; i podrška kreiranju hijerarhije centara na mikronivou.

Ako izuzmemo Berlin, Grunau predstavlja najveće stambeno naselje izgrađeno u prefabrikovanom sistemu u Istočnoj Nemačkoj. Nastalo je u periodu 1976.-1988. godine na zapadnoj periferiji Lajpciga (Slika 22). Zauzima površinu od 401 hektara. Naselje je izgrađeno kao koncentrisano prebivalište nove radne snage i trebalo je da predstavlja balans gusto naseljenom istočnom delu grada. Ekonomska kriza koja je nastupila osamdesetih snažno je pogodila naselje Grunau. Zanemareno je oblikovanje stambenog okruženja, škole i vrtići su izgrađeni sa zakašnjenjem, a umesto planiranih javnih sadržaja izgrađene su stambene zgrade. Centar naselja, koji je trebalo da sadrži robnu kuću, zatvoreni bazen i kulturni centar, ostao je zapušteno područje sve do kraja Demokratske Republike Nemačke.



Slika 22. Položaj naselja Grunau u urbanoj strukturi Lajpciga. Izvor: *Strategies of stabilisation for large housing areas, An INTERREG III B-Project in the co-operation area CADSES of the European Union, Case Study Leipzig-Grünau*, str.5., Large housing areas stabilisation action, 2006.

U trenutku važnih političkih promena 1989. godine, Grunau je bilo nezavršeno naselje kome su nedostajali brojni javni sadržaji. Već tada je bila evidentna potreba da se izvrši konverzija i modernizacija fizičkih struktura. U desetogodišnjem periodu 1989.-1999. godine broj stanovnika se kontinuirano smanjivao, sa 84.779 na 66.398, a procenat praznih, neuseljanih stanova porastao je sa

---

pokrenula 2001. godine. Za ta sredstva su se mogli prijavljivati gradovi koji žele da reše problem napuštenih i praznih stanova. Osnovni cilj programa zapravo je bio da se obnove i zadrže socijalno heterogena i atraktivna naselja u gradskom centru. Iz tog razloga je jedan od glavnih ciljeva strategije bio rušenje viška stambenih objekata na gradskoj periferiji. Strateško rušenje je bilo neizbežno jer se smatralo da prazni stanovi ni u budućnosti nikada neće biti useljeni, a realizovalo se kroz rušenje čitavih blokova ili „smanjivanje“ visine objekata. Bez obzira na tip, strateško rušenje moralo je započeti od periferije kako bi se poštedelo stanovanje u centru. Stadtumbau Ost je realizovan u periodu 2002.-2009. kada su mnogi istočnonemački gradovi započeli rešavanje problema na lokalnom nivou. Programska koncepcija je podrazumevala da sredstva podjednako ulože i država i vlasnici zemljišta, dok je lokalna uprava učestvovala sa trećinom troškova za unapređenje područja. Barem polovina sredstava morala je biti upotrebljena za rušenje napuštenih zgrada, dok je druga polovina namenjena za poboljšavanje kvaliteta života u područjima zahvaćenim rušenjem (adaptacija socijalne i tehničke infrastrukture, čišćenje napuštenih parcela i unapređenje zelenih i otvorenih prostora). U pokušaju da se zaustavi veliki odliv stanovništva, gradska vlada Lajpciga pokušala je da stabilizuje tržište rušenjem pojedinih zgrada. Smanjenje koncentracije objekata imalo je za cilj da poveća kvalitet života, ublaži uniformnost prostora, obezbedi više zelenila i time naselje učini privlačnijim. Ovakva strategija primenjena je i na novijim i na starijim zgradama, uključujući i prefabrikovane objekte u naselju Grunau. Izvori: Glock, B.; Häussermann, H.: *New trends in urban development and public policy in eastern Germany: dealing with the vacant housing problem at the local level*, International Journal of Urban and Regional Research, Volume 28, Issue 4, str.920., Decembar 2004.; <http://www.goethe.de/kue/arc/dos/dos/sls/wus/en4269927.htm>

<sup>214</sup> Florentin, D.: *The "Perforated City": Leipzig's Model of Urban Shrinkage Management*, Berkeley Planning Journal 23(1), str.83., Department of City and Regional Planning, UC Berkeley, 2010.

12% na 16%<sup>215</sup>. Kako je situacija izmakla kontroli, a čitavo naselje bilo na putu da postane problematična zona, 1993. godine načinjen je Generalni plan naselja čiji je osnovni cilj bio da se omoguće investicije. Plan je naročito ohrabrivao privatne investitore da ulože u infrastrukturu i šoping centre, stambene agencije da modernizuju postojeće stanove povoljnim kreditima od pokrajne Saksonije, i sam grad da poboljša stambenu sredinu i javnu infrastrukturu povoljnim kreditima od pokrajne i države. Međutim, prošlo je dosta vremena dok nisu konačno obezbeđena sredstva za ove intervencije, što se dogodilo tek 2002. godine.

Prema podacima iz 2001. godine, u naselju je u to vreme bilo ukupno 8 stambenih kompleksa sa 36.799 stanova<sup>216</sup>. Postojale su značajne razlike između ovih stambenih kompleksa. U ivičnim delovima naselja, podceline 7 i 8 bile su nestabilnije u odnosu na komplekse 1, 2 i 3 bliže gradskom centru. Razlozi za to višestruki i obuhvataju kvalitet otvorenih prostora u neposrednom okruženju višespratnih zgrada, udaljenost od gradskog centra, gustinu naseljenosti itd.

Do 2002. godine naselje je već bilo izgubilo oko 40% populacije, a broj stanovnika iznosio je svega oko 50.000<sup>217</sup>. Iz javnih fondova i kreditnih ulaganja za stambenu izgradnju i obnovu obezbeđeno je 95 miliona nemačkih maraka. Nakon početnih nesuglasica sa stanimarima, načinjen je dogovor nakon što su i oni uključeni u proces odlučivanja o obnovi naselja. Zajmovi i subvencije za stanovanje i obnovu u ukupnom iznosu 3 miliona maraka iskorišćeni su za ulaganje u javne sadržaje i projekte stambenih agencija za modernizaciju i opravku stambenih objekata. Kako je problem praznih stanova u Lajpcigu bivao sve evidentniji i imao tendenciju pogoršavanja, 2004. godine izrađen je Delimični plan velikih stambenih naselja koji je uključivao i naselje Grunau. Kako je već bilo zahtevano programom Stadtumbau Ost i koncepcijom integralnog urbanog razvoja, obnova stambenih zona morala se vršiti u saradnji sa stambenim agencijama. U „Razumnom paktu“ grad Lajpcig je postigao dogovor sa 6 velikih agencija i Direkcijom za stambenu izgradnju da velika stambena naselja treba unaprediti uz kontrolisano rušenje<sup>218</sup>.

Kao instrument implementacije urbane rekonstrukcije naselja Grunau, grad Lajpcig je na raspolaganju imao program „Stadtumbau Ost“ čiji su planski delovi „Dekonstrukcija“ i „Unapređenje“. Stanovništvo je bilo aktivno uključeno u proces rekonstrukcije naselja Grunau. Od 1990. godine stvoren je veliki broj građanskih udruženja i lobija koji su kroz radionice i druge vidove građanske participacije učestvovali u procesu rekonstrukcije. Osim „Stadtumbau Ost“-a, realizovani su i programi: „Dalji razvoj velikih novoizgrađenih područja“ u periodu 1993.-2004. godine vredan 30 miliona evra; Interreg III B EU Projekat LHASA „Pejzažno uređenje nakon stanovanja“ u periodu 2003.-2006. godina; Program urbane obnove „Socijalni grad“ započet 2006. godine. D. Florentin konstatuje kako je rušenje napuštenih stambenih objekata u naselju Grunau bilo izvršeno bez sveobuhvatne strategije i sagledavanja šireg konteksta okruženja<sup>219</sup>. Iako je procedura rušenja bila propisana nacionalnim programom Stadtumbau Ost, odluka o tome koje objekte srušiti bila je zasnovana na ličnoj proceni i odluci aktera, umesto na nekakvom planskom (zakonskom) dokumentu<sup>220</sup>. To je dovelo do konflikta sa vlasnicima, koji nisu imali finansijskih sredstava da nešto novo izgrade na račišćenom zemljištu.

Jedno od osnovnih načela planiranja naselja Grunau u originalnom planu bila je diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja. Glavni saobraćajni pravci su dopunjeni finom mrežom pristupnih kolskih puteva i

---

<sup>215</sup> *Neighbourhood Services in Disadvantaged Urban Areas and in Areas of Low Population - Local and Regional Authorities in Europe*, str.115., Council of Europe, 2001.

<sup>216</sup> *Ibid*, str.115.

<sup>217</sup> *Strategies of stabilisation for large housing areas, An INTERREG III B-Project in the co-operation area CADSES of the European Union, Case Study Leipzig-Grünau*, str.6., Large housing areas stabilisation action, 2006.

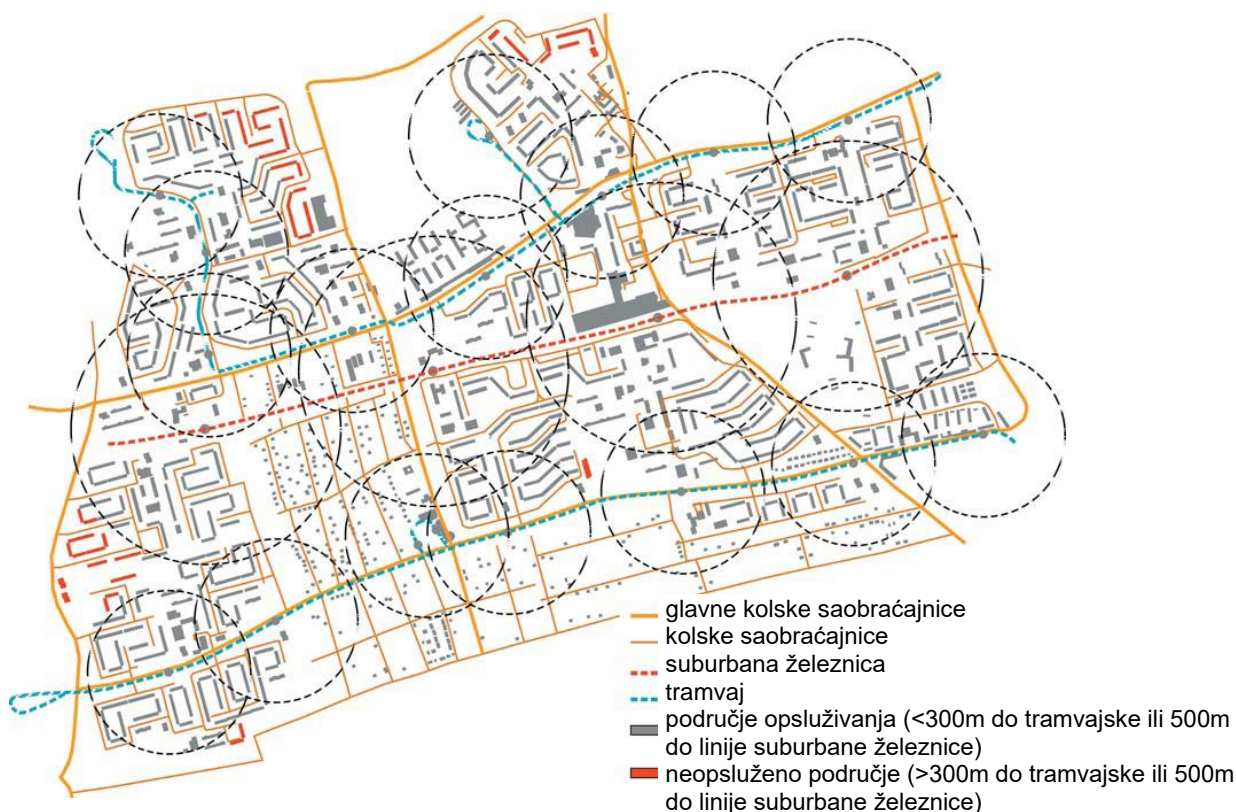
<sup>218</sup> *Ibid*, str.14.

<sup>219</sup> Florentin, D.: *The "Perforated City": Leipzig's Model of Urban Shrinkage Management*, Berkeley Planning Journal 23(1), str.96., Department of City and Regional Planning, UC Berkeley, 2010.

<sup>220</sup> <http://www.goethe.de/kue/arc/dos/dos/sls/wus/en4269927.htm>



povezujućim pešačkim stazama. Ovakva postavka veoma dobro funkcioniše do današnjih dana jer osigurava atraktivne, frekventne i bezbedne pešačke tokove u unutrašnjosti naselja, dalje od prometnog kolskog saobraćaja. Mere rekonstrukcije naselja obezbedile su dodatna parking mesta, što je uz veliki broj praznih stanova osiguralo dovoljan broj parkirališta za sve. Naselje je dobro povezano javnim gradskim prevozom sa ostatkom grada preko metro, tramvajskih i autobuskih linija (Slika 23).



Slika 23. Saobraćajna infrastruktura prema projektu rekonstrukcije naselja Grunau. Izvor: *Strategies of stabilisation for large housing areas, An INTERREG III B-Project in the co-operation area CADSES of the European Union, Case Study Leipzig-Grünau, str.8., Large housing areas stabilisation action, 2006.*

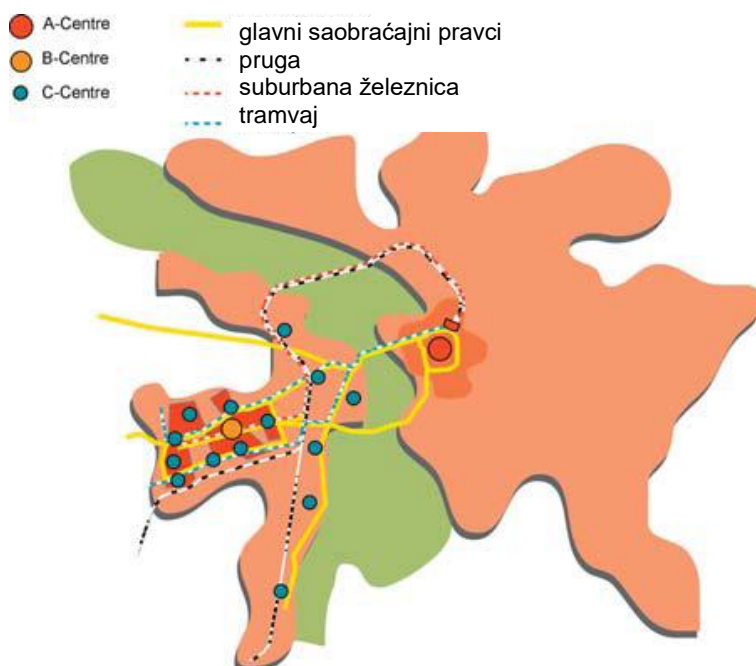
Socijalna infrastruktura u naselju je oduvek bila dobra. Prilikom izgradnje naselja, originalni plan je predvideo dovoljan broj obdaništa i škola na pristupačnoj pešačkoj distanci od stanovanja. Danas je veliki broj škola i vrtića zatvoren zbog smanjenog broja dece. Zdravstveni sadržaji zadovoljavaju potrebe stanovništva. Grunau i dalje ima zadovoljavajuću javnu infrastrukturu: 21 osnovnu školu, 17 gimnazija, 18 vrtića, 6 staračkih domova, zdravstvenu službu sa 81 lekarom i 32 stomatologa i 14 apoteka<sup>221</sup>. Ima dovoljno zelenila i otvorenih prostora i dobrog su kvaliteta, pre svega zbog dva velika parka i brojnih terena za male sportove i dečjih igrališta. Novoformirani zeleni prostori i jezero Kulkviziter, na koje se naselje Grunau oslanja sa zapadne strane, služe za rekreaciju stanovništva. Ovakvo stanje predstavlja rezultat višegodišnjeg ulaganja u stambeno okruženje iz državnih subvencija.

#### 5.1.2.2. Centri naselja Grunau

Nakon svih ovih intervencija u rušenju i rekonstrukciji grada, „perforirana“ realnost Lajpciga zahtevala je i preispitivanje postojećeg sistema centara. Osim toga, projekat upravljanja urbanim smanjivanjem takođe je zahtevao i stvaranje slike dinamičnog grada. U tom smislu, kreiranje nove hijerarhije centara u Lajpcigu bio je nužno. Suočeni sa opadanjem u ekonomskoj i demografskoj sferi, urbani planeri opredelili su se da koncentrišu centralne funkcije (naročito trgovinu) u odabranim centrima. Gradsko

<sup>221</sup> <http://de.academic.ru/dic.nsf/dewiki/550931>

veće Lajpciga usvojilo je 1999. godine Razvojni plan za mrežu centara (STEP Zentren), kako bi se planski podržale investicije u trgovinu, otvorila nova radna mesta, ojačala ekonomija i unapredili javni sadržaji. STEP Zentren plan predviđa hijerarhiju centara koji služe stanovnicima, pružaju potrebne usluge i lako su pristupačni svim vidovima transporta (Slika 24).



Slika 24. Centri naselja Grunau i transportne linije. Izvor: *Strategies of stabilisation for large housing areas, An INTERREG III B-Project in the co-operation area CADSES of the European Union, Case Study Leipzig-Grünau, str.5., Large housing areas stabilisation action, 2006.*

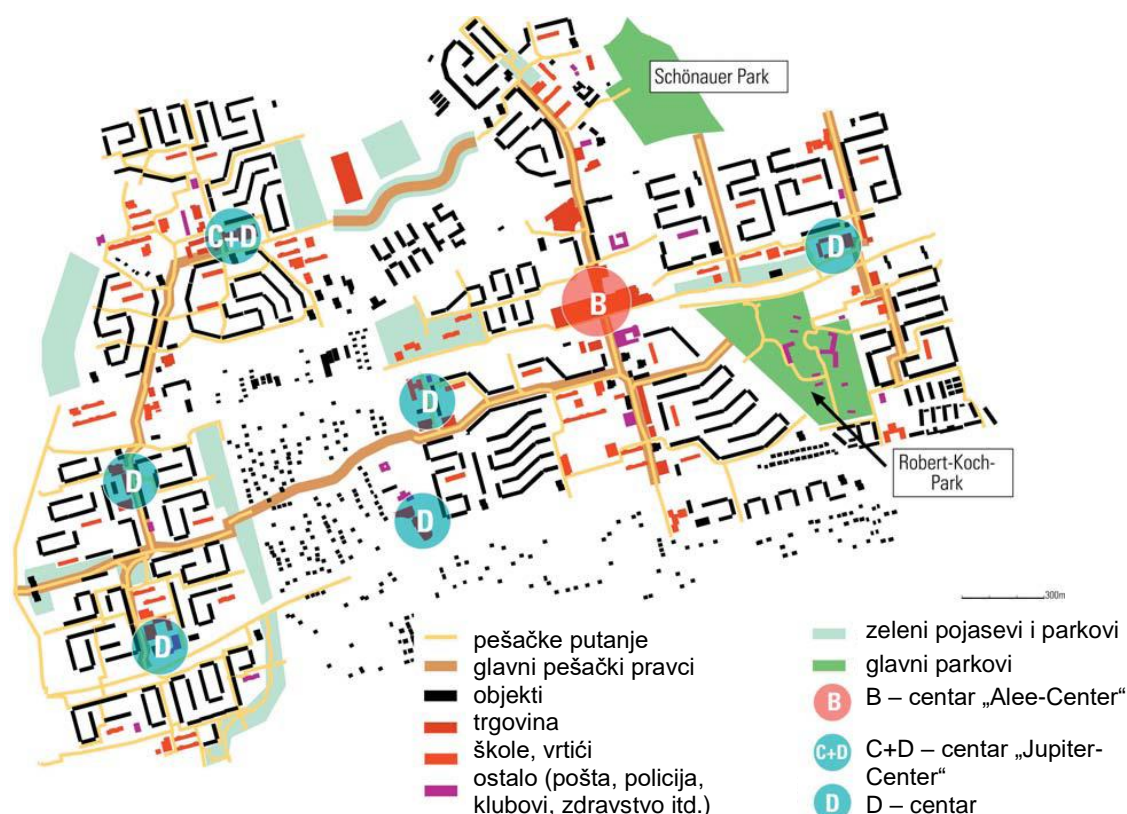
Prema novoj mreži lokalnih centara plana STEP Zentren, centri su rangirani prema značaju na centre A, B i C kategorije. Centar A kategorije je gradsko jezgro Lajpciga. Posebno je značajno što plan predviđa jačanje lokalnih centara (B i C) na nivou susedstva. Osnovna ideja je zapravo bila da se koncentrišu javni sadržaji i usluge kako bi se kreirala mini-težišta, ili manji centri dešavanja. Projekat restrukturiranja mreže centara zasnivao se na konkurentnosti - što je centar bivao konkurentniji postajao je veći. U kontekstu kontinuiranog urbanog propadanja grada, takva strategija samo je pojačala postojeću polarizaciju. Naime, konkurencija između područja, čak i na mikronivou, može dovesti do pogoršanja socijalnih i prostornih dispariteta, pa čak i izazvati „umrtvljene“ ili „oživljene“ zone<sup>222</sup>. Ovakva strategija prilagođavanja ekonomskim promenama podrazumeva da se pojača ono što je već jako, a zanemare nerazvijeni, zapušteni delovi grada. U Lajpcigu su planeri i gradske vlasti zauzeli stav da se napravi racionalan ekonomski izbor i prestane sa investiranjem u devastirane, napuštene četvrti, jer ih grad sebi više ne može priuštiti. Uprkos nespornoj ekonomskoj logici ovog pristupa, ovakav put često stvara sociološki neprihvatljiva okruženja i zaoštava socijalne i prostorne nejednakosti. Politika formiranja mini-centara koja se bazira na konkurentnosti može znatno pojačati socijalne i prostorne razlike unutar grada. Glock i Häussermann u prilog ovoj tvrdnji navode da je porastao procenat neizdatih i neuseljenih stanova u zonama između mini-centara, što je dovelo do njihovog daljeg propadanja<sup>223</sup>.

U stanju pre rekonstrukcije, osnovna funkcija u naselju Grunau je bila stanovanje, uz prisustvo nužnih javnih sadržaja. Komercijalni sadržaji nisu bili zastupljeni. Prema novom razvojnom planu naselje bi

<sup>222</sup> Florentin, D.: *The "Perforated City": Leipzig's Model of Urban Shrinkage Management*, Berkeley Planning Journal 23(1), str.94., Department of City and Regional Planning, UC Berkeley, 2010.

<sup>223</sup> Glock, B.; Häussermann, H.: *New trends in urban development and public policy in eastern Germany: dealing with the vacant housing problem at the local level*, International Journal of Urban and Regional Research, Volume 28, Issue 4, str. 919–929, Decembar 2004.

trebalo da ima 7 centara<sup>224</sup> (Slika 25). Njih 5 je kategorisano kao rang D i predstavljaju male žižne tačke sa trgovinom ili uslugama. Jedan od centara „Jupiter-center“ je prema planu trebalo da bude centar C kategorije, ali nije uspeo da ostvari toliki centralitet zbog pada kupovne moći, uzrokovane depopulacijom područja i socijalnim promenama. Naseljski centar Grunau-a je područje oko „Allee-Center“-a, jedan od dva centra B ranga u Lajpcigu, sa trgovačko-uslužnim sadržajima. Njemu gravitiraju korisnici šireg okruženja, odnosno čitav jugozapadni deo grada sa oko 488.000 stanovnika. Osim ovih fokusa, postoje i drugi trgovački i uslužni sadržaji u području. Ukupno je više od 300 lokala otvoreno u naselju Grunau, sa oko 66.000 m<sup>2</sup> prodajnog prostora. Međutim, strahuje se da će kontinuirano opadanje broja stanovnika uticati na kvalitet i kvantitet ponude.



Slika 25. Pešačke staze, zeleni prostori, socijalna infrastruktura i kategorije centara prema projektu rekonstrukcije naselja Grunau. Izvor: *Strategies of stabilisation for large housing areas, An INTERREG III B-Project in the co-operation area CADSES of the European Union, Case Study Leipzig-Grünau, str.8., Large housing areas stabilisation action, 2006.*

Centar naselja Grunau je jedan od dva gradska centra ranga B, koji nakon glavnog gradskog centra Lajpciga predstavljaju najmoćnija čvorišta u koncepciji hijerarhije centara. Centar naselja formira se u potezu uz remodelovanu Štutgarter aleju, na koju se pored ranije izgrađenog stanovanja, na raščišćenom zemljištu nakon rušenja pojedinih stambenih zgrada, naslanjaju novoizgrađeni trgovački, poslovni, sportski i javni sadržaji. U centralnoj zoni naselja na nasleđenim velikim zelenim površinama delimično je izvršeno pogašćavanje fizičkih struktura duž ulice Štutgarter aleje, dok se ostali zeleni prostori koriste za funkciju sporta i rekreacije. Centralna zona naselja Grunau proteže se počev od tržnog centra PEP na severu do sportskog centra na jugu (Slika 26). Na ovu pešačku ulicu se nakon PEP centra dalje oslanjaju trgovinski centar Allee Centar, biblioteka, kulturni centar, trgovinski i uslužni sadržaji, sve do objekta zatvorenog bazena i sportskog centra.

<sup>224</sup> *Strategies of stabilisation for large housing areas, An INTERREG III B-Project in the co-operation area CADSES of the European Union, Case Study Leipzig-Grünau, str.8., Large housing areas stabilisation action, 2006.*





1. PEP centar
2. Allee-Center
3. Sportski centar sa bazenom

Slika 26. Centar naselja Grunau ranga B (žuto) i pešačko povezivanje centralnih sadržaja duž Stuttgarter Allee. Izvor: <http://www.lesg.de/lesg/content.nsf/docname/WebseiteEFA2E09B143A8766C12574DA005102F3?OpenDocument>

Ispred Allee Centra napravljena je pešačka pasarela iznad frekventne saobraćajnice Breisgausstrase, kako bi se ostvario neometen pešački tok na čitavoj deonici. U prostoru pešačke ulice formira se pešački trg, koji služi i kao pijačni prostor (Slika 27). U obuhvatu centra su i višespratne zgrade kolektivnog stanovanja koje su postojale pre remodelacije uličnog poteza. Prizemlje pojedinih višespratnica uz pešačku ulicu angažuje se za trgovinu (Slika 28). Zeleni krov prizemlja pruža stanarima prve etaže veću privatnost (zaštita od buke i pogleda sa ulice) i bolji kvalitet stanovanja. Nadalje Štuttgarter aleja tangira kompleks osnovne škole i nastavlja južno do hipermarketa Lidl, ali ovi sadržaji nisu obuhvaćeni granicama naseljskog centra.



Slika 27. (levo) Projekat dela pešačke ulice Stuttgarter Allee sa prostorom trga (pijaca). Izvor: [http://www.hanke-partner.de/stuttgarter\\_allee\\_leipzig.php?bn=0](http://www.hanke-partner.de/stuttgarter_allee_leipzig.php?bn=0)

Slika 28. (desno) Aktiviranje prizemlja višespratnih zgrada duž Štuttgarter Aleje za komercijalne delatnosti. Izvor: <http://www.lvz-online.de/leipzig/polizeiticker/polizeiticker-leipzig/schuesse-in-leipzig-gruenau-35-jaehriger-entgeht-am-samstag-nur-knapp-gewehrkugel/r-polizeiticker-leipzig-a-91838-0.html>

Od trgovinskih sadržaja najpre je 1995. godine otvoren PEP centar površine 7.000 m<sup>2</sup>. Međutim, težište naseljskog centra predstavlja „Allee Center“, trgovinsko-poslovni centar otvoren 1996. godine. To je

dvoetažni objekat ukupne korisne površine 24.000 m<sup>2</sup>, od čega je 1.400 m<sup>2</sup> namenjeno poslovanju<sup>225</sup>. Sadrži 115 radnji, robnu kuću, dve prodavnice sa outlet robom, prodaju elektronskih uređaja, multipleks bioskop sa 8 sala, uslužne sadržaje i ugostiteljske lokale-restorane i kafiće. Udaljenost od gradskog jezgra iznosi 6 km. Parkiranje za 1000 vozila rešeno je na krovu objekta i u podzemnoj garaži. Osim toga, Allee-Center predviđa 118 parking mesta za bicikle.

### 5.1.2.3. Rezultati

U zaključnim razmatranjima treba se osvrnuti i na neke kritike Lajpciške strategije upravljanja urbanim smanjivanjem. D. Florentin tvrdi da je ova strategija bila ograničena samo na marketinšku kampanju, koja se zasnivala na tradicionalnoj retorici urbane regeneracije, i da je imala dosta negativne sociološke implikacije<sup>226</sup>. Planerima su nedostajali finansijski i pravni instrumenti za implementaciju strategije. Pojedine intervencije proizvele su konflikte sa vlasnicima zemljišta po pitanju nove namene prostora.

U slučaju naselja Grunau, urbana rekonstrukcija područja je generalno ocenjena pozitivno od strane velikog dela stanovništva naselja - korisnika prostora. Naselje ima veliku gustinu naseljenosti u zatvorenom sistemu organizacije fizičkih struktura, ali istovremeno nudi i dosta zelenih i otvorenih prostora. Ankete pokazuju da su stanari zadovoljni i lokacijom i stanovima. Pristupačnost javnog gradskog prevoza omogućava brz pristup gradskom jezgru, mada i samo naselje ima svoj snažan i privlačan naseljski centar. Naselje je oslonjeno na prirodno okruženje i sa njim ostvaruje kvalitetnu integraciju. Postoji dovoljno javnih sadržaja koji su lako pristupačni. Odnos cene i kvaliteta stanova je dobar. Pa ipak, naselje Grunau ima i dalje najveći populacioni pad od svih na teritoriji Lajpciga i sveukupno slab imidž. Takođe, postoji bojazan da će efekti urbane rekonstrukcije područja Grunau samo dalje pojačati socijalne i prostorne razlike.

## 5.1.3. Planski nastale zajednice: naselje Vilanov, Varšava

### 5.1.3.1. Razvojni kontekst

Metropolitensko područje Varšave sačinjavaju gradsko administrativno područje Varšave (11 gradskih opština) i nekoliko suburbanih naselja. Prema podacima iz 2000. godine, u ovom periodu dogodio se proces depopulacije gradskog administrativnog područja i istovremeni intenzivni rast suburbanih gradića<sup>227</sup>. Širenje metropolitenskog područja daleko prevazilazi potrebe demografskog rasta, te dolazi do pojave urbane disperzije (Slika 29). Trenutni broj stanovnika u gradskom administrativnom području Varšave iznosi 1,7 miliona, dok čitavo metropolitensko područje ima 3 miliona stanovnika<sup>228</sup>. Aktuelni populacioni trendovi u Varšavi nisu povoljni: broj suburbanih stanovnika raste i sve se više udaljava od centra, dok broj stanovnika u gradskom području opada uprkos velikim površinama neizgrađenog zemljišta. U cilju kontrolisanja urbanog rasta doneta je Opštinska strategija razvoja, koja definiše korišćenje zemljišta i predlaže investicije u infrastrukturu<sup>229</sup>.

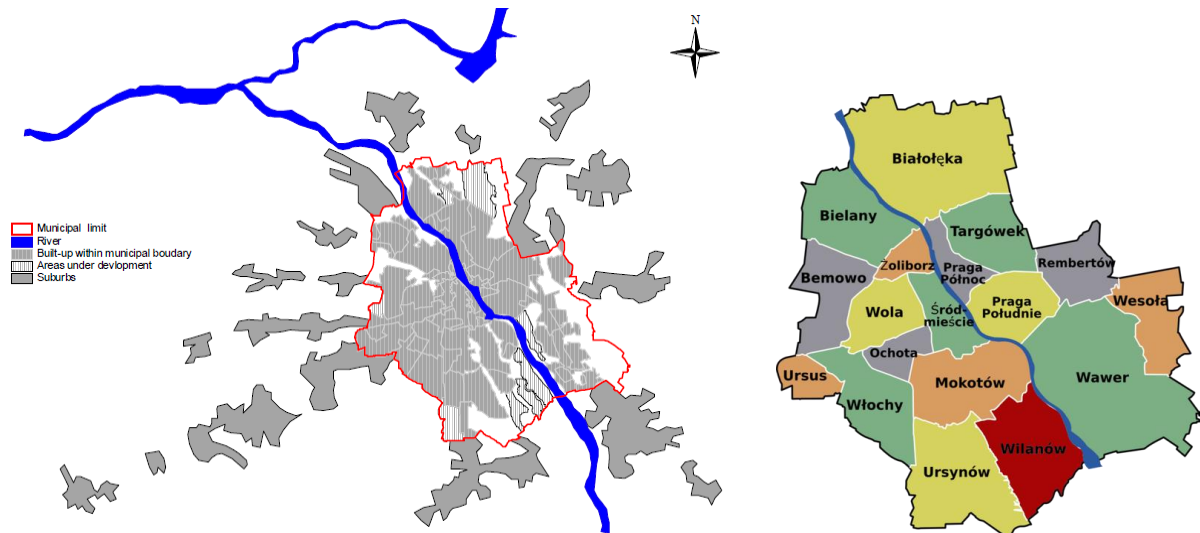
<sup>225</sup> <http://www.ece.com/en/geschaefsfelder/projektuebersicht/center/acl/>

<sup>226</sup> Florentin, D.: *The "Perforated City": Leipzig's Model of Urban Shrinkage Management*, Berkeley Planning Journal 23(1), str.84., Department of City and Regional Planning, UC Berkeley, 2010.

<sup>227</sup> Bertaud, A.; Bertaud, M.A.: *The Spatial Development of Warsaw Metropolitan Area*, str.4., Comments on "Warsaw Development Strategy until the Year 2010" prepared for the World Bank, 2000. Izvor: [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Warsaw\\_Dec\\_2000.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Warsaw_Dec_2000.pdf)

<sup>228</sup> [http://www.eumayors.eu/IMG/pdf/Warsaw\\_long\\_final.pdf](http://www.eumayors.eu/IMG/pdf/Warsaw_long_final.pdf)

<sup>229</sup> Prostorna integracija grada i suburbanih naselja je od naročitog značaja sa aspekta tržišta radne snage. A Bertaud navodi da će bez prostorne integracije tržište ostati fragmentirano i nikada neće imati dovoljnu ekonomsku snagu koja bi Varšavu svrstala među gradove-lidere u Evropi. Izvor: Bertaud, A.; Bertaud, M.A.: *The Spatial Development of Warsaw Metropolitan Area*, str.6., Comments on "Warsaw Development Strategy until the Year 2010" prepared for the World Bank, 2000. Izvor: [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Warsaw\\_Dec\\_2000.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Warsaw_Dec_2000.pdf)



Slika 29. (levo) Gradsko administrativno područje Varšave (crveno) i suburbana ekspanzija. Izvor: Bertaud, A.; Bertaud, M.A.: *The Spatial Development of Warsaw Metropolitan Area*, str.7., Comments on "Warsaw Development Strategy until the Year 2010" prepared for the World Bank, 2000., [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Warsaw\\_Dec\\_2000.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Warsaw_Dec_2000.pdf)

Slika 30. (desno) Gradsko administrativno područje Varšave sa položajem područja Wilanow (crveno). Izvor: [http://wikitravel.org/en/File:Wilanow\\_Warsaw\\_District\\_Map.png](http://wikitravel.org/en/File:Wilanow_Warsaw_District_Map.png)

Grad Vilanov (Miasteczko Wilanów) je jedinstvena razvojna investicija na južnoj periferiji poljske prestonice, u istoimenoj četvrti Vilanov koja se intenzivno razvija u poslednjoj deceniji (Slika 30). Kao nekadašnja letnja rezidencija poljskih kraljeva, Vilanov predstavlja istorijski izuzetno značajno područje Varšave. Vrednost distrikta Vilanov je dodatno potencirana okolnim prirodnim lepotama, parkovima i vrednom istorijskom kraljevskom palatom Vilanov, kao i razvijenom infrastrukturom sa dobrom pristupačnošću gradskom centru. Ujedinjene Nacije su projekat Grad Vilanov ocenile kao uspešan primer izbalansiranog održivog razvoja.

Projekat Grad Vilanov je planirana nova gradska četvrt sa mešovitim funkcijama na grinfield zemljištu u centru gradskog područja Zapadni Vilanov. Grad Vilanov prostiraće se na površini od 169 ha. Neposredno okruženje lokacije predstavljaju četvrti koje naseljavaju imućniji slojevi stanovništva. Ovo pretežno stambeno područje biće opremljeno svom neophodnom infrastrukturom i potrebnim javnim sadržajima. Naselje će biti „samodovoljno“, odnosno biće izgrađeno po principu „grad unutar grada“, sa većinom svakodnevno potrebnih sadržaja na pristupačnoj pešačkoj distanci. Ukupna površina izgrađenih objekata iznosiće 2.100.000 m<sup>2</sup><sup>230</sup>. U području se realizuje 5 stambenih projekata, međunarodna škola i vrtić, velelepna crkva, šoping centar i poslovno-konferencijski kompleks u centru Grada Vilanov<sup>231</sup> (Slika 31). Posebna pažnja posvećena je slobodnom prostoru – trgovini, kanali, parkovi i pejzažno uređenje su značajno obeležje ovog područja.

Investitor projekta je Wilanow Investments, kompanija čijih je 51% u vlasništvu PKO Inwestycje, dok ostalih 49% pripada Prokom Inwestycijama<sup>232</sup>. Na projektu Grad Vilanov angažovano je više od 20 arhitektonskih firmi. Rad na projektu trajaće 10-15 godina, a izgradnja će se odvijati u fazama. Procenjena vrednost projekta je oko milijardu dolara. Generalni plan područja Miasteczko Wilanów

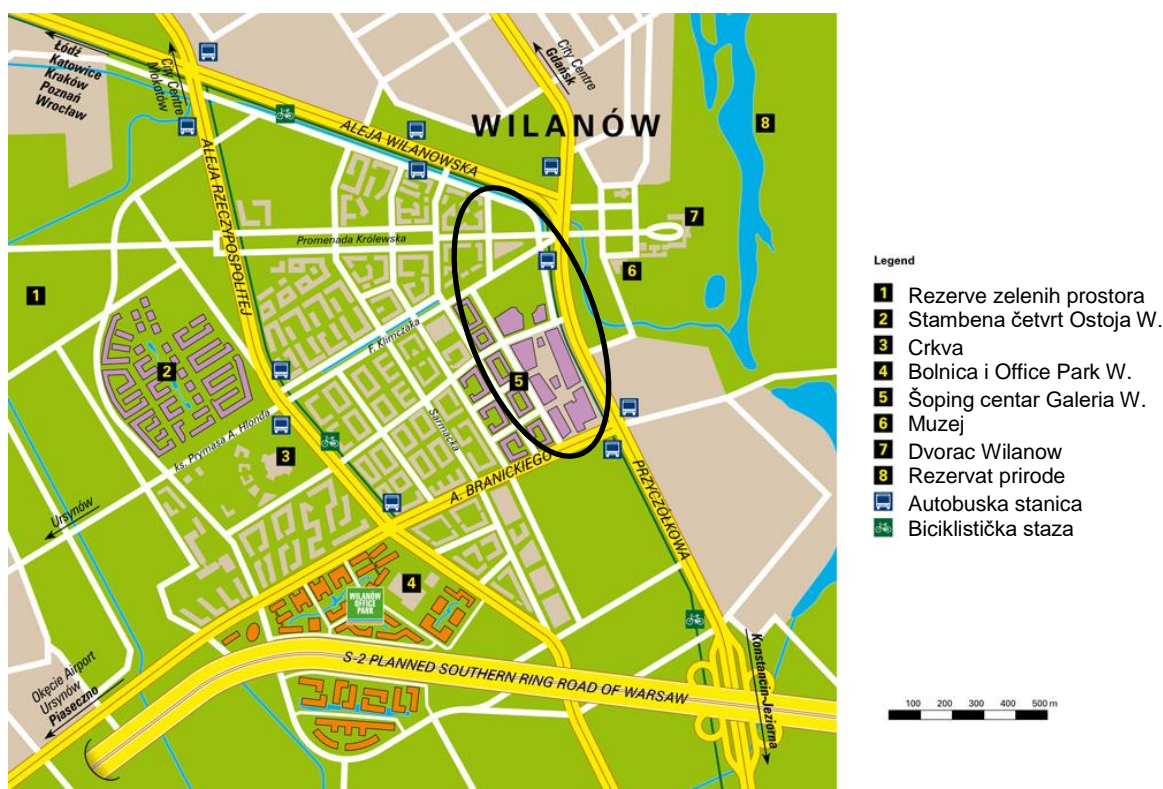
<sup>230</sup> <http://www.in-vi.com/code/glowna.php?ID=300&wersja=ang&region=ea&TID=301&TSID=10>

<sup>231</sup> <http://www.warsawvoice.pl/WVpage/pages/article.php/16990/article>

<sup>232</sup> Zanimljivo je da je kompanija Prokom Investment SA, koja je inicirala izgradnju u distriktu Vilanov, najpre bila domaća IT firma koja se bavila softverima i nije do Vlanov projekta imala investicije na tržištu nekretnina. Međutim, situacija na poljskom tržištu bila je takva da banke nisu želele da ulažu u nekretnine, te su se pojavili potpuno novi investitori. Prema nekim tvrdnjama, ovako veliki investicioni kapital, i uopšte visoka vrednost i veliki poslovni uspeh kompanije, pripisuju se dobrim vezama rukovodstva sa lokalnim političarima. Izvor: <http://www.warsawvoice.pl/WVpage/pages/article.php/16990/article>



izradio je Guy Perry za firmu IN-VI, na osnovu važećih lokalnih zoning propisa. Generalni plan je dobio ISOCARP-ovu nagradu za izuzetan doprinos 2008. godine, zahvaljujući uspešnoj saradnji privatnih investitora i javnog sektora u ostvarivanju javnih ciljeva. U obrazloženju se navodi da su postignuti rezultati za dobrobit čitavog grada, kroz: promovisanje planski nastalog naselja koje je potpuno integrisano u gradsko tkivo, implementaciju razvoja na principu mešovitih funkcija, humanu urbanu razmeru i ostvarene strukturne veze sa okolnim gradovima<sup>233</sup>. Nova izgradnja u području podražava predratne evropske gradove, što je razlikuje od tipične periferije evropskih gradova u poslednjim decenijama<sup>234</sup>. 2010. godine projekat je dobio i nagradu za izuzetnost Urban Land Institute-a. Prva izgradnja u Gradu Vilanov krenula je 2002. godine.



Slika 31. Dispozicija planiranih saržaja u Gradu Wilanow i pozicija centra naselja. Izvor: <http://www.wilanowofficepark.pl/EN/lokalizacja.php>

Očekuje se da će na predmetnom području biti izgrađeno oko 7.000 stambenih jedinica, gde će živeti preko 25.000 stanovnika<sup>235</sup>. Arhitektura novih fizičkih struktura u potpunosti podražava tradicionalnu arhitekturu Varšave. Novoprojektovani objekti imaju nisku spratnost i biće oblikovani tako da se uklape u kontekst i reprezentuju nasleđeni duh mesta<sup>236</sup>. Najviša zgrada ima 5 spratova i maksimalnu visinu od 20 m. Ulazi u objekte predviđeni su isključivo sa ulične strane kako bi se osigurala bezbednost ulice. Predložena stambena tipologija zasniva se na tradicionalnom zatvorenom gradskom bloku iz 19. veka, koji dozvoljava prosečnu gustinu naseljenosti od 110 stambenih jedinica po hektaru<sup>237</sup>. U južnom delu Grada Vilanov smešten je poslovni kompleks Wilanow Office Park sa ukupno 140.000 m<sup>2</sup> poslovnog prostora, a danas se nalazi u izgradnji.

<sup>233</sup> [http://www.isocarp.net/Data/case\\_studies/862.pdf](http://www.isocarp.net/Data/case_studies/862.pdf)

<sup>234</sup> Ibid.

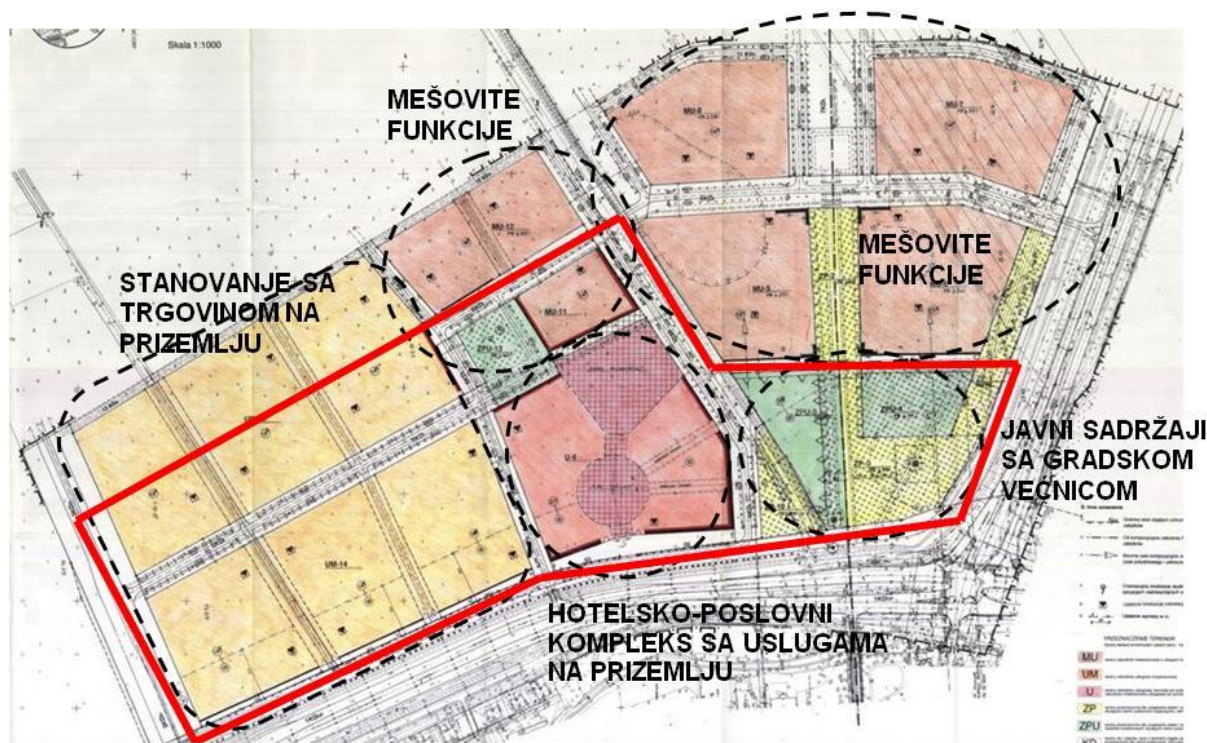
<sup>235</sup> [http://www.in-vi.com/img\\_in/PUBLIKACJE/2007\\_Property\\_investor\\_news.pdf](http://www.in-vi.com/img_in/PUBLIKACJE/2007_Property_investor_news.pdf)

<sup>236</sup> <http://www.warsawvoice.pl/WVpage/pages/article.php/16990/article>

<sup>237</sup> [http://www.cityfutures2009.com/PDF/40\\_Bradecki\\_Tomasz.pdf](http://www.cityfutures2009.com/PDF/40_Bradecki_Tomasz.pdf)

### 5.1.3.2. Centralna zona Grada Vilanov

Centar naselja Grad Vilanov obuhvata površinu od 18,4 ha i sastoji se iz dve prostorne celine. Prva lokacija koju je 1998. godine kupila kompanija Prokom Investment SA<sup>238</sup> prostire se na 14,8 ha. Zajedno sa suinvestitorima, Trizech Hahn Europe i International Development Management, ustanovili su konzorcijum čiji je cilj bio investiranje 200 miliona dolara u izgradnju velikog kompleksa sa mešovitim funkcijama (trgovina, poslovanje i stanovanje). Razvojni plan područja donet je 2001. godine (Slika 32).



Slika 32. Namene u centralnoj zoni projekta Grad Wilanow (crvena) i njenom neposrednom okruženju u planskoj dokumentaciji. Izvor: <http://www.plany.wilanow.pl/>

Na raskrsnici ulica Klimczak and Przyczolkowa planiran je poslovno-hotelski kompleks (dva objekta) sa hotelom visoke kategorije, konferencijskim sadržajima i podzemnim parkiranjem. Druga celina obuhvata gradsko zemljište na kome su planirani javni sadržaji – gradska većnica i otvoreni javni prostori i prostire se na oko 3,6 ha zemljišta. Deo projekta koji obuhvata trgovačke sadržaje trebalo je da realizuje firma Trizech Hahn Europe. Međutim, nakon povlačenja kompanije sa evropskog tržišta, 2002. godine došlo je do izmene plana<sup>239</sup>. Umesto stanovanja na delu centralne lokacije predviđeni su tržni centar i poslovni kompleks. Hotel je izuzet iz strukture funkcija. Ostatak urbanog tkiva između tržnog centra i ulice Kazachska planiran je za stanovanje u tradicionalnim zatvorenim gradskim blokovima, sa delatnostima u prizemlju (Slika 33).

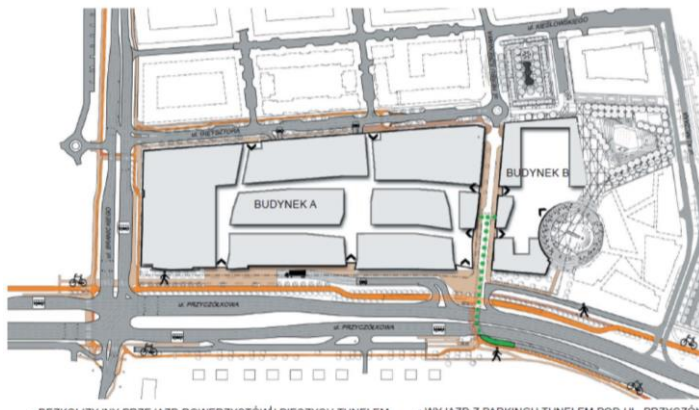
Projektanti šoping centra nazvanog Galeria Wilanow su arhitektonski biroi APA Wojciechowski i Tzur Architects & Town Planners. Lokacija zauzima 7,4 ha, a objekat je u izgradnji. Galerija Wilanow se sastoji iz dva dela: veći segment A imaće oko 60.000 m<sup>2</sup> dok će manji B sadržati oko 16.600 m<sup>2</sup> (Slika 34). Prvobitno je tržni centar bio zamišljen kao kompaktni, jedinstveni objekat, ali je nakon protesta stanovnika, urbanista i lokalnih vlasti investitor izmenio svoje planove. Nova postavka podrazumeva usitnjenu matricu objekata sa pešačkim putanjama koje ih presecaju, sa namerom da asociiraju na tradicionalne gradske blokove. Osnovni zahtev je bio da se omogući 24-časovna pešačka prohodnost

<sup>238</sup> Tasan-Kok, T.: *Budapest, Istanbul And Warsaw: Institutional And Spatial Change*, str.275., Eburon, Delft, 2007.

<sup>239</sup> Tasan-Kok, T.: *Budapest, Istanbul And Warsaw: Institutional And Spatial Change*, str.275., Eburon, Delft, 2007.



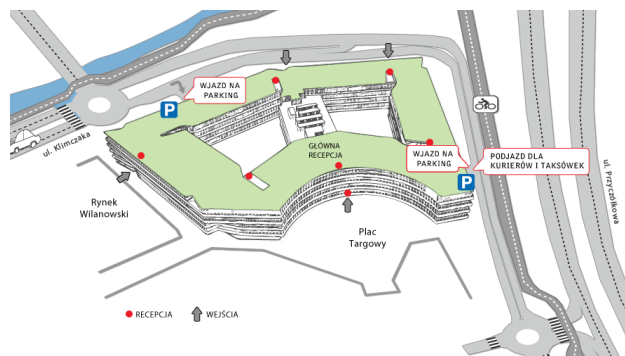
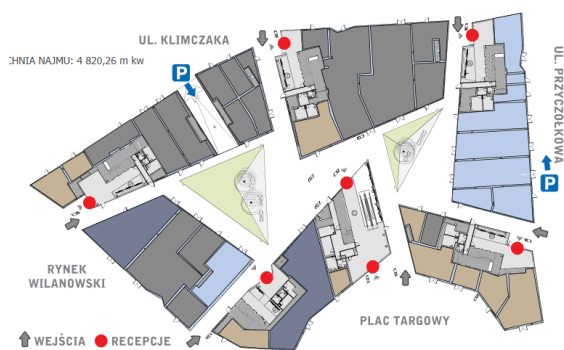
prostora šoping centra, što je na kraju i usvojeno projektom. Galeria Wilanow će se tako sastojati iz nekoliko blokova nalik okolnim stambenim blokovima, visine dve do tri etaže. Ukupna korisna površina šoping centra iznosi 76.600 m<sup>2</sup>. Galeria Wilanow biće pešački orijentisana, kolski će se pristupati preko tunela do parkinga u podzemnoj etaži. U okviru kompleksa šoping centra predviđeno je natkrivanje pešačkih površina staklenim krovom, kao i 2 ha zelenila.



Slika 33 (levo). Planirani izgled dela centralne zone Grada Wilanow – Galeria Wilanow, Royal Wilanow i stambeni blokovi. Izvor: <http://www.gazetawilanowska.pl/tylko-u-nas-najnowsze-plany-galerii-i-srodmiescia-wilanow/>  
Slika 34 (desno). Galerija Wilanow u centru naselja Wilanow. Izvor: <http://www.propertynews.pl/media/galeria/9915,645.html>

Još uvek se ne znaju glavni zakupci tržnog centra Galeria Wilanow jer ih izvođač nije obelodanio. Planirano je da šoping centar Galeria Wilanow pored trgovine sadrži restorane, kafiće i multifunkcionalni teatar sa bioskopom. Od uslužnih delatnosti planiraju se škole jezika i plesa. Planiran je podzemni parking za 2700 vozila ispod šoping centra<sup>240</sup>. Galeria Wilanow je dobro povezana sa okolnim stambenim četvrtima, a na nju će biti upućeno i šire okruženje sa oko 1.400.000 korisnika. Vrednost investicije iznosi 160 miliona eura.

Royal Wilanow je poslovni kompleks visoke klase koji se nalazi u centru Grada Wilanow, pored tržnog centra Galeria Wilanow. Moderan poslovni objekat na četiri sprata ima ukupnu površinu 36.700 m<sup>2</sup>. Kako bi objekat ostvario integraciju sa okruženjem i ostvario celodnevni vitalitet, pored 29.800 m<sup>2</sup> poslovnog prostora, u prizemlju zgrade površine 6.900 m<sup>2</sup> predviđeni su komercijalni sadržaji: trgovina, uslužne delatnosti, restorani i kafići<sup>241</sup> (Slike 35a i 35b). Parkiranje sa 930 mesta smešteno je u trospratnoj garaži ispod objekta, odakle se vrši kolski prilaz i dostava. Investitor projekta je kompanija Capitol Park grupa, a završetak izgradnje planiran je za 2015. godinu.



Slike 35a i 35b. Osnova prizemlja i 3D izgled poslovne zgrade Royal Wilanow. Izvor: <http://royal-wilanow.pl/pl/lokalizacja/latwy-dostep.htm>

<sup>240</sup> <http://www.propertyeu.info/newsletter/default.asp?id=18772>

<sup>241</sup> <http://royal-wilanow.pl/pl/royal-wilanow/podstawowe-fakty.htm>

Izgradnju gradske većnice i otvorenih prostora u drugoj podcelini pratili su politički skandali. Naime, izgradnja objekta većnice je započeta 2001. godine, ali je obustavljena već sledeće godine zbog problema sa imovinskim odnosima i afere sa korupcijom gradskih zvaničnika. Betonski skelet objekta stajao je desetak godina kao pravo ruglo naselja Vilanov, da bi se polovinom 2013. godine ponovo krenulo sa planovima za kompletiranje ovog sadržaja. Ukupna površina objekta iznosi 12.138 m<sup>2</sup><sup>242</sup>. U podzemnoj garaži ispod većnice planiran je parking za 160 vozila. Objekat iza većnice koji je planiran kao poslovni takođe dobija javnu namenu i prelazi u vlasništvo grada. Na prizemlju će se naći filijale banke i pošte, na prvom spratu sedište lokalne policije, a na drugom opštinska administracija i matičar. Ukupna površina objekta je 8.000 m<sup>2</sup><sup>243</sup>. Preostali deo ove podceline planiran je za zelenilo, rekreaciju i objekte od javnog značaja.

Bitan aspekt urbanog dizajna centra naselja Vilanov su otvoreni i javni prostori, koji su namenjeni svim korisnicima i koji omogućavaju 24-časovni vitalitet prostora. U trgovačko-poslovnom delu centra formiraju se tri trga na koje će se oslanjati prodavnice, klubovi, bioskopi, restorani i kulturni sadržaji, ukupne površine 45.000 m<sup>2</sup>. Trg kružnog oblika Targowy sa fontanom pozicioniran je između šoping centra i poslovno-konferencijskog centra. Drugi popločani prostor, trg Wilanowski, će se po potrebi koristiti i kao otvorena tržnica. Treći otvoreni prostor između stambenih blokova u ulici Kieślowskiego je ozelenjen, namenjen je stanarima i igri dece. Severno od gradske većnice planiran je četvrti otvoreni javni prostor Park Przedpole, ali još uvek nije realizovan.

Lokacija centra Grada Vilanov je odlično opslužena javnim gradskim prevozom, sa 19 autobuskih linija koje prolaze pored lokacije i jednom novoplaniranom tramvajskom trasom. Takođe je razvijena mreža biciklističkih staza do naseljskog centra.

### 5.1.3.3. Rezultati

Iako je izgradnja projekta Grad Vilanov započela još 2001. godine, do danas je kompletirano tek oko 40% planiranih sadržaja, dok je još 20% trenutno u izgradnji<sup>244</sup>. Kako navodi T. Bradecki, neki od osnovnih ciljeva Generalnog plana još uvek nisu ostvareni<sup>245</sup>. Opštinska zgrada, planirani hotel i poslovna zgrada sa gradskim trgom koji je povezan sa centrom čekaju povoljnija vremena za realizaciju. Integrisane mešovite funkcije, koje se smatraju postulatom strategije kompakt gradova, još uvek nisu implementirane – većina objekata su stambeni, očit je nedostatak prodavnica i kafea. Iako su postignute visoke gustine sadržaja u području, osnovni javni sadržaji još uvek nisu obezbeđeni. Pozicija velikog šoping centra u blizini istorijskog dvorca bila je predmet rasprave, ali će se on ipak realizovati na toj lokaciji u narednim fazama. Planovi za škole, saobraćajnice, javni transport i infrastrukturu se stalno menjaju i možda nikada neće ni biti realizovani zbog privatnog vlasništva nad zemljištem.

Takođe zabrinjava i činjenica da je područje Vilanov u ovom stepenu završenosti sociološki homogena sredina, namenjena samo imućnijim slojevima stanovništva. Neke od novih stambenih zajednica su postale zatvorene, što je u suprotnosti sa originalnom idejom o kontinualnom otvorenom prostoru. Takvo je npr. naselje Ostoja Wilanow koje poseduje park od 2 ha namenjen isključivo stanarima. Ne postoje planovi za uključivanje socijalnog stanovanja u projekat, a cene izgrađenih stanova su veoma visoke. Nekoliko privatnih škola i vrtića izgrađeno je pored državnih. Izgrađena bolnica je takođe privatna.

Prema nekim procenama, urbani rast Vilanova dostići će 35.000 stanovnika. Ukoliko se nastavi

<sup>242</sup> <http://www.apaka.com.pl/en#/powierzchnia>

<sup>243</sup> [http://architektura.muratorplus.pl/realizacje/nawosci/ratusz-w-wilanowie-czy-inwestycja-zostanie-zakonczona-po-latach-przerwy\\_80961.html](http://architektura.muratorplus.pl/realizacje/nawosci/ratusz-w-wilanowie-czy-inwestycja-zostanie-zakonczona-po-latach-przerwy_80961.html)

<sup>244</sup> <http://www.in-vi.com/code/glowna.php?ID=300&wersja=ang&region=all&TID=301&TSID=10>

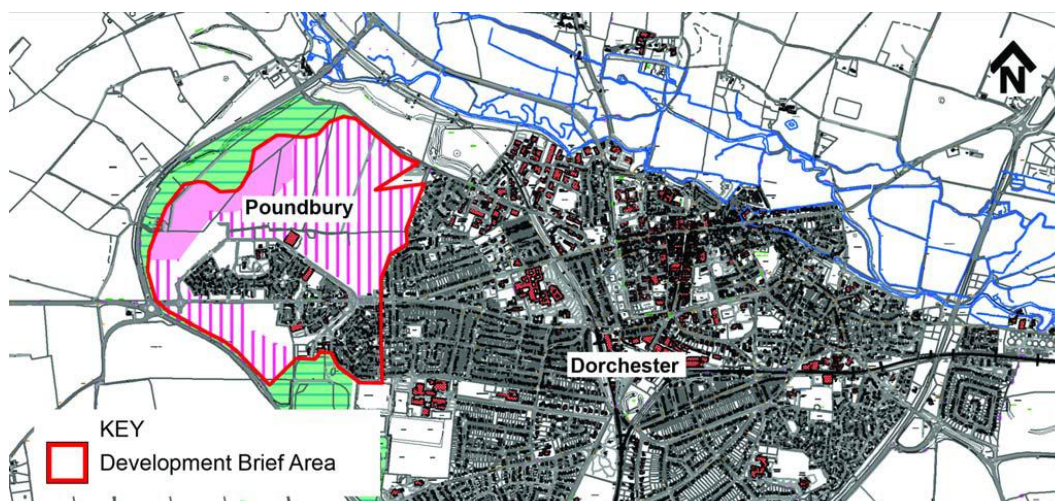
<sup>245</sup> [http://www.cityfutures2009.com/PDF/40\\_Bradecki\\_Tomasz.pdf](http://www.cityfutures2009.com/PDF/40_Bradecki_Tomasz.pdf)

dosadašnja tendencija rasta, Miasteczko Wilanow će biti „grad unutar grada“ koji odgovara samo srednjoj i višoj socijalnoj klasi, bez garancija da će obezbediti mešovite funkcije. Primer Vilanova dokazuje da visoke gustine nisu krucijalni element za postizanje kompaktnosti<sup>246</sup>. Ono što je potrebno da bi se zaista realizovao kompaktni grad su pešački pristupačni otvoreni javni prostori, energetska održivo projektovanje, mešovite funkcije i mešovita struktura vlasništva, tj. sociološki heterogena sredina. Ne treba zanemariti ni podatak da se u području Wilanow proizvodi više stambenih kapaciteta od onoga što je tržište u mogućnosti da apsorbira. Slično kao u Vitoša Parku u Sofiji, zabrinjavajuće veliki broj inostranih investitora plaća novoizgrađene stanove po visokoj ceni, sa nerealno visokim očekivanjama u pogledu rente<sup>247</sup>.

#### 5.1.4. Planski nastale zajednice: naselje Paundberi, Dorčester

##### 5.1.4.1. Razvojni kontekst

Paundberi (Poundbury) je urbano selo sa mešovitim funkcijama koje predstavlja ekstenziju Dorčestera, gradića u jugoistočnoj Engleskoj (Slika 36). Dorčester danas ima oko 18.000 stanovnika, a u prošlosti je imao dvojak karakter: bio je „trgovačko“ naselje u kome se održavala pijačna prodaja i administrativni centar okruga u kome su bile smeštene administrativne ili pravne funkcije okruga. Stoga je ovo naselje bilo mešovitog tipa, odnosno imalo ruralno/urbani karakter.



Slika 36. Položaj Poundbury-ja u odnosu na Dorchester. Izgrađeni deo projekta (1. i 2. faza) i planirana izgradnja (3. i 4. faza). Izvor: <http://www.dorsetforyou.com/media.jsp?mediaid=116539&filetype=pdf>

Paundberi je postao poznat u svetskim okvirima ne samo kao projekat na lokaciji od 162 ha sa nekolicinom susedstava sa mešovitim funkcijama, već i kao projekat Princa od Velsa, koji je vlasnik zemljišta<sup>248</sup>. Od funkcija u Paundberiju predviđeno je stanovanje (od čega 20% socijalno stanovanje), trgovina, poslovanje i 61 ha otvorenih prostora<sup>249</sup>. Namera Princa Čarlsa bila je da ovaj projekat bude antipod naseljima internacionalnog stila i savremenim disperzivnim obrascima. Projekat Paundberi započeo je pre 25. godina, kada je opštinsko veće zapadnog Dorseta namenilo ovo zemljište za stambenu izgradnju<sup>250</sup>. Princ je 1988. angažovao renomiranog arhitektu Leona Kriera da uradi generalni plan Paundberija, a kao izvođač i danas je angažovan Endru Hamilton.

<sup>246</sup> [http://www.cityfutures2009.com/PDF/40\\_Bradecki\\_Tomasz.pdf](http://www.cityfutures2009.com/PDF/40_Bradecki_Tomasz.pdf)

<sup>247</sup> [http://www.in-vi.com/img\\_in/PUBLIKACJE/2007\\_Property\\_investor\\_news.pdf](http://www.in-vi.com/img_in/PUBLIKACJE/2007_Property_investor_news.pdf)

<sup>248</sup> Princ Čarls već dve decenije kritikuje savremenu britansku i svetsku arhitektonsku praksu, protiv se idejama modernizma i zalaže se za povratak tradicionalnim formama koje su kompatibilne sa prirodom.

<sup>249</sup> <http://lhoustoun.wordpress.com/public-spaces/chapter-14-place-making-at-poundbury-lessons-from-an-english-village/>

<sup>250</sup> Lokacija je deo imanja Vojvodstva od Kornvala, imanja koje je 1337. godine formirano sa ciljem da obezbedi prihod nasledniku prestola. <http://www.ft.com/intl/cms/s/2/94e6c310-3c8f-11e3-a8c4-00144feab7de.html#axzz2mECtZ2dz>

Izgradnja prvih objekata u Paundberiju je započela oktobra 1993. godine, a danas je to naselje sa 1.200 kuća u kojima živi 2.500 stanovnika. Kada naselje bude završeno 2025. godine, ukupan broj stanovnika iznosiće 5.000. Danas je u naselju zaposleno 1.600 ljudi u 140 malih preduzeća. Do sada je izgrađeno 37.000 m<sup>2</sup> komercijalnih sadržaja, sa još 25.000 u planu<sup>251</sup>. Projekat se realizuje etapno. Prva faza je kompletirana, druga je delimično završena, dok su treća i četvrta faza u planu za izgradnju do 2022. godine.

Paundberi nije koncipiran kao „novi grad“, poput sličnih projekata u Britaniji ili Americi. Umesto da se prilagođava konceptu novog grada ili koncipira susedstvo budućnosti, Paundberi pokušava da oživi tradicionalni model susedstva i primeni najbolje aspekte dizajna iz prošlosti. Naselje ima dosta sličnosti sa kompaktnim polu-urbanim seoskim sredinama koje postoje već stotinama godina. Najvažnija od njih je formiran naseljski centar sa mešovitim funkcijama koji je pešački pristupačan lokalnim stanarima. Sledeća bitna karakteristika su ulice antropometrijskih dimenzija, prilagođene pešaku a ne automobilu. Nepravilna ulična mreža pospešuje pešačenje jer pruža zanimljiv doživljaj kretanja.

Urbani razvoj naselja Paundberi zasniva se na sledećim principima<sup>252</sup>:

1. Paundberi će se razvijati kao **urbana ekstenzija** Dorčestera a ne kao samostalno naselje;
2. Definisane su **urbane granice** razvoja sa jasnom razlikom između grada i sela;
3. U okviru naselja postojaće niz **zelenih javnih prostora** koji će obezbediti prostor za rekreaciju, osigurati uklapanje izgradnje u okolni pejzaž, obezbediti očuvanje biodiverziteta i doprineti pozitivnom karakteru razvoja;
4. U naselju će biti uspostavljena **hijerarhija centara**, u kojima će biti koncentrisane komercijalne i društvene namene, uključujući glavni centralni trg;
5. Na definisanim lokacijama biće formirani **urbani reperi i vizure**;
6. **Spratnost i koeficijent zauzetosti** će varirati na lokaciji, sa čvornom tačkom u naseljskom centru i manjim vrednostima na periferiji i osetljivim delovima lokacije.

**Funkcije.** Mešovite funkcije u naselju obuhvataju stanovanje, socijalno stanovanje i različite sadržaje za zadovoljenje svakodnevnih potreba, kao što su restorani, kafei, prodavnice hrane i pića, frizerske usluge, ambulante, apoteke i sl. Pored komercijalnih sadržaja, predviđaju se laka industrija i poslovanje. Dozvoljena je i ostala industrija ukoliko se nalazi na lokaciji koja je odgovarajućom tampon zonom odvojena od stanovanja, kako bi se sprečili štetni uticaji. Princ Čarls je od samog početka projekta Paundberi insistirao na integrisanju socijalnog stanovanja, i to tako da se ti objekti čak i vizuelno ne razlikuju od privatnih kuća. Iako su graditelji u početku pružali otpor plašeći se slabe prodaje, sistem je dobro funkcionisao, tako da je danas čak 35% socijalnog stanovanja u području<sup>253</sup>. Model obaveznog socijalnog stanovanja koji je primenjen u Paundberiju je kasnije usvojen kao državni zakon, gde su svi graditelji danas u obavezi da u projekat integrišu socijalno stanovanje. U Paundberiju se predviđaju i drugi objekti od javnog značaja – škola, sportski centar, opštinska zgrada i zabavni sadržaji.

Specifičan sadržaj naselja predstavlja elektrana za proizvodnju biogasa, koja je puštena u rad 2012. godine. Planski nastala elektrana je integralni deo naselja i oslonjena neposredno na stanovanje. Kao pogonsko gorivo-biomasu koristi otpad iz domaćinstva i sa farmi, prerađujući ga u čisti gas kojim se snabdeva čitavo naselje, bez štetnih uticaja na okruženje. Elektrana proizvodi dovoljno karbon-neutralnog biogasa da snabdeva 4.000 domova zimi i 56.000 leti.

**Kretanja.** Pristupi naselju i samo kretanje kroz naselje biće omogućeni duž pešačkih i biciklističkih staza i linija javnog gradskog prevoza (Slike 37a i 37b). Svi vidovi kretanja biće umreženi, tako da povezuju

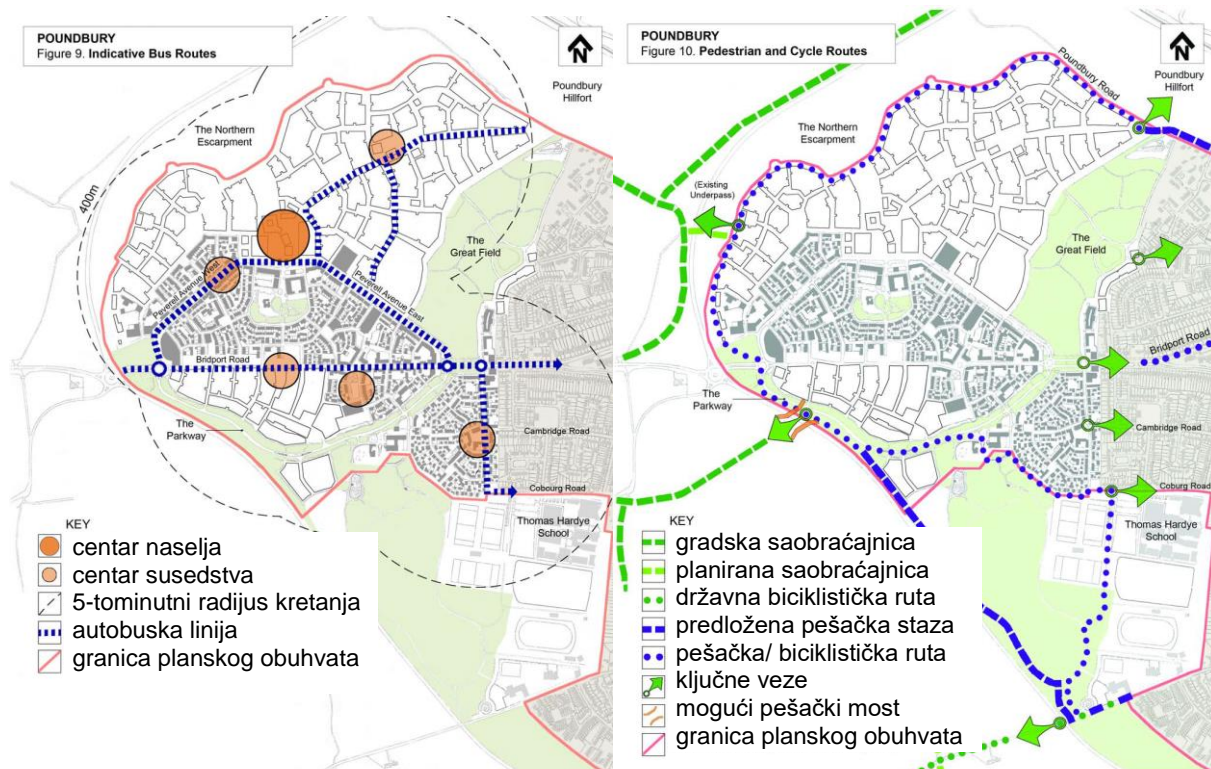
<sup>251</sup> <http://lhoustoun.wordpress.com/public-spaces/chapter-14-place-making-at-poundbury-lessons-from-an-english-village/>

<sup>252</sup> <http://www.dorsetforyou.com/media.jsp?mediaid=116539&filetype=pdf>

<sup>253</sup> <http://www.princeofwales.gov.uk/focus/poundbury>



čitavu naseljsku teritoriju sa gradskim centrom i okolnim ruralnim okruženjem. Ulična mreža je hijerarhijski postavljena, tako da širina ulice reflektuje njenu funkciju. Ulice male širine imaju za cilj da redukuju kolski saobraćaj. Predviđa se protočna ulična mreža, odnosno blokovska urbana matrica, kako bi se kroz čitavo naselje moglo olakšano kretati pešice i biciklom. Parkiranje se predviđa u unutrašnjem dvorištu blokova, kao i na individualnim parcelama i u okviru regulacione širine ulice.



Slike 37a i 37b. Linije javnog gradskog prevoza i pešačke i biciklističke staze u Paundberiju. Izvor: <http://www.dorsetforyou.com/media.jsp?mediaid=116539&filetype=pdf>

**Urbani dizajn.** Urbana matrica naselja je nepravilna, sa manjim blokovima različitih formi i uličnom mrežom u kojoj prioritet imaju pešaci (Slika 39). Krier se kao idejni tvorac projekta zalaže za dugoročnu održivost naselja i protivi auto-orijentisanom planiranju. To ne podrazumeva politiku planiranja protiv automobila, već protiv zavisnosti od njega. Treba kreirati okruženja koja korisniku nude izbor različitih vidova kretanja, gde je automobil samo jedna od njih a nikako jedini. U naselju se, pored dosta manjih ozelenjenih javnih prostora formira i jedan veliki park na istoku, namenjen svim žiteljima.



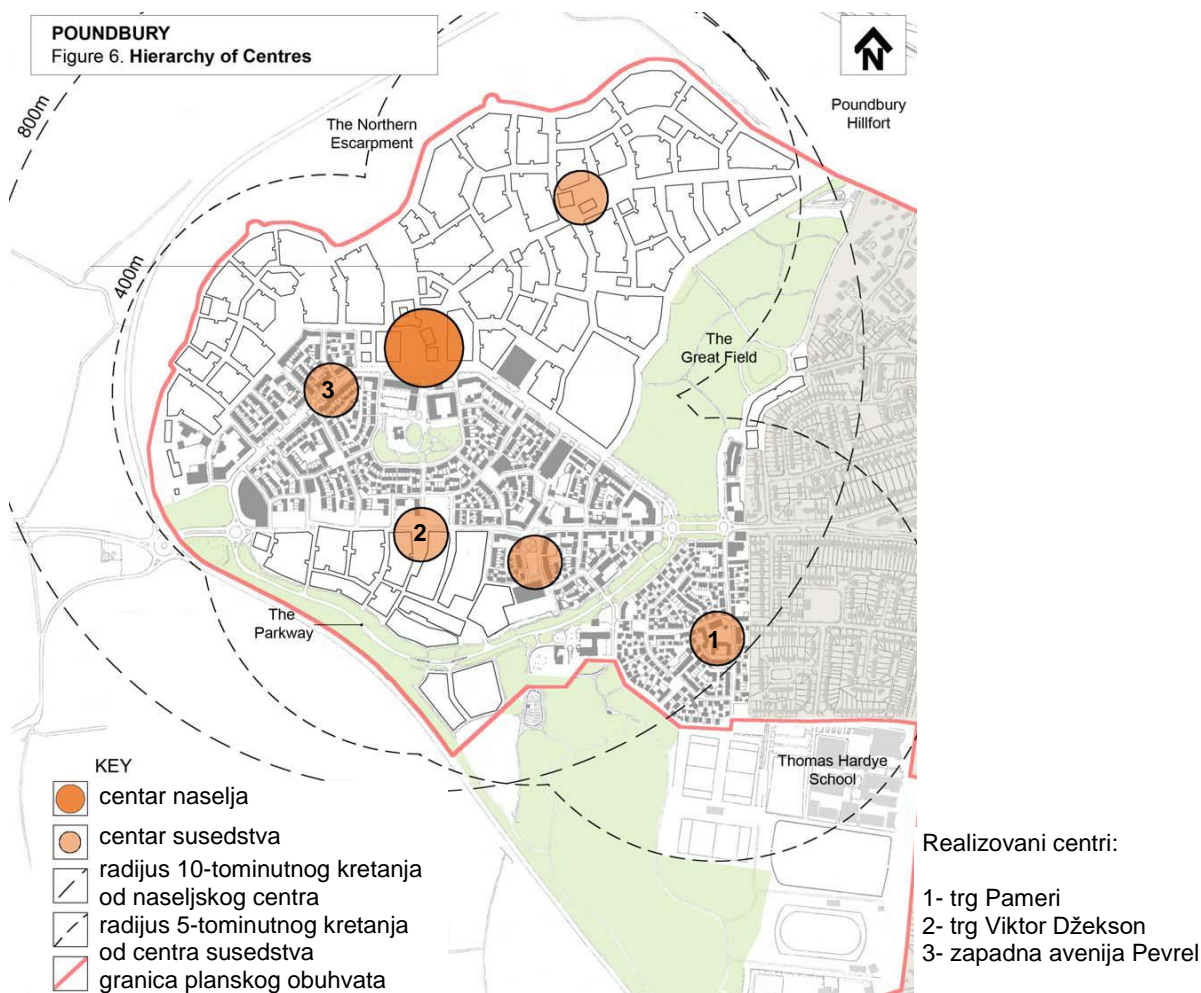
Slika 38. Dijagram masa u delu Paundberija, faza 3. Izvor: <http://www.benpentreath.com/architecture/masterplanning/poundbury/>

Zgrade u Paundberiju su sa mešovitim sadržajima i niske spratnosti do P+3. Dvoetažne i troetažne zgrade integrišu se pešačkim stazama kreirajući intimno, čovekomerno okruženje u kome se naglašava značaj socijalnog kontakta, slučajnih susreta i pešačke scenografije (Slika 38). Zgrade se pozicioniraju tako da formiraju pozitivan karakter naselja. Ulazi su okrenuti prema ulici a ne prema dvorištu. Na ovaj način se unapređuje ulična scenografija i sagledavaju se glavne fasade umesto intimnih dvorišta i

parkinga. Projektovanje i izgradnja svakog objekta moraju biti u skladu sa pravilima građenja. Utvrđene su smernice za urbani dizajn koje se odnose na dogradnju starih objekata, materijale i detalje zgrade, fasadnu obradu, tremove, pomoćne objekte, prozore, vrata i nadprozornike, krovne ravni, svetlarnike, oluke, dimnjake, ograde i bašte. Rezultat primene smernica nisu šablonska rešenja, s obzirom na to da je u oblikovanju Paundberija učestvovalo preko 30 različitih autora. Ovi arhitekti su uspeli da smernice interpretiraju na pravi način i kreiraju okruženje koje nudi diverzitet ali je ujedno harmoničan prostor. Arhitektura Paundberija je tradicionalna i odražava lokalni stil, ali ovo naselje ipak nije seosko.

#### 5.1.4.2. Centri naselja

Glavni centar naselja Paundberi formira se oko Trga Kraljice majke i gravitira gradskom centru Dorčestera. Razvojni plan Paundberija naglašava kako je veoma bitno da se nove trgovine, zabavni i uslužni sadržaji ne takmiče sa postojećim gradskim centrom kako mu ne bi ugrožavali vitalitet<sup>254</sup>. Osim glavnog centra naselja kome gravitiraju svi stanovnici Paundberija, predviđa se i 5 manjih centara susedstva za zadovoljenje svakodnevnih potreba (Slika 39).



Slika 39. Hijerarhija centara u Paundberiju. Izvor: <http://www.dorsetforyou.com/media.jsp?mediaid=116539&filetype=pdf>

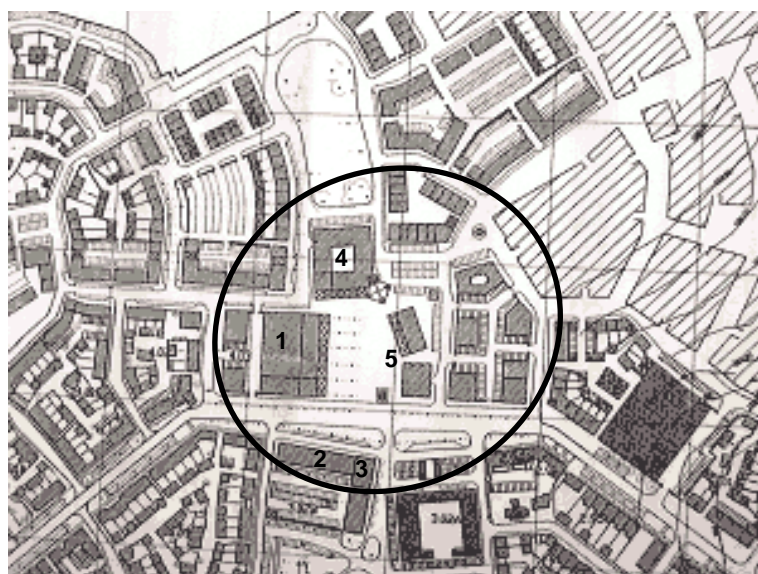
Ovakva mreža centara kreirana je da bi se osiguralo da su svi sadržaji lako dostupni lokalnom stanovništvu, i kako bi se kontrolisala veličina i prostorna distribucija radnji i usluga (da ne bi ugrozile postojeći centar Dorčestera). Prema razvojnem planu Paundberija, nove radnje treba pozicionirati samo

<sup>254</sup> <http://www.dorsetforyou.com/media.jsp?mediaid=116539&filetype=pdf>

u ustanovljenim centrima u Paundberiju. Sve nove zahteve za sadržajima kao što su trgovina velikog formata ili značajni kulturno-zabavni sadržaji (pozorišta, hoteli) treba najpre razmatrati u gradskom centru Dorčestera, pa tek onda u Paundberiju, i to samo pod sledećim uslovima<sup>255</sup>:

1. Ukoliko studija uticaja pokaže da u Dorčesteru ne postoji pogodna lokacija;
2. Ukoliko nova izgradnja u Paundberiju neće proizvesti negativne uticaje na centar Dorčestera;
3. Ukoliko lokacija za izgradnju bude lako pristupačna različitim vidovima transporta, a ne samo kolima.

**Naseljski centar** formira se na mestu koje je podjednako pristupačno svim stanarima Paundberija, na udaljenosti od max 800 m ilil 10 minuta hoda. Centar naselja formira se oko Trga Kraljice majke, koji je tako nazvan u njenu čast i gde će se naći skulptura njenog veličanstva kraljice Elizabete. Kreiranjem trga u centru naselja stvara se fokalna tačka nove izgradnje i težište društvenog života. Ovako značajnoj ulozi trga prilagođavaju se i njegove dimenzije, sadržaji i arhitektura okolnih objekata. Dozvoljeni sadržaji na trgu su velike trgovine i komercijalni sadržaji (Slika 40).



- 1- Kings Point House
- 2- Newborough House
- 3- Escalus House
- 4- Royal Pavilion
- 5- planirani komercijalno-stambeni objekti

Slika 40. Centralna zona naselja Paundberia. Izvor: [http://tanyapaglia.com/website/images/not\\_used/maps/Poundburyčljueenčmotherčsljuarečplan.gif](http://tanyapaglia.com/website/images/not_used/maps/Poundburyčljueenčmotherčsljuarečplan.gif)

Kako bi se osiguralo da nema štetnih uticaja na gradski centar Dorčestera, za svaki novi trgovački sadržaj veći od 1.000 m<sup>2</sup> u Paundberiju potrebno je izraditi studiju uticaja na tržište. Nacionalna politika planiranja izložena u dokumentu 6, koji se odnosi na planiranje i projektovanje gradskih centara<sup>256</sup>, ustanovljuje da je slične studije potrebno raditi za izgradnje koje prelaze 2.500 m<sup>2</sup> bruto površine, ali da je u određenim slučajevima ova studija neophodna i za manje projekte koji bi mogli da imaju značajne implikacije po manje centre. Kako se ova odredba odnosi na Dorčester, usvojen je manji limit bruto površine za izradu studije. Dalje, trg treba da bude dovoljno veliki kako bi obezbedio dovoljno prostora za okupljanje i bio alternativna lokacija za pijacu jednom mesečno. Na trgu se može, ali i ne mora naći i opštinska sala za okupljanje. Alternativne lokacije za ovaj sadržaj u okviru naselja bi trebalo da budu dovoljno velike da prihvate takav sadržaj i dobro pristupačne. Jedno od mogućih rešenja bi bilo da opštinska okupljanja prihvati nova školska sala, odnosno da ove dve funkcije dele istu prostoriju.

Izgradnja Trga Kraljice majke krenula je 2010. godine, a južna strana trga je završena 2011. Na ovoj strani trga izgrađeni su objekti Escalus House spratnosti P+3 i Newborough House spratnosti P+2, sa komercijalnim sadržajima na prizemlju i prvoj etaži (2.000 m<sup>2</sup>) i stanovanjem na višim spratovima (2.000

<sup>255</sup> <http://www.dorsetforyou.com/media.jsp?mediaid=116539&filetype=pdf>

<sup>256</sup> Planning Policy Statement 6, Planning for Town Centres



m2). U prizemlju Escalus House-a otvorena je umetnička galerija. I dok su u Paundberiju inicijalno startovale male trgovačke radnje, očekuje se da će i veliki lanci ubrzo tu krenuti sa svojim poslovanjem. Supermarket Waitrose sa površinom od 1.000 m2 otvoren je 2012. godine na zapadnoj strani trga, u zgradi Kings Point House spratnosti P+4. Pored supermarketa, restorana i još nekoliko manjih trgovina u prizemlju (1800 m2), u ovoj zgradi se nalazi i 2.900 m2 poslovnog prostora na višim spratovima. Za zaposlene je predviđeno 100 mesta u podzemnoj garaži, dok posetioci koriste nadzemni parking<sup>257</sup>. Očekuje se da će trg biti kompletiran 2015. godine novim sadržajima na svojoj severnoj i istočnoj strani - stambenim zgradama, komercijalnim sadržajima i tornjem. Izgradnja će koštati oko 20 miliona funti<sup>258</sup>.

Reperni objekat biće onaj sa tornjem na severnoj strani trga i biće nazvan Royal Pavilion. Projektanti su Working Group Architects i Leon Krier. Zgrada spratnosti P+3 će imati komercijalne sadržaje u prizemlju i prvoj etaži i stanovanje na višim spratovima. U silueti naselja centar se vizuelno naglašava izgradnjom visoke i prepoznatljive zgrade-repera na severnoj strani trga, koja olakšava snalaženje i orijentaciju u prostoru (Slike 41a i 41b). Ovaj sadržaj bi trebalo da bude javni i da opslužuje većinu stanovništva. U slučaju Britanije reperne zgrade su uglavnom crkveni toranj, mada to može biti i neki drugi toranj. Od suštinskog je značaja obezbediti dobre vizure ka ovom reperu. Na istočnoj strani trga predviđena su dva objekta spratnosti P+4, a projektant je Quinlan Terry. Takođe se planiraju komercijalni sadržaji u prizemlju i stanovanje na spratovima.



Slike 41a i 41b. Planirani izgled Trga Kraljice majke – Royal Pavilion (levo) i Kings Point House (desno). Izvori: (levo) <http://www.thisisdorset.co.uk/Plans-LJueen-Mother-Square-heart-Poundbury/story-19216587-detail/story.html#axzz2mEPjCkSL>; (desno) <http://www.princeofwales.gov.uk/sites/default/files/documents/Poundbury%20Media%20Pack%20Update%20Feb%202012.pdf>

Trg je koncipiran kao jedinstveno pešačko-kolski prostor, u kome se prednost daje pešacima a vozila usporavaju. U ovakvim prostorima koje “dele” pešaci i automobili ne predviđaju se ivičnjaci, a ni pešačke i kolske barijere, saobraćani znaci niti pešački prelazi, ali se mogu javiti pijace, ugostiteljske bašte, sedenje, zelenilo ili pablik art. Jedinstveni kolsko-pešački prostor ima za cilj da uspori motorna vozila i umanj njihovu dominaciju u uličnom prostoru.

**Centri primarnih stambenih grupa** u Paundberiju koncipiraju se tako da se u naselju jedino u okviru njih grupišu prodavnice i uslužne radnje. Na taj način olakšava se pronalaženje lokala i osigurava da preveliki broj prodavnica ne ugrozi gradski centar Dorčestera. U centrima stambenih grupacija pozicionira se određeni broj malih trgovina, tako da svaka pojedinačna trgovina ne bude veća od 750 m2. Centar stambene grupacije opslužuje oko 1.000 stanovnika u radijusu od 5 minuta, odnosno 400 m. Ovakva susedstva imaju potencijal da postanu međusobno različita i oforme prepoznatljiviji karakter

<sup>257</sup> <http://www.princeofwales.gov.uk/sites/default/files/documents/Poundbury%20Media%20Pack%20Update%20Feb%202012.pdf>

<sup>258</sup> [http://www.dorsetecho.co.uk/news/localnews/dorchester/10624861.Prince\\_s\\_project\\_moves\\_a\\_big\\_step\\_forward/?ref=rss](http://www.dorsetecho.co.uk/news/localnews/dorchester/10624861.Prince_s_project_moves_a_big_step_forward/?ref=rss)



primenom specifičnog urbanog mobilijara, ozelenjavanja, popločavanja i umetnosti u javnom prostoru. Do sada su realizovani centri susedstva za fazu 1 (trg Pameri) i deo faze 2 (trg Viktor Džekson i zapadna avenija Pevrel).

Trg Pameri predstavlja centar prve faze faze izgradnje, koja se neposredno oslanja na gradić Dorčester. Trg je dobro povezan radijalnim ulicama sa čitavom teritorijom faze 1, tako da svi stanari mogu lako da pristupe sadržajima u centru svog susedstva. Dominantna zgrada u centru susedstva je Brownsword Hall, u kojoj se dva puta mesečno održava pijačna prodaja, dok se ostalim danima koristi kao sala za različita društvena okupljanja. Prostor trga je multifunkcionalan – koristi se i za pijačnu prodaju, za povremene javne manifestacije, pozorišne predstave ali i kao parkiralište (Slika 42). Ostali objekti imaju stanovanje na višim spratovima i komercijalne namene u prizemlju – male prodavnice, kafić, ambulantu i uslužne delatnosti.

Slična je struktura sadržajima i u ostalim do sada realizovanim centrima susedstva (Slika 43). Na trgu Viktor Džekson nalaze se: manji poslovni prostori (kancelarija organizacije za promociju ljudskih prava, građevinska firma, agencija za nekretnine), trgovina i kafić. Centar u zapadnoj aveniji Pevrel je linijski i u njemu se nalaze kancelarije (advokat, agencija za nekretnine, knjigovodstvena agencija), trgovina (cvečara, vinarija, poslastičara, prodaja garderobe) i poliklinika.



Slika 42. Realizovani centar susedstva: pijačni dan na trgu Pameri (levo). Izvori: <http://pedshed.net/blog/wp-content/uploads/2008/07/poundbury-pummery-sjquare.jpg>

Slika 43. Realizovani centri susedstva: zapadna avenija Pevrel (desno). Izvor: [http://www.malekigroup.com/images/GBW2012/ConibearSimon\\_Sustainability Forum2012.pdf](http://www.malekigroup.com/images/GBW2012/ConibearSimon_Sustainability Forum2012.pdf)

#### 5.1.4.3. Rezultati

Primer Paundberija imao je snažan odjek u aktuelnoj evropskoj urbanističkoj praksi. Principi urbanog dizajna Paundberija rezultirali su veoma privlačnim okruženjem. Uzane ulice su načičkane lokalima, sitnim trgovinama, kancelarijama i kafićima. Dobar miks funkcija pokazao se kao presudan u kreiranju duha mesta. Najvažnije je možda to što je urbani dizajn Paundberija uspeo da kod žitelja kreira osećaj pripadnosti zajednici. Paundberija je postao internacionalno prepoznatljiv projekat, koji godišnje generiše stotine organizovanih tura posetilaca svih profila – arhitekata, planera i graditelja. Uspeh Paundberija je priznat u internacionalnim okvirima, a mnogi principi njegovog planiranja su postali deo važeće regulative u Velikoj Britaniji (Plannig Policy Guidance Note PPG3). Sličnost koncepta Paundberija sa principima „Novog urbanizma“ i pozitivna iskustva upućuju na zaključak da bi ovaj model bio primenljiv i kod prigradskih naselja u Srbiji.

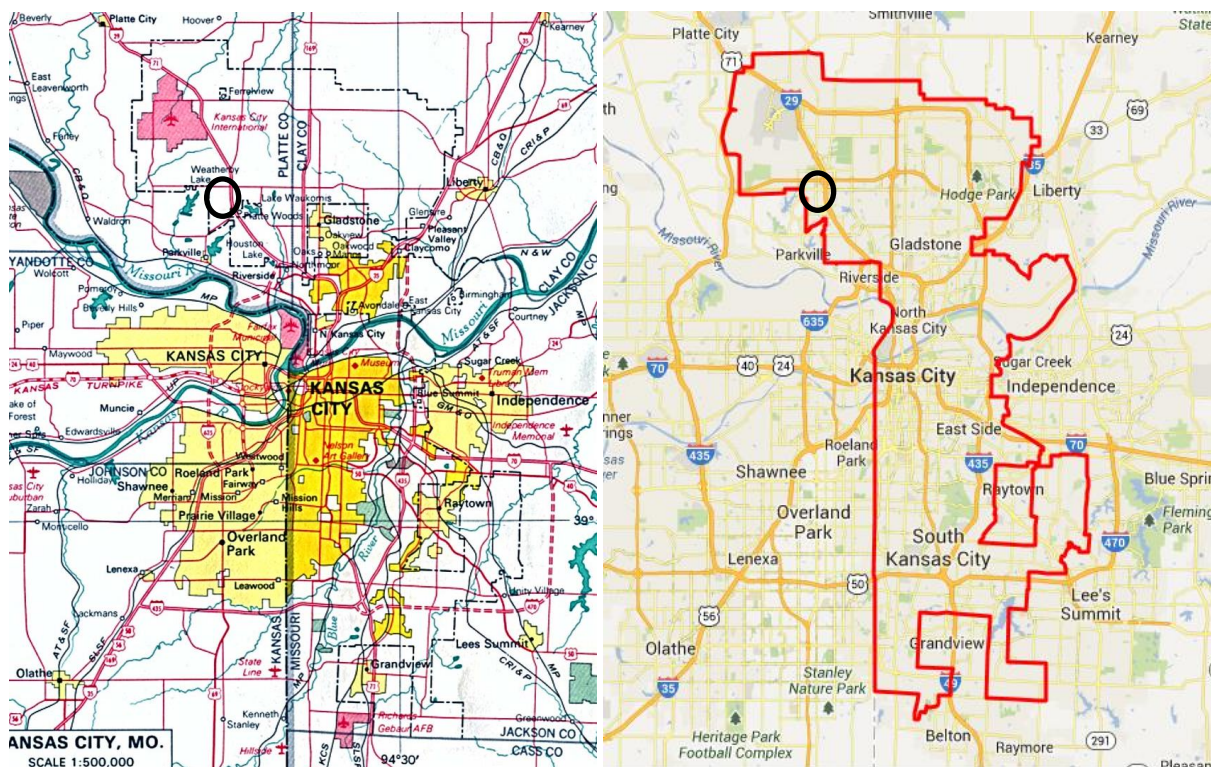
Pored preovladavajućih pozitivnih utisaka, projekat Paundberija dobija i negativne kritike od strane korisnika i struke. Rešenje saobraćaja ne pruža pešacima dovoljan komoditet – glavne ulice su uzane te često dolazi do zakrčenja kolskim saobraćajem. Jedinstveni kolsko-pešački prostor Trga Kraljice majke nije dovoljno izdiferenciran niti dovoljno bezbedan. I ostali trгови se trenutno umesto za okupljanje

zapravo koriste kao parkirališta. Najveće zamerke ipak se odnose na krutu kontrolu urbanog planiranja, koja obuhvata čak i znake, natpise i reklame koje su deo uličnog mobilijara. Upravo ova vrsta spontanosti i jedinstvenog obeležavanja prostora od strane korisnika čini da naselje izgleda pomalo čudno i neprirodno, poput makete. U ovoj fazi izgradnje primetan je nedostatak nestambenih sadržaja, posebno onih za svakodnevno snabdevanje. Ostaje da se vidi hoće li naselje, kada bude kompletirano, dobiti onu prepoznatljivu „patinu“ koja bi mu udahnula život.

## 5.1.5. Urbana disperzija: naselje Nortland, Kansas Siti, Mizuri

### 5.1.5.1. Razvojni kontekst

Kansas Siti na obalama reke Mizuri u samom geografskom središtu Sjedinjenih Država zvanično je proglašen gradom 1850. godine. Metropolitensko područje Kansas Sitija danas ima 2,1 milion stanovnika i obuhvata nekoliko gradskih naselja koja se nalaze u dve američke države – Kansas i Mizuri. Državna granica prostire se pravcem sever-jug kroz gradsko područje do reke Mizuri na severu, i nastavlja rekom dalje ka zapadu. Najveća naselja metropolitenskog područja KC-ja su gradovi Kansas City, Missouri (482.299 stanovnika); Overland Park, Kansas (174.907); Olathe, Kansas (121,962); Kansas City, Kansas (143,209) i Independence, Missouri (121,180)<sup>259</sup> (Slika 44a).



Slike 44a i 44b. Metropolitensko područje Kansas City-ja (levo) i Kansas City, Missouri (desno) i pozicija područja Zona Rosa. Izvori: (levo) <http://www.thesendingproject.org/tithe-your-time-to-the-big-c-church-of-kc1>; (desno) <http://www.maptechnica.com/us-city-boundary-map/city/Kansas%20City/state/MO/cityid/2938000>

Kansas Siti, Mizuri prostire se na 826 km<sup>2</sup> površine. Severni deo metropolitenskog područja Kansas Sitija, Mizuri je predgrađe Nortland (Northland), koje sačinjava više naselja severno od reke Mizuri u okruzima Platte i Clay. Veliki deo Nortlanda nalazi se unutar granica gradskog područja Kansas Siti, Mizuri. U delu Nortlanda koji se zove Line Creek Valley kreiran je novi gradski centar Zona Rosa sa ciljem da stvori nedostajući „duh mesta“ u ovom delu metro područja (Slika 44b). Plansko područje Line Creek Valley ima oko 47.300 stanovnika i površinu od 50 km<sup>2</sup>. Nortland inače karakteriše izuzetno veliki

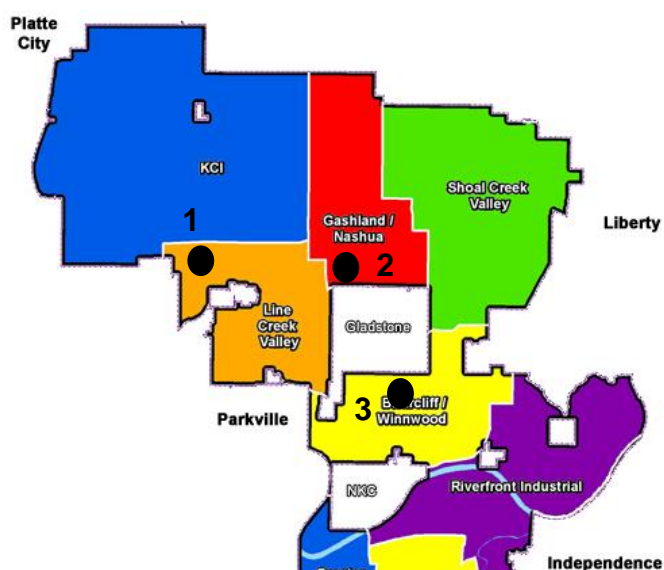
<sup>259</sup> <http://www.visitkc.com/this-is-kansas-city/overview/fun-facts/index.aspx>



urbani rast u poslednje dve decenije i predstavlja poželjan kraj za stanovanje. Naselje Nortland predstavlja klasičan format američke suburbije – urbanu disperziju (sprawl). Stanari Nortlanda su imućniji društveni slojevi i to 77% belo stanovništvo. Prema demografskim podacima iz 2007. godine, u Nortlandu živi preko 30% metropolitenskog područja Kansas Sitija, odnosno 236.000 ljudi<sup>260</sup>.

Zbog blizine međunarodnog aerodroma Kansas City, brojne kompanije odlučuju se da svoje poslovne prostorije lociraju u Nortlandu. Trgovina je takođe veoma razvijena u ovom području – osim tržnog centra Metro North Mall, prisutni su linijski strip centri i brojne pojedinačne radnje duž frekventnih uličnih pravaca. Ono što je Nortlandu nedostajalo – pravi naseljski centar sa trgovačkim, zabavnim, uslužnim, poslovnim i kulturnim sadržajima – pokušano je da se formira izgradnjom područja Zona Rosa. Tržni centar Antioch Mall zatvoren je 2012. godine.

Izvođač radova u Zona Rosi bila je firma Steiner+Associates, koja se bavi projektovanjem, izgradnjom, izdavanjem nekretnina i promocijom novih gradskih centara. Kompanija prvenstveno gradi na suburbanim lokacijama, aktivno primenjuje principe Novog urbanizma i u saradnji sa javnim sektorom stvara javne prostore koji su privlačni, komercijalno održivi i pristupačni. Važno je naglasiti da kompanija i nakon izgradnje projekta zadržava obavezu upravljanja imovinom, što doprinosi njenoj održivosti. Prvobitni vlasnik 37,6 ha zemljišta Zona Rose imao je viziju da na ovom području izgradi gradski centar prema principima Novog urbanizma, te je izbor firme Steiner+Associates za izvođača bio optimalni izbor. Procena tržišta u Northland-u koju je sproveo izvođač pokazala je da postoje odlični uslovi za realizaciju ovakvog projekta. Naime, Northland kao deo Kansas Sitija nije imao dovoljno prodavnica ni ugostiteljsko-zabavnih sadržaja. U to vreme jedini konkurent ovom projektu bio je zatvoreni tržni centar Metro North Mall udaljen 6,4 km istočno od Zona Rose, čiji je proces propadanja već bio započeo. Izvođač je takođe predvideo snažan demografski rast u ovom području (Slika 45).



Slika 45. Područje Nortlanda sa podelom na planske zone i pozicijom Zona Rose (1), Metro North Mall (2) i Antioch Mall (3). Izvor: <http://kcmo.gov/neighborhoods/twelve-target-areas-for-development/>

### 5.1.5.2. Centar naselja

Lokacija Zona Rose je veoma povoljna jer se nalazi na raskrsnici saobraćajnica 1-29 i Barry Road, gde dnevni protok vozila iznosi više od 168.000. Ovaj potez je inače jedan od trgovačkih koridora metropolitenskog područja Kansas Sitija koji ubrzano raste. Ukupna bruto razvijena građevinska

<sup>260</sup> [http://www.realtor.com/local/Northland\\_Kansas-City\\_MO/lifestyle](http://www.realtor.com/local/Northland_Kansas-City_MO/lifestyle)

površina svih sadržaja iznosi oko 120.800 m<sup>2</sup><sup>261</sup>. Izgradnja je koštala 270 miliona dolara. Broj posetilaca Zona Rose na godišnjem nivou iznosi preko 7.000.000 ljudi. Izvođač je u projekat inkorporirao tradicionalne principe urbanog dizajna sa usitnjenom urbanom matricom, gradskim blokovima i javnim prostorima. Težište projekta predstavljaju upravo javni prostori u kojima se odvija socijalna interakcija, ali i brojni restorani, radnje i zabavni sadržaji (bioskop i klubovi) koji doprinose životnosti područja<sup>262</sup>.

Urbana matrica Zona Rose zasniva se na grid planu, sa poklapanjem građevinske i regulacione linije, javnim parkovima i varijetom integrisanih funkcija i po horizontali i po vertikali (Slika 46). Blokovi su uokvireni ulicama nižeg ranga, što omogućava veću dužinu uličnih frontova i dosta javnih prostora. Zona Rosa ima dva velika javna prostora: a) gradski trg sa stejdžom za performanse, dečjom fontanom i restoranom sa verandom sa pogledom na park, i b) dečji park sa dečjim prodavnicama. U uslovima lošeg vremena Zona Rosa nudi nekoliko mesta za okupljanje u zatvorenom prostoru.



Slika 46. Mapa Zona Rose sa položajem otvorenih javnih prostora: 1) gradski trg, 2) dečji park. Izvor: <http://www.zonarosa.com/information/directorymap.aspx>

<sup>261</sup> <http://www.steiner.com/Projects/ZonaRosa.aspx>

<sup>262</sup> Osnovnu ideju ovakvog razvoja izvođač obrazlaže sledećim: „Ljudi žele trgovačko okruženje koje bi omogućilo duh mesta. Potražnja za prostorima u kojima se dobro osećamo je u porastu. Stoga se ponovo vraćamo izgradnji koja je inspirisana tradicionalnim gradskim blokom, koji je moguće konvertovati u druge namene“. Izvor: Gupta, P.K.: *Creating Great Town Centers and Urban Villages*, str.192., Urban Land Institute, Washington, D.C., 2008.

Kako bi se kreiralo okruženje sa mešovitim funkcijama, prva faza projekta obuhvatila je izgradnju 49.440 m<sup>2</sup> trgovine, restorana i zabavnih sadržaja, kao i 6.225 m<sup>2</sup> poslovnog prostora<sup>263</sup>. 25 apartmana smešteno je iznad trgovine u prizemlju, na sledeće dve etaže i u potkrovlju. Ukupna vrednost prve faze iznosila je 121 milion dolara. Novi trgovinsko-poslovni sklop je svečano otvoren maja 2004. godine. Druga faza kompletirana je 2008. godine i obuhvata robnu kuću Dillard's na tri etaže i 18.600 m<sup>2</sup>, potom još trgovačkih lokala, stanovanje i hotel. U ovom urbanom sklopu niske spratnosti smešteno je 75 stambenih jedinica. Pored bogatog trgovačko-komercijalnog okruženja, stambeni kompleks kao prateće sadržaje nudi i fitnes centar, portira, obezbeđenje i službu održavanja, te je stoga namenjen bogatijim društvenim slojevima. Stanovi su manjih kvadratura i zato više odgovaraju mladim parovima i samcima. Ukupna površina namenjena stanovanju u obe faze iznosi 8.000 m<sup>2</sup>.

Kako bi izbegli kreiranje prostora koji mogu da podrže samo jednu namenu (na pr. trgovinu ili poslovanje) i pri tome preuzeli rizik da tržište takvu namenu ne može da podrži u budućnosti, kompanija Steiner je gradila multifunkcionalne objekte. Primera radi, kancelarije na drugom spratu imaju dodatnu visinu plafona od 0,6 m kako bi, ukoliko to bude potrebno, mogle biti korišćene kao trgovački lokali. Dalje, zbog odgovarajućeg prozorskog parapeta trgovina na drugoj etaži može biti korišćena za poslovnu namenu. Trgovina velikih formata (big-box), koja se inače nerado smešta u gradske centre zbog visokih renti, ovde je pozicionirana na drugom spratu dva objekta na obodu izgradnje, a do sadržaja se dolazi liftom iz prostranog prizemlja. Duž južnog uličnog kraka pozicionirani su restorani, radnje sa nameštajem i prodavnice garderobe. U Zona Rosi se nalazi i Nacionalni Američki Univerzitet.

Arhitektura objekata replicira nekoliko perioda istorije Kansas Sitija, kao i sama urbana matrica. Usitnjenost prostornih formata i pojedinačni izlozi trgovinskih radnji asociraju na nekadašnji gradić. Stvara se utisak da je prostor stariji nego što jeste, kao da je evoluirao vremenom (Slike 47a i 47b).



Slike 47a i 47b. Stanovanje na višim etažama iznad trgovine u prizemlju, naglašen značaj pešačke dostupnosti sadržaja i javni otvoreni prostori u Zona Rosi. Izvor: Dokumentacija autora.

Parkiranje je omogućeno u garažama, na površinskim parkiralištima, kao i u okviru regulacione širine ulica nižeg ranga (Slika 46). Ukupan broj parking mesta iznosi 2.700 i zadovoljava potrebe. Jedino se naplaćuje ulično parkiranje, ostalo je besplatno. Parkiranje u garažama je prvenstveno namenjeno stanarima i stoga postoji direktna veza između garaže i stanova. Razlog za uvođenje parkiranja u okviru regulacione širine ulice je što ono redukuje velike parking površine, time poboljšava ukupan vizuelni efekat prostora, ali i olakšava pešačke pristupe sa parkinga do sadržaja. Ulično parkiranje pozicionirano je u čitavom području i ograničeno je na jedan sat. Kao i u većini američkih gradova, gradski prevoz je slabo razvijen. Iz centra Kansas Sitija postoji autobuska linija do Zona Rose, ali je gradski prevoz potpuno podređen individualnom putničkom saobraćaju kao dominantnom vidu transporta.

<sup>263</sup> Gupta, P.K.: *Creating Great Town Centers and Urban Villages*, str.192., Urban Land Institute, Washington, D.C., 2008.



### 5.1.5.3. Rezultati

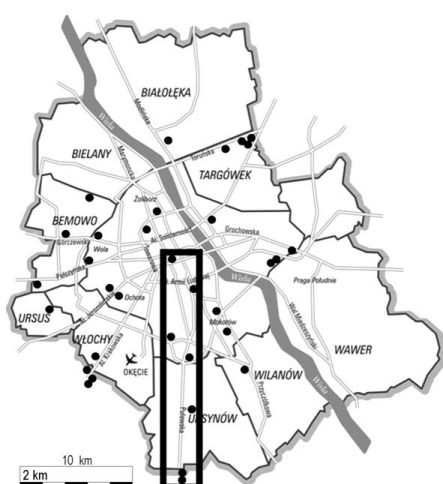
Deo izvođačevog tima koji je zadužen za izdavanje nekretnina u projektu Zona Rosa osigurava da svaka namena u području bude adekvatna i da zadovoljava aktuelne potrebe zajednice. Osnovna ideja je da se uspostavi ravnoteža između velikih nacionalnih trgovačkih lanaca i lokalnih trgovina, restorana i zabavnih sadržaja. Firma Steiner+Associates je na taj način podržala nekolicinu malih i srednjih lokalnih preduzeća. Neka poslovanja su se doselila u Zona Rosu ili proširila svoje kapacitete. Stanovi se izdaju putem vebajta, gde zainteresovani stanari mogu videti osnovu i fotografije svake stambene jedinice i platiti zakup preko interneta<sup>264</sup>. Kompanija Steiner+Associates kontinuirano promovise Zona Rosu kao gradski centar i afirmise njene društvene vrednosti, na pr. oživljavanjem starih tradicionalnih manifestacija Kansas Sitija ili organizovanjem raznih muzičkih i umetničkih dešavanja na trgu. Značajno je naglasiti da izvođač nije želeo da postavlja reklame i putokaze sa imenom Zona Rosa na lokaciji i njenom neposrednom okruženju, jer ovo područje smatra „mestom“ a ne šoping centrom. Međutim, reklamira se u medijima i promovise dešavanja u javnom prostoru Zona Rose.

## 5.2. Neki primeri izgradnje šoping centara u CEE gradovima

U periodu nakon 1989. godine, decentralizacija vlasti i urbanističkog planiranja u novom, kapitalističkom ekonomskom okruženju, donela je post-socijalističkom gradu nove investicije na tržištu nekretnina. Gradske vlasti trudile su se da stvore povoljne uslove za investiranje i kreiraju pozitivan imidž na međunarodnom nivou kako bi privukli investitore i realizovali projekte. U ovom periodu dolazi do pravog procvata u izgradnji novog trgovačkog formata nepoznatog socijalističkom gradu – šoping mola.

### 5.2.1. Varšava

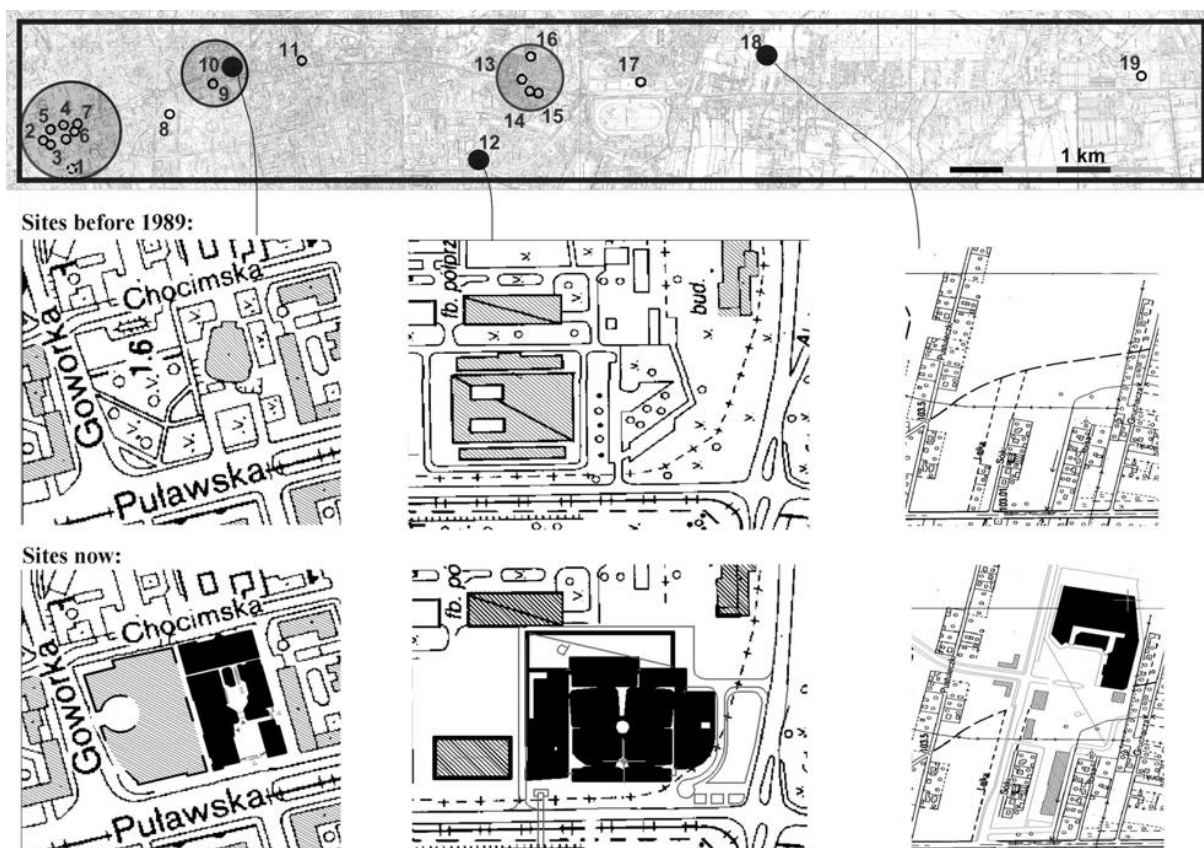
Razvoj trgovačkih sadržaja u post-socijalističkoj Varšavi najbolje je ilustrovan na primeru poteza ulica Pulawska i Marszalkowska, koje se nastavljaju jedna na drugu i sačinjavaju jednu od glavnih gradskih saobraćajnih arterija. Saobraćajni i trgovački koridor Pulawska/ Marszalkowska proteže se od gradskog centra do granice sa satelitskim naseljem Piaseczno (Slika 48). Na ovom koridoru se jasno može prepoznati istorijska slojevitost urbanih promena i diverzitet trgovačkih formata.



Slika 48. Moderni šoping centri u Varšavi (tačke) i trgovački koridor Pulawska/ Marszalkowska (pravougaonik). Izvor: Kreja, K.: *Spatial imprints of urban consumption: largescale retail development in Warsaw*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str.259., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

<sup>264</sup> <http://www.livingatzonarosa.com/>

Na koridoru se nalaze tri šoping centra izgrađena po ugledu na zapadnoevropske modele. Njihov uticaj bio je ogroman, kako na urbanu strukturu, tako i na gradsku ekonomiju. Došlo je i do promene u transportnim obrascima grada, a potom i do pojave javnih prostora koji su dostupni svima a koje održava privatni sektor. Kako su izgrađeni na nasumično odabranim lokacijama duž Pulawska/Marszalkowska poteza, ova tri šoping centra podrivaju postojeću hijerarhijsku strukturu grada, u kojoj su planskim dokumentima jasno definisani funkcionalni centri Varšave na svim nivoima (grad, četvrt, naselje). Karakter i funkcije planiranih centara su izmenjeni<sup>265</sup>. Razmera i obim prostornih promena koje je izgradnja šoping centara donela prikazani su na Slici 49.



Slika 49. Usporedna analiza namene zemljišta pre i posle transformacije – izgradnje šoping molova: 10- Europlex; 12- Galeria Mokotow; 18- Geant Ursynow. Izvor: Kreja, K.: *Spatial imprints of urban consumption: largescale retail development in Warsaw*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str.267., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

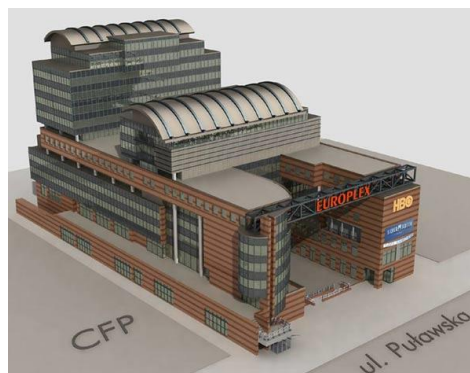
**Višenamenska zgrada Europlex** zauzima najvažniju lokaciju u centru Mokotow četvrti i izgrađena je 1999. godine. Ova lokacija oduvek je predstavlja težište naselja, a na njoj se nekada nalazio park sa bioskopom Moskva. Devedesetih godina sve više raste pritisak tržišta na gradski centar u Varšavi, što povlači za sobom postepeno nestajanje neprofitabilnih funkcija sa malim intenzitetom korišćenja. Nova izgradnja po pravilu je modernog arhitektonskog izraza i višefunkcionalna. Osnovni koncept Europlex-a bio je da se na postolju od 5 etaža postave dve kule različitih visina. Sve javne namene grupisane su na prizemlju i mezaninu (šoping mol, bioskop), a viši spratovi su namenjeni poslovanju<sup>266</sup> (Slike 50a i 50b).

Izgradnjom Europlex-a centar četvrti dobio je sasvim novi vizuelni identitet. Glavna novina je denivelisani skver sa koga se pristupa svim javnim sadržajima, što predstavlja prvi primer privatnog

<sup>265</sup> Kreja, K.: *Spatial imprints of urban consumption: largescale retail development in Warsaw*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str.265., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

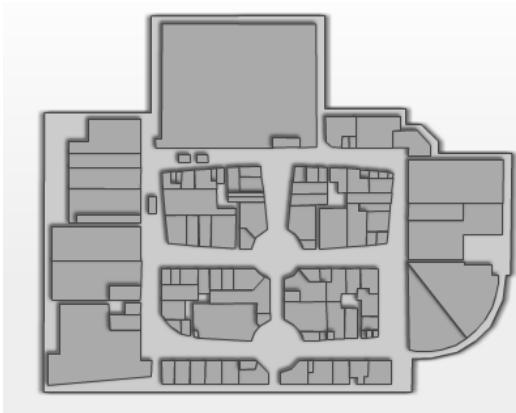
<sup>266</sup> [http://www.europlex.pl/new/europlex\\_en.php](http://www.europlex.pl/new/europlex_en.php)

menadžmenta nad javnim prostorom u Varšavi. Dizajn skvera pojačava atraktivnost šoping centra i privlači posetioce. Za post-socijalističko urbano tkivo ovo je novi element, pomalo nejasan za korišćenje sa aspekta privatnosti. Urbani sklop Europlex dominira u zatečenom okruženju. Iako je objekat izgrađen u okviru postojećih granica parcele, gustina i indeks izgrađenosti u području su znatno povećani.



Slike 50a i 50b. Osnova prizemlja i izgled šoping/ poslovnog centra Europlex. Izvor:<http://www.europlex.pl>

**Galeria Mokotow** sa 60.000 m<sup>2</sup> prodajnog prostora predstavlja jedan od najvećih šoping centara u Poljskoj. Izgrađena je 1998. godine na nekadašnjem industrijskom zemljištu i sadrži uslužne, trgovačke i rekreativne funkcije na tri etaže (Slike 51a i 51b). Galeria Mokotow predstavlja stožer trgovačke aktivnosti i potpuno je nezavisna od centara susednih četvrti. Ovaj šoping centar privlači najveću koncentraciju pešaka i automobila u čitavom području. Udaljen je 2 km od planiranog naseljskog centra Vilanov i podzemne železnice, ali je lako dostupan sa glavne saobraćajnice. Od šoping centra do stanice metroa organizovan je prevoz kombijem.



Slike 51a i 51b. Osnova prizemlja i izgled šoping centra Galeria Mokotow. Izvori: (levo) <http://www.galeriamokotow.pl/W/do/centre/plan-centrum>; (desno) <http://www.inyourpocket.com/gallery/62137.jpg>

Nova izgradnja velikih razmera i bez prozora je redak primer slobodnostojećeg regionalnog tržnog centra usred urbanog područja. Remodelacija šoping centra sprovedena je 2002. godine sa ciljem da se ublaži originalni izgled objekta. Osvetljena je fasada, dodati arhitektonski detalji i uveden skver ispred glavnog ulaza. Uspostavljen je novi pešački pravac preko ulice Woloska koji povezuje Galeria Mokotow i Mokotow Business Park, kreirajući fizičku vezu između moderne poslovne i trgovačke funkcije. Stanice gradskog prevoza su preoblikovane tako olakšavaju pristup u tržni centar. I pored svih ovih intervencija, modernog imidža i novih aktivnosti na skveru, šoping mol nije uspeo da ostvari adekvatnu integraciju sa okruženjem. Osnovna zamerka je odsustvo čovekomernosti prostora i njegovih urbanih elemenata.

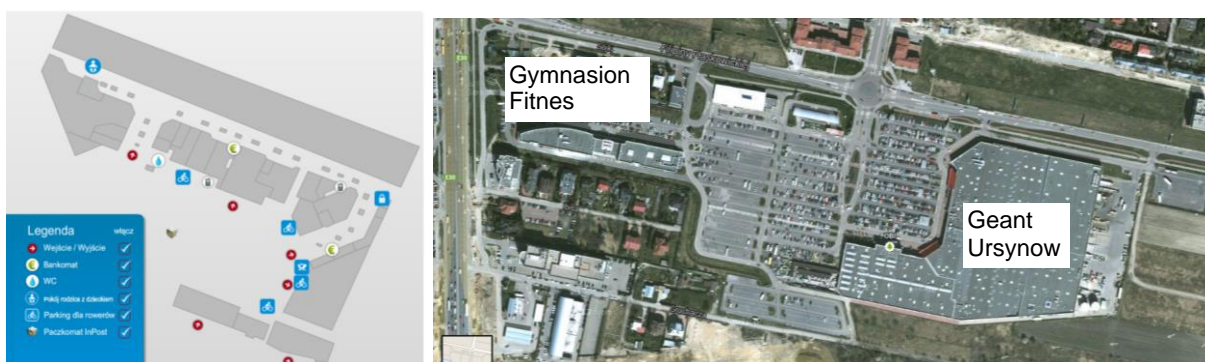
Primer Galeria Mokotow ilustruje jedan od najvažnijih urbanih procesa koji se trenutno dešavaju u post-socijalističkom gradu: transformaciju područja umerene gustine u industrijskoj zoni u veliki šoping



centar, kao i prelazak industrijskog u post-industrijski grad. Remodelacija centra četvrti Mokotow predstavlja primer urbane transformacije prostora od neprofitnog, javnog i otvorenog, do zatvorenog, privatnog i trgovačkog, i kao takva najbolje oslikava globalne promene prelaska socijalističkog u kapitalističko društvo.

**Geant Centrum Ursynow** je trgovački park sa hipermarketom izgrađen 1997. godine kao prvi veliki objekat veleprodaje u Varšavi (13.000 m<sup>2</sup>). Termin „trgovački park“ odnosi se na šoping zonu na ivici grada sa nekoliko velikih trgovinskih lanaca i ima suburbani karakter. Sličan razvoj u SAD-u naziva se „komercijalni strip“, o čemu je bilo reči u poglavlju 4.4.3. Geant Ursynow je lociran na rubu grada, između socijalističkog stambenog naselja Ursynow i ulice Pulawska. Na nekadašnjem poljoprivrednom zemljištu od sredine devedesetih rapidno se grade komercijalni, stambeni i poslovni objekti. Šoping centar se nalazi na tipično uskoj i izduženoj poljoprivrednoj parceli, koja je opredelila i komunikacije i dispoziciju sadržaja unutar objekta (Slika 52a).

Glavni klijent je hipermarket Real, a pored njega centar sadrži veleprodaju građevinskog materijala, nekolicinu sitnih trgovina (sportska oprema, elektronski aparati, kozmetika, garderoba, apoteka) i usluga (perionica veša, cvečara, kozmetičar, frizer, ispostave banaka, turistička agencija, dečja igraonica) i ugostiteljstvo. Centar je prvenstveno orijentisan ka korisnicima koji dolaze individualnim vozilima, pa na lokaciji postoji veliki parking. Iako postoji jedna linija gradskog prevoza, šoping centar ne omogućava nikakvu pešačku pristupačnost. Pešačka komunikacija u dužini od 100 m između autobuske stanice i šoping centra prolazi kroz parking (Slika 52b). Na istoj parceli na kojoj se nalazi Geant trgovački park, 2000. godine izgrađen je fitness centar. Smatra se da rekreativni sadržaji imaju najviše potencijala u budućem širenju komercijalnih namena u suburbiji. U tom smislu, razvoj Geant centra na ovoj suburbanom lokaciji najbolje ilustruje preklapanje različitih vidova potrošnje u jedinstvenom prostornom okviru u post-socijalističkom gradu – od kupovine osnovnih životnih namirnica u hipermarketu do aktivnosti u moderno opremljenim prostorijama za fitness.



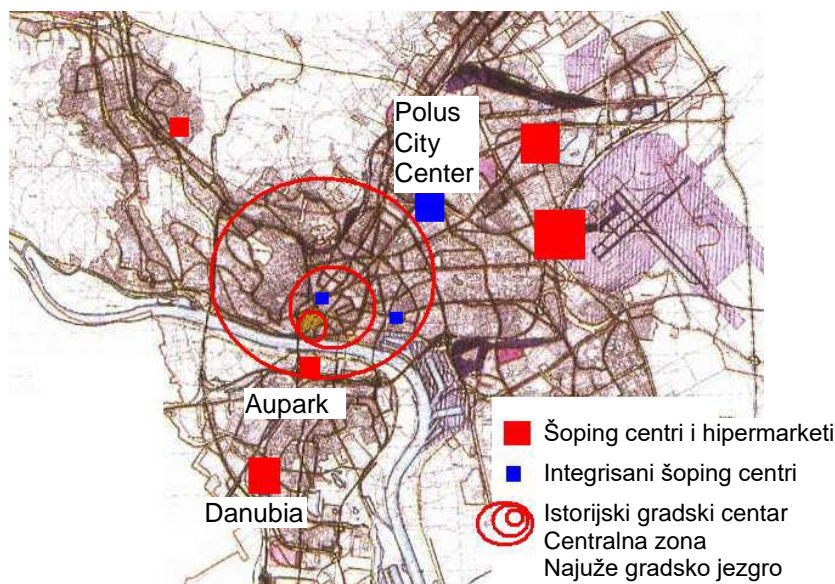
Slike 52a i 52b. Osnova prizemlja i okruženje šoping centra Geant Centrum Ursynow. Izvor: (levo) [http://www.chursynow.pl/no\\_cache/swiat-zakupow/plan-centrum-3d.html](http://www.chursynow.pl/no_cache/swiat-zakupow/plan-centrum-3d.html); (desno) <https://www.google.rs/maps>

Može se konstatovati da Geant Ursynow kao veliki trgovački sadržaj u velikoj meri učestvuje u procesu suburbanizacije post-socijalističkog urbanog tkiva pospešujući urbanu disperziju. Jedini javni prostori za uspostavljanje socijalnog kontakta nalaze se unutar komercijalnih objekata, dok u parteru dominira ogroman parking prostor. Granice između urbanog i ruralnog postaju nejasne. Poljski urbanisti novu suburbanu izgradnju na tradicionalnoj parcelaciji poljoprivrednog zemljišta nazivaju „ruralnom suburbanizacijom“<sup>267</sup>.

<sup>267</sup> Kreja, K.: *Spatial imprints of urban consumption: largescale retail development in Warsaw*, u: Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, str.270., Physica-Verlag HD, New York, 2006.

## 5.2.2. Bratislava

Za razliku od drugih svetskih prestonica, glavni grad Slovačke nema klasičnu glavnu ulicu sa trgovačko-poslovnim sadržajima gde bi bile locirane ekskluzivne radnje. To predstavlja svojevrsnu specifičnost Bratislave. Stoga nije iznenađujuće što su ulogu glavne ulice u ovom gradu preuzeli veliki šoping kompleksi izgrađeni početkom 21. veka. Prvi od njih, Polus City Center, je završen 2000. godine, kao i centar Danubia, a samo godinu dana kasnije započeta je izgradnja još jednog – Aupark šoping centar (Slika 53).



Slika 53. Pozicija najvećih šoping centara u Bratislavi u odnosu na saobraćajnu mrežu i gradski centar i položaj Polus City Center-a i Aupark-a. Izvor: Vitkova, L.; Turcekova, J.: Retail Projects in Bratislava – The Phenomenon of Shopping Centre and Hypermarkets, str.6., <http://aesop2005.scix.net/data/papers/att/451.fullTextPrint.09876.pdf>

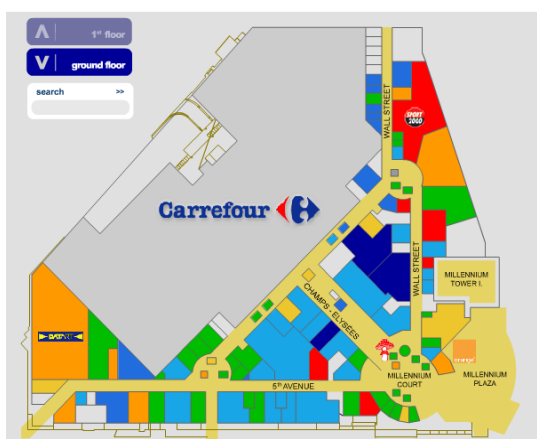
**Polus City Center** je primer integrisanog šoping centra koji je realizovan i predstavlja regionalni centar. Nalazi se u centru III distrikta Bratislave (Nové Mesto), na svega 3 km od istorijskog gradskog jezgra. Ovaj multifunkcionalni komercijalni centar smešten je na lokaciji ukupne površine 36.484 m<sup>2</sup><sup>268</sup>. Sastoji se iz tri podceline: tržnog centra spratnosti P+1 i dve poslovne kule spratnosti P+17 i P+20. U neposrednom okruženju smešteni su atraktivni sportsko-rekreativni sadržaji: jezero Kuchajda, bazen, fudbalski stadion, teniski tereni, teren za paint-ball. Vlasnik tržnog centra do 2006. godine bila je kompanija TriGránit Corporation, kada je prodat novom vlasniku Immofinanz Immobilien Anlagen AG.

Lokacija Polus centra je jako povoljna, s obzirom da se nalazi na istočnoj komunikacionoj osi Bratislave koja povezuje predgrađe u istočnom delu grada sa gradskim centrom. Polus City Center je takođe lako pristupačan putem javnog transporta, tramvajskom i autobuskom linijom. Ovako koncipiran šoping centar postao je zaista sekundarni gradski centar ovog dela Bratislave. Presudnu ulogu u ostvarivanju tog cilja imao je kvalitetan urbani dizajn koji primenjuje tradicionalne urbane forme – ulice, skverove i dvorišta (Slika 54b).

Bruto razvijena površina komercijalnih sadržaja u Polus centru iznosi 40.278 m<sup>2</sup>. Trgovina je pozicionirana na dve etaže, prizemlju i prvoj etaži, gde se nalazi 166 jedinica trgovačkih sadržaja (Slika 54a). Ukupan broj parking mesta za komercijalne sadržaje iznosi 1683. Sportski i zabavni sadržaji zauzimaju oko 12.000 m<sup>2</sup>. Multipleks bioskop ima 8 dvorana sa ukupnim kapacitetom 1.609 mesta. Funkcija poslovanja je smeštena u dva objekta. Millennium Tower I ima ukupnu podnu površinu 19.494

<sup>268</sup> <http://www.poluscycitycenter.sk/about-us>

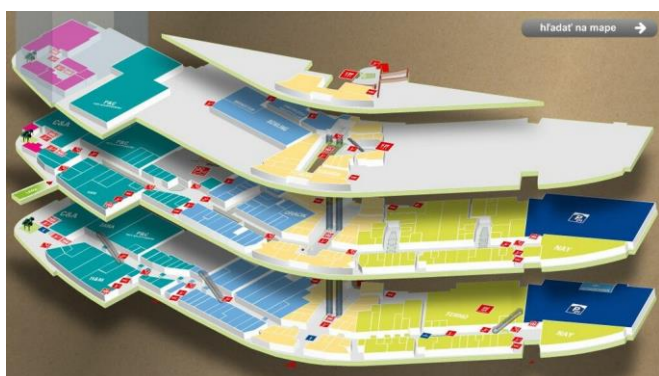
m<sup>2</sup>, 362 parking mesta i 2 zakupca-klijenta. Millennium Tower II ima ukupnu podnu površinu 22.047 m<sup>2</sup>, 282 parking mesta i 7 zakupaca.



Slike 54a i 54b. Osnova prizemlja Polus City Center-a i integracija u okruženje. Izvori: (levo) <http://www.poluscitycenter.sk/shops/interactive-map>; (desno) <http://www.emcm.eu/data/projekty/27/1.jpg>.

**Aupark šoping centar** nalazi se u Petržalka četvti u Bratislavi. Objekat je izgrađen 2001. godine. Bio je to drugi moderni šoping centar izgrađen u Bratislavi, a u to vreme bio je i najveći sa 44.000 m<sup>2</sup> površine komercijalnih sadržaja. Aupark centar je smešten na desnoj obali reke Dunav, naspram istorijskog gradskog jezgra, u blizini dva značajna gradska repera (bratislavsko tvrđava i Novi most). Sa severne strane Aupark centar se naslanja na park Janka Krala, a sa južne strane na veoma značajnu gradsku saobraćajnicu, Einsteinovu ulicu. Saobraćajna pozicija Auparka je veoma dobra jer je lokacija povezana sa četiri važne saobraćajnice, četiri mosta i međunarodnom saobraćajnim čvorištem. Lokacija je odlično povezana i javnim gradskim transportom.

Ovaj šoping centar je veoma popularan u čitavoj državi. Zbog velikog broja prodavnica, restorana, kafića, zabavnih i uslužnih sadržaja ima oko 32.000 posetilaca dnevno. Aupark šoping centar nakon dogradnje danas ima bruto razvijenu površinu komercijalnih sadržaja od 57.780 m<sup>2</sup><sup>269</sup>. Na tri etaže pozicionirano je preko 250 prodavnica (Slika 55a). U šoping centru smešten je multipleks bioskop sa 12 bioskopskih sala. U garaži je obezbeđeno 1.730 parking mesta. Na poslednjoj etaži nalazi se fitness centar.



Slike 55a i 55b. Osnove svih etaža Aupark šoping centra i izgled Aupark šoping centra i poslovne kule Aupark Tower. Izvor: (levo) [http://www.aupark-bratislava.sk/W/cms\\_sites/SITE\\_51519/pdfs/aupark\\_plan\\_centra.pdf](http://www.aupark-bratislava.sk/W/cms_sites/SITE_51519/pdfs/aupark_plan_centra.pdf); (desno) <http://blog.sme.sk/blog/115/255244/PR-Aupark-Bratislava-1.jpg>

Objekat karakteriše elegantna arhitektura čistih linija. Zajednički prostori unutar objekta su raskošnih

<sup>269</sup> <http://www.hbreavis.com/aupark-shopping-center-bratislava-i-ii>



dimenzija i dobro osvetljeni prirodnim svetlom sa velikih svetlarnika. Uvođenjem elemenata prirodnog pejzaža (zelenilo, drveće) unutar objekta kreira se socijalna komponenta prostora koja podstiče interakcije. 2007. godine uz objekat šoping centra dograđena je visoka poslovna zgrada Aupark Tower. Uprkos kontroverzama koje su pratile izgradnju ove kule da će blokirati vizure ka istorijskom jezgru Bratislave i pokvariti gradsku siluetu, objekat je ipak izgrađen u visini od 96 m i sa 22 etaže (Slika 55b).

**Šoping centar Danubia** izgrađen je 2000. godine u jugo-zapadnom delu naselja Petržalka, kao moderan šoping i zabavni centar. U objektu razuđenog gabarita i niske spratnosti pozicionirano je tridesetak lokala: trgovačke radnje robe široke potrošnje, fitness centar, kafići i fast food restorani (Slika 56a). U poslovnom segmentu objekta pojavljuju se različite uslužne delatnosti i filijala banke. Ukupna površina šoping centra Danubia je 30.000 m<sup>2</sup>. Glavni klijent je hipermarket Carrefour sa oko 11.700 m<sup>2</sup>. Arhitektura objekta predstavlja klasičan big-box format, oslonjen na jaku saobraćajnicu, sa velikim parkingom od 1.300 mesta koji ga okružuje (Slika 56b). Iako je šoping centar pristupačan i javnim prevozom, može se konstatovati izrazita podređenost individualnom saobraćaju. Zbog hipermarketa kao dominantne namene, kao i nepostojanja prostorne i funkcionalne integracije sadržaja, auto-orijentisanog dizajna i pešačke nepristupačnosti, šoping centar Danubia nikada nije imao potencijala da postane pravi naseljski centar.



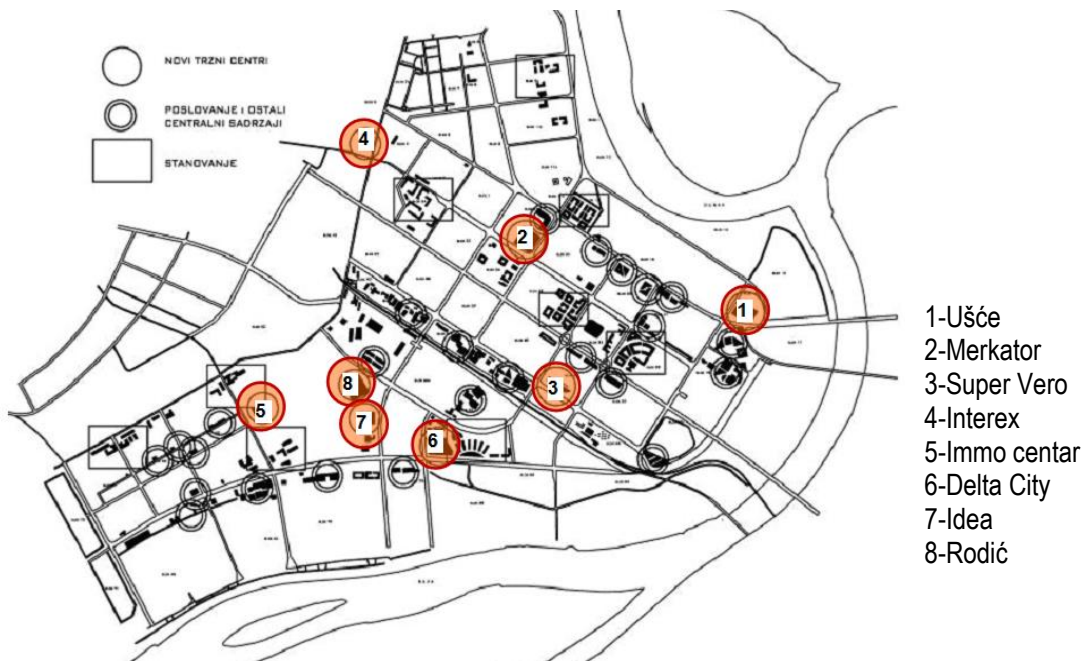
Slike 56a i 56b. Osnova prizemlja šoping centra Danubia i njegovo okruženje. Izvori: (levo) <http://www.oc-danubia.sk/o-nas>; (desno) <http://www.ento.sk/prevadzka-budatinska-sa-stahuje/>

### 5.2.3. Beograd

U poslednjih par decenija, nakon pada socijalizma i prelaska na tržišnu privredu, urbano tkivo Novog Beograda izloženo je intenzivnim transformacijama i „komercijalizaciji“ prostora. Zahvaljujući velikim raspoloživim površinama, velikom broju stanovnika, nedostatku trgovinskih sadržaja i razvijenoj infrastrukturi, tle Novog Beograda bilo je pogodno za investitore. Kako ovo područje nije korišćeno ni za kakvu gradnju pre II svetskog rata, nisu postojali zahtevi za restitucijom u toj zoni, pa su inostrana ulaganja bila olakšana.

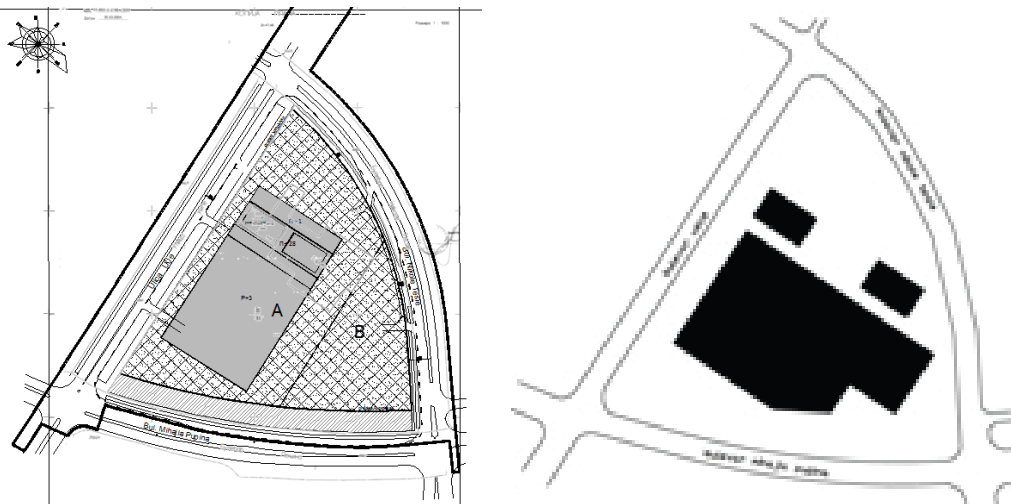
Popunjavanje neizgrađenih površina, pre svega slobodnih prostora i zelenila u okviru blokova, dešavalo se u post-socijalističkom periodu pod strahovitim pritiskom slobodnog tržišta, sadržajima koji su nedostajali u dugom periodu vladavine socijalizma. Na svim raspoloživim slobodnim površinama, bez sagledavanja potreba i konteksta celine, grade se novi sadržaji centralnih funkcija. Tržišni pritisak za komercijalnom izgradnjom imao je za posledicu disperzivnu i prilično spontanu distribuciju trgovačkih centara i poslovnih objekata, koji postaju novi urbani reper<sup>270</sup> (Slika 57). Iako se može konstatovati da u novogradnji Novog Beograda dominira funkcija poslovanja, na neizgrađenim i zelenim površinama masovno se grade i trgovački sadržaji velikog formata – tržni centri i hipermarketi.

<sup>270</sup> Izvor: Marić, I.; Niković, A.; Manić, B.: *Transformation of the New Belgrade urban tissue: filling the space instead of interpolation*, Spatium No. 22, Jul 2010, str. 51.



Slika 57. Urbanistički plan Novog Beograda sa dispozicijom velikih trgovinskih sadržaja izgrađenih nakon 1980. godine (tržni centri i hipermarketi). Izvor: Marić, I.; Niković, A.; Manić, B.: *Transformation of the New Belgrade urban tissue: filling the space instead of interpolation*, *Spatium* No. 22, Jul 2010, str. 51.

Jedan od primera koji najbolje ilustruje savremene urbanističke intervencije u arhitekturi Moderne u tranzicionim okolnostima na području Novog Beograda jeste intervencija u bloku 16 (palata Ušće). Tržišni pritisak proizveo je izgradnju novih struktura na slobodnom blokovskom zemljištu. Iako je urbanistička preporuka GUP-a za ovaj blok (kao celinu u režimu delimične zaštite) glasila „očuvanje karaktera bloka sa objektom repernog značaja uz mogućnost dogradnje aneksnog dela, uz obavezan javni urbanističko-arhitektonski konkurs za idejno rešenje“<sup>271</sup>, izgradnja u bloku 16 se otela planskoj kontroli. Projekat ogromnih razmera sa trgovačko-poslovnom funkcijom izgrađen je u bloku koji se oslanja na planom definisanu centralnu zonu Novog Beograda.



Slike 58a i 58b. Odnos izgrađenog i neizgrađenog zemljišta u bloku 16 na Novom Beogradu prema Planu detaljne regulacije iz 2004. godine (a) i Planu detaljne regulacije iz 2007. godine (b). Izmene rađene u CIP-u. Izvori: (levo) [http://www.urbel.com/cms\\_images/planovi/4349\\_namena.dwf](http://www.urbel.com/cms_images/planovi/4349_namena.dwf); (desno) Marić, I.; Niković, A.; Manić, B.: *Transformation of the New Belgrade urban tissue: filling the space instead of interpolation*, *Spatium* No. 22, Jul 2010, str. 52.

<sup>271</sup> *Generalni plan Beograda 2021.*, Službeni list grada Beograda, broj 27/2003, 25/2005, 34/2007, str.107.

Konkurs za idejno urbanističko-arhitektonsko rešenje multifunkcionalnog centra Ušće raspisan je 2003. godine. Prvonagrađeno rešenje podrazumevalo je očuvanje najvećeg dela zelene površine u bloku uz minimalnu dogradnju nove strukture, koja bi kompoziciono i estetski bila prilagođena postojećoj vertikalnoj dominantni. Osnovni koncept ovog rešenja ugrađen je u Plan detaljne regulacije iz 2004. godine (Slika 58a). Izgradnja šoping centra Ušće započela je 2006. godine. Međutim, u toku izvođenja radova došlo je do odstupanja i nove izgradnje na mnogo većoj površini od one koju je plan predvideo, te je 2007. godine došlo do izmene plana (Slika 58b). Ovim postupkom zapravo je legalizovan višak bespravno izgrađene površine, čime je investitor ostvario ukupnu površinu od 130.000 m<sup>2</sup> tržnog centra.

Ušće šoping centar je najveći objekat te vrste u Srbiji. Lokacija centra Ušće je veoma povoljna jer je pozicioniran na samom spoju starog i novog dela Beograda, u blizini istorijskog gradskog jezgra. Ušće šoping centar se prostire na 50.000 m<sup>2</sup> kroz šest nivoa (Slike 59a i 59b). Trgovački sadržaji pozicionirani su na prizemlju i prve dve etaže, dok se supermarket nalazi u podrumu. Ukupna površina namenjena trgovini iznosi 46.000 m<sup>2</sup>. Pored trgovinskih lokala, centar sadrži restorane i kafiće, kao i zabavni centar površine oko 6.800 m<sup>2</sup> (igraonice, multipleks bioskop sa 11 sala, kazino i kuglanu). U podrumu se nalazi garaža na dva nivoa kapaciteta 1.300 parking mesta. Investitor centra je kompanija MPC Properties, a ukupna vrednost projekta je 150 miliona eura. Osnovna ideja kompanije bila je da kreira moderan objekat u kome će biti prisutni trgovina, zabava i poslovanje.



Slike 59a i 59b. Osnova prizemlja i izgled šoping centra „Ušće“. Izvori: (levo) <http://www.beobuild.rs/read.php/293.html>; (desno) <http://wannabemagazine.com/beograd-vs-zagreb-mapa-kupoholicarskih-lokaliteta/>

Tržni centar izgrađen je u neposrednoj blizini postojećeg urbanog repera Beograda – poslovne zgrade PC Ušće. Ova poslovna kula spratnosti P+25 bila je razrušena u NATO bombardovanju i obnovljena 2005. godine. Na istoj lokaciji u bloku 16 planirana je još jedna poslovna kula, koja će zajedno sa postojećom kulom i tržnim centrom sačinjavati Kompleks Ušće. Njena realizacija nije izvesna zbog brojnih malverzacija sa zemljištem i kontroverzi koje su pratile izgradnju šoping centra.

I. Marić zaključuje da je izgradnjom šoping centara Novi Beograd dobio sasvim novu funkciju u okviru svog metropolitenskog područja<sup>272</sup>. Ovu svoju tezu zasniva na uvećanoj frekvenciji kretanja ka Novom Beogradu, kao i broju dnevnih posetilaca koji u tom području ne stanuju niti rade, posebno onih koji tu provode svoje slobodno vreme. U tom smislu, Novi Beograd više nije „inertno stambeno tkivo, već atraktivna zona socijalnih dešavanja“. Šoping centar Ušće, iako je doneo diverzitet funkcija delu Novog Beograda, nije uspeo da kreira odgovarajući prostorni okvir za naseljski centar.

<sup>272</sup> Marić, I.; Niković, A.; Manić, B.: *Transformation of the New Belgrade urban tissue: filling the space instead of interpolation*, Spatium No. 22, Jul 2010, str. 53.

## 6. STUDIJA SLUČAJA: SUBURBANI CENTRI U NIŠU

Veliki demografski rast i prostorna ekspanzija na obodno poljoprivredno zemljište obeležili su drugu polovinu 20. veka u razvoju grada Niša. Šezdesetih i sedamdesetih godina 20. veka započelo je pripajanje okolnih malih seoskih i prigradskih naselja gradu, a nagli priliv seoskog stanovništva uzrokuje masovnu izgradnju kolektivnog višespratnog stanovanja u maniru Moderne na obodu urbanog tkiva. Tranzicioni period devedesetih godina gradu Nišu donosi nove transformacije - između dotadašnje urbane granice i okolnih seoskih naselja počinje formiranje novog suburbanog prstena. U planski obuhvat urbanog područja grada ulaze nova, dodatna seoska naselja. Nekadašnja i aktuelna suburbija i njeni centri se detaljno istražuju na primeru grada Niša.

S obzirom da se Niš nalazi u procesu teritorijalne ekspanzije, i kako je novi Generalni urbanistički plan značajno povećao svoj prostorni obuhvat, zanimljivo je razmotriti kako će se sve ove promene odraziti na sistem centara. Gradsko područje Niša uvećano je za 73% u odnosu na prethodni plan iz 1995. (sa 150,36 na 260,06 km<sup>2</sup>). Obodno poljoprivredno zemljište intenzivno se konvertuje u građevinsko, suburbani način života postaje sve popularniji. Potrebno je analizirati GUP i razmotriti koliko on pogoduje i kojim razvojnim scenarijima, posebno sa aspekta hijerarhije i mreže centara.

### 6.1. Istorijski kontekst razvoja Niša

Nagli porast broja stanovnika Niš beleži posle socijalističke revolucije, što je posledica mehaničkog priliva stanovništva sa sela u gradove. Veliki priliv stanovništva bio je posledica brzog privrednog razvitka, ali i nerazvijenosti područja jugoistočne Srbije koje je u celini bilo emigraciono područje. Grad Niš se u okviru svoje opštine diferencirao po intenzitetu porasta ukupnog stanovništva (indeks porasta 1991/1948 god. iznosi 355,9%). Najveći priliv stanovništva u grad Niš desio se u periodu 1961.-1971. godine (vrednost indeksa 157%)<sup>273</sup>. Kao i u ostalim većim gradovima u Srbiji, pod naletom socijalističke stambene izgradnje u ovom periodu započinje naglo širenje grada. Posleratni Generalni urbanistički plan Niša iz 1953. godine je samo delimično realizovan zbog sve izrazitije disproporcije između postavki GUP-a i stvarnih tokova urbanog razvoja. Na brojnim punktovima gradske periferije 1960. godine dolazi do prodora izgradnje u zeleni pojas, gde je gradnja bila zabranjena. Ubrzani demografski i prostorni razvoj grada u ovom periodu nametnuo je povlačenje plana 1961. godine.

Razvoj Niša u narednoj dekadi 1960.-1970. godine bio je još intenzivniji (Slika 60). Kako je u ovaj veoma dinamičan period grad ušao bez Generalnog urbanističkog plana, urbani razvoj je u velikoj meri dobio oblike i karakter spontanog razvoja. J. Ćirić navodi kako su rešenja koja su pripremana u Zavodu za urbanizam bila parcijalna i improvizovana<sup>274</sup>. Urbanistička rešenja pojedinih gradskih prostora bila su čak samo puka verifikacija postojećeg stanja, odnosno zakasnela intervencija u već stvorenom okruženju. U ovom periodu na periferiji i široj zoni grada dolazi do nastajanja brojnih neplanskih naselja: Novi Komren, Ćele-Kula, Gabrovačka Reka, Delijski Vis, Milka Protić, zameci naselja u Krivom Viru, zameci naselja na padinama Gorice, masovniji počeci naseljavanja Panteleja i oko izlaznih puteva prema Kamenici i Matejevcu, na periferiji naselja Maršal Tito, u sektoru Brzog Broda, neplanskog širenja naselja Nikola Tesla i naselja u Niškoj Banji itd.

<sup>273</sup> Simonović, D. (urednik): *Enciklopedija Niša – priroda, prostor, stanovništvo*, str.31., Gradina, Niš, 1995.

<sup>274</sup> Ibid, str.134.





Slika 60. Grad Niš 1960. godine, skica Jovan Ćirić. Izvor: Simonović, D. (urednik): Enciklopedija Niša – priroda, prostor, stanovništvo, str.133., Gradina, Niš, 1995.

Ista dinamika rasta Niša nastavila se i u dekadi 1970.-1980. godine. Izgradnja grada odvijala se uz glavne izlazne i poljske puteve, pa je gradska teritorija počela da dobija zrakast izgled, sa stambenim pipcima koji su se pružali ka obodnim seoskim naseljima (Slika 61). Prokupački, beogradski i medoševački put preuzeli su ulogu izvođenja grada kroz industrijsku zonu, omogućavajući pojavu i širenje stambenih četvrti u industrijskoj zoni i njenom zaleđu. Grad se širi duž glavnih saobraćajnica prema istoku, severoistoku, jugu i zapadu. Na periferiji grada formiraju se potpuno nova naselja duž putnih pravaca ka obližnjim selima Kamenici, Vrežini, Mramoru, Humu, Brzom Brodu. Ovaj vid stanovanja je gotovo u potpunosti individualan, sa retkim stambenim zgradama niže spratnosti. Generalni urbanistički plan Niša usvojen 1973. godine predviđa razvoj grada zasnovan na uvažavanju tadašnjih razvojnih trendova: kontinuirani razvoj postojećeg gradskog tkiva uz značajne rekonstrukcije, formiranje novih stambenih naselja na slobodnim terenima periferije i dalji razvoj prigradskih naselja. Za ovako uvećano gradsko područje predviđa se četvorostepena hijerarhija centara i policentričan razvoj.



Slika 61. Grad Niš 1980. godine, skica Jovan Ćirić. Izvor: Simonović, D. (urednik): Enciklopedija Niša – priroda, prostor, stanovništvo, str.133., Gradina, Niš, 1995.

Sledeći Generalni urbanistički plan grada Niša 1995-2010 obeležio je početak procesa postepenog aneksiranja okolnih seoskih naselja gradu, koji je i danas aktuelan. Još je tokom 1983. godine, prilikom pripreme prostorno-planske dokumentacije za GUP iz 1995. godine, pripremljena dokumentaciona osnova za urbanističko uređenje 15 naselja u obodnom području GUP-a. Godine 1987./1988. utvrđene su granice građevinskog područja još 25 naseljenih mesta. Utvrđivanjem granica građevinskog rejona naseljenih mesta definisan je prostor za razvoj naselja i sprečeno neplansko širenje grada na obodno poljoprivredno zemljište.

Važno je osvrnuti se na genezu ovih naselja u neposrednoj okolini grada Niša. Naime, sva naselja sa atarima na današnjem administrativnom području grada Niša, izuzev naselja Nikola Tesla, zatečena su i

ušla u posleratni razvoj 1945. godine kao ruralno nasleđe. Naselje Nikola Tesla je nastalo 1955. godine kao prigradsko i radničko naselje. U to vreme, po tipu su sva ova naselja bila seoska, izuzev Niške Banje koja je predstavljala mešovito naselje. Već 1961. godine njihov strukturalni sastav i tipska pripadnost su značajno izmenjeni, pa ih je popis 1971. godine iskazao kao 4 gradska, 14 mešovitih i 51 seosko naselje. Kao gradska naselja tretirani su Niš, Niška Banja, Medoševac i Gornja Toponica. Međutim, J. Ćirić navodi da je tada gradske karakteristike mogao imati samo Niš, dok su Niška Banja i Medoševac mogli biti samo integralni ili prigradski delovi Niša, a Gornja Toponica mogla postati gradskim naseljem samo zbog nesavršenosti statističkih kriterijuma<sup>275</sup>. Mešovita naselja evidentirana ovim popisom bila su Brzi Brod, Gabrovac, Gornje Međurovo, Gornji Matejevac, Donja Vrežina, Donji Komren, Jelašnica, Novo Selo, Ostrovica, Pasi Poljana, Popovac, Prva Kutina, Suvi Do i Trupale.

U periodu 1961-1991. godine došlo je do srastanja nekoliko prigradskih i mešovitih naselja s užim područjem Niša, koji su integrisani u jedinstvenu fizičku celinu. Duž medoševačko-popovačkog puta ostvarena je integracija Medoševca s Nišom. Tokom sedme decenije došlo je do fizičkog spoja Donjeg Komrena (od 1970. godine naselje Ratko Jović) s urbanim tkivom Niša. Prvobitno selo Donji Komren se nalazilo sa desne strane humskog potoka. Posle drugog svetskog rata nastalo je naselje Branko Bjegović sa leve strane potoka, i naselje Novi Komren pored MIN-a, koje poznajemo kao naselje Ratko Jović. Tokom osme decenije dolazi do srastanja Donje Vrežine i Gabrovca s gradskim područjem Niša. J. Ćirić konstatuje kako je nakon samo četiri decenije od oslobođenja grad Niš počeo iskazivati nove urbano-teritorijalne (aglomeracione) karakteristike<sup>276</sup>.

Pored aneksiranja seoskih naselja, još jedan je proces snažno obeležio urbanu strukturu grada Niša početkom devedesetih godina prošlog veka, a to je tranzicija. Uticaj tranzicije može se sagledati na primeru GUP-a Niš 1995-2010. Urbane transformacije naintenzivnije su vršene u obodnom području centralne gradske zone i na slobodnim, nedovoljno iskorišćenim lokacijama na periferiji grada, često i na poljoprivrednom zemljištu<sup>277</sup>. Investitori prvih urbanih transformacija na početku tranzicije su bili privatni izvođači koji su brzo reagovali i na taj način višestruko uvećali svoj kapital. Nakon izvesnog vremena, uvidevši profitabilnost ovakvih poslova, u građevinske poslove uključuje se i grad. Gradske vlasti na sve načine pokušavaju da privuku investitore da grade nove objekte i tako obezbede preko potrebna radna mesta, nudeći za to atraktivne lokacije i olakšice u dobijanju dozvola. Novi trgovački formati, hipermarketi i tržni centri, pojavljuju se i u Srbiji. Lokacije za ovakve objekte nije bilo jednostavno obezbediti u Nišu jer iziskuju velike površine zemljišta, a postojeća planska dokumentacija nije predviđala tako velike površine za komercijalne namene. Pod pritiskom tržišta dolazi do izmene planova i promene namene velikih neizgrađenih površina na obodu grada. To su lokacije koje su planskom dokumentacijom uglavnom bile predviđene za javne funkcije od opšteg interesa, parkove i sportsko-rekreativne komplekse, a nisu realizovane u prethodnom periodu zbog nedostatka sredstava.

Izmenjeni tržišni uslovi razvoja krajem devedesetih godina uslovljavaju čak tri izmene Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010. Prve izmene i dopune GUP-a Niša donete su 2001. godine i odnosile su se na niz promena u oblasti saobraćaja, namene površina i novih funkcija. Plan menja naziv u Generalni plan Niša 1995-2010. Druga izmena GP-a Niša doneta je 2002. godine i odnosila se na promenu namene školskog kompleksa u ulici Majakovskog. Treće izmene i dopune GP-a Niša donete su 2007. godine, i uglavnom su podrazumevale promenu namene površina u okviru granica područja Generalnog plana.

<sup>275</sup> Simonović, D. (urednik): *Enciklopedija Niša – priroda, prostor, stanovništvo*, str.164., Gradina, Niš, 1995.

<sup>276</sup> Ibid, str.164.

<sup>277</sup> U zoni oboda centra dolazilo je do maksimalnog poguščavanja fizičke strukture, najčešće konverzijom individualnog porodičnog stanovanja u višespratne stambeno-poslovne komplekse koji su izvođaču generisali maksimalni profit. U današnjem gradskom tkivu (a nekadašnjem obodu grada) dolazi do poguščavanja na atraktivnijim lokacijama. Radi se o nadgradnji postojećih zgrada, konverziji individualnog stanovanja (ili neke javne funkcije) u višeporodično stanovanje i novoj izgradnji na retkim slobodnim parcelama.

## 6.2. Analiza područja GUP-a grada Niša

### 6.2.1. Plansko područje GUP-a Niša u kontekstu važeće regulative

Polazeći od postojećeg stanja u mreži naselja, definisanih funkcionalnih urbanih područja i potreba budućeg održivog i teritorijalno homogenog (uravnoteženog) razvoja, Prostorni plan Republike Srbije, u funkcionalno-hijerarhijskoj strukturi centara na svom planskom području, tretira grad Niš i njegov FUP kao centar međunarodnog značaja<sup>278</sup>. Važeći Generalni urbanistički plan Niša 2010-2025 obuhvata Grad Niš (5 podcelina gradskog područja Niša) i 36 naselja (1 gradsko – Niška Banja i 35 ostalih), na ukupnoj površini od 266,77 km<sup>2</sup><sup>279</sup>. Planski obuhvat GUP-a Niš 2010-2025 je prema svom položaju, tipološkim karakteristikama, međusobnim odnosima, urbanističkim, kulturološkim, istorijskim i ambijentalnim vrednostima podeljen na pet osnovnih prostornih celina: teritorija cele gradske opštine Medijana i delovi teritorija gradskih opština Crveni Krst, Pantelaj, Niška Banja i Palilula (Slika 62). Kriterijumi za podelu planskog područja na zone i celine su definisani GUP-om<sup>280</sup>.



Slika 62. Podela planskog obuhvata GUP-a grada Niša na gradske opštine. Izvor: <http://sr.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D1%88>

Na primeru Niša kao nekadašnjeg socijalističkog grada srednje veličine može se sagledati proces aneksiranja prigradskih i seoskih naselja u periodu od početka tranzicije do danas. Područje planskog obuhvata važećeg Generalnog urbanističkog plana Niša 2010-2025 je značajno veće u odnosu na granicu prethodnog GUP-a i to u severnom, istočnom i zapadnom delu, dok se u južnom delu granica uglavnom zadržava (Prilog 1)<sup>281</sup>. Prethodni GUP Niša iz 1995. godine zahvatao je površinu od 150,36 km<sup>2</sup> i obuhvatio grad Niš i 18 naselja. Dopuna planskog obuhvata novim naseljima i njihova konverzija u građevinsko zemljište bila je potrebna jer „naselja koja su u granici obuhvata treba da predstavljaju Građevinsko područje u kome će se graditi putna i ostala komunalna infrastruktura u cilju većeg stepena kontrole gradnje i zaštite poljoprivrednog zemljišta od nekontrolisane gradnje“<sup>282</sup>.

<sup>278</sup> Prostorni plan Republike Srbije (2010-2014-2021 godina), Republička agencija za prostorno planiranje, jun 2010. godina.

<sup>279</sup> Generalni urbanistički plan Niša 2010-2025, Zavod za urbanizam Niš, Službeni list grada Niša br. 43, jul 2011.

<sup>280</sup> Prema Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata, planski deo sadrži opis i kriterijume podele urbanog tkiva na zone ili celine prema morfološkim, planskim, istorijsko-ambijentalnim, oblikovnim i drugim karakteristikama. Preliminarna podela na karakteristične urbanističke zone izvršena je prema nameni (zona stanovanja, socijalno stanovanje, radna zona, gradski centar, javne službe, komunalne funkcije, saobraćaj, zelene površine, specijalne namene, vodene površine). Podela na manje celine u okviru ovih zona izvršena je uz poštovanje granica katastarskih opština, specifičnosti prirodnog i urbanog okruženja i prema nameni prostora, i to na 22 prostorne celine i 48 urbanističkih zona (Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata, Službeni glasnik RS, br. 31/2010 od 11.5.2010. godine).

<sup>281</sup> Severni, zapadni i istočni deo područja GUP-a Niša predstavlja područje na kome će se graditi putna i komunalna infrastruktura (autoput, železnica, gasovod, privredni, energetske i drugi objekti).

<sup>282</sup> Generalni urbanistički plan Niša 2010-2025, str.10., Zavod za urbanizam Niš, Službeni list grada Niša br. 43, jul 2011.

GUP-om Niša iz 1995. godine bilo je obuhvaćeno 11 naselja u prigradskoj zoni (Brzi Brod, Gornji Komren, Donja Vrežina, Donji Komren, Medoševac, naselje Nikola Tesla, Deveti Maj (Novo Selo), Pasi Poljana, Popovac, Suvi Do i Niška Banja) i 7 seoskih naselja najbližih gradu (Bubanj, Gabrovac, Gornja Vrežina, Gornje Međurovo, Donje Međurovo, Prva Kutina i Čokot). Novim GUP-om Niša 2010.-2025. godine obuhvata se još 18 novih seoskih naselja: Mramor, Krušce, Lalinac, Trupale, Vrtište, Čamurlija, Rujnik, Hum, Brenica, Kamenica, Donji Matejevac, Gornji Matejevac, Knez Selo, Malča, Prosek, Jelašnica, Koritnik i Gornja Toponica (Prilog 1). Naselje Niška Banja je administrativno proglašeno za gradsko. Kako se navodi u važećem GUP-u Niša 2010.-2025. „...važan element koji treba sagledati novim GUP-om je razvoj seoskih i prigradskih područja, kao i ukupan kvalitet života na seoskom području na obodu GUP-a kojem treba omogućiti planski prostorni razvoj, u cilju obezbeđivanja kvalitetne osnove za sve aktivnosti vezane za izgradnju objekata, korišćenje prostora, saobraćajno povezivanje i komunalno opremanje“<sup>283</sup>.

Važeća administrativno-pravna regulativa za izdvajanje naselja ne daje dovoljno izdiferenciranu sliku o gradskim naseljima Srbije, što je evidentno i na primeru Niša. Prema Nomenklaturi statističkih teritorijalnih jedinica Republike Srbije (NSTJ) od 01.01.2011. godine, naselja Niš-Medijana, Niš-Palilula, Niš-Pantelej i Niš-Crveni Krst<sup>284</sup>, kao i naselje Niška Banja predstavljaju „gradska naselja“<sup>285</sup>. Sva ostala naselja koja se nalaze na području zahvata GUP-a Niš a izvan granica Grada definišu se kao „ostala naselja“<sup>286</sup>. Međutim, situacija u realnosti je komplikovanija u odnosu na ovu relativno pojednostavljenu podelu. Među „ostalim naseljima“ na području GUP-a postoje značajne razlike po demografskim i ekonomskim obeležjima, dostupnosti i kvalitetu usluga od javnog interesa. Većina nekadašnjih seoskih naselja koja su ušla u obuhvat GUP-a zadržala su ruralni karakter i fizionomiju. I kroz sam važeći GUP 2010-2025 se i dalje provlači termin „prigradsko“ naselje za navedena naselja u obuhvatu GUP-a grada Niša<sup>287</sup>. S obzirom na nepreciznost terminologije, kao i na okolnosti njihove geneze nezavisno od grada Niša, za „ostala“ (ne-gradska) naselja u ovom istraživanju biće korišćen termin „satelitska“ naselja. Potom će biti ustanovljena podela satelitskih naselja na osnovu njihovih prostornih i funkcionalnih karakteristika, koja je od značaja za dalje razmatranje mreže centara na području Grada Niša.

Važno je napomenuti da je u GUP-u Niša primenjen *scenario rasta grada*. U zoni sadašnjih seoskih naselja koje ulaze u obuhvat GUP-a nalaze se rezerve zemljišta za budući urbani rast. Međutim, aktuelni svetski razvojni scenariji predviđaju *scenario smanjivanja gradova*, čime su obuhvaćeni i post-socijalistički gradovi Evrope. Fenomen urbanog smanjivanja se gotovo uvek dovodi u vezu sa procesom ekonomskog restrukturiranja<sup>288</sup>. Pad industrijske proizvodnje u gradovima, posebno u tranzicionim okolnostima post-socijalizma, dovodi do porasta nezaposlenosti, demografskog pada, iseljavanja

<sup>283</sup> Generalni urbanistički plan Niša 2010-2025, str.27., Zavod za urbanizam Niš, 2010. godina.

<sup>284</sup> Naselje Niš ukinuto je podelom iz 2002. godine, a od njegovih delova formirana su nova naselja Niš-Medijana, Niš-Palilula, Niš-Pantelej i Niš-Crveni Krst (Službeni glasnik grada Niša 26/2002).

<sup>285</sup> <http://www.srbija.gov.rs/pages/article.php?id=45625>

<sup>286</sup> Sistematski spisak naselja u Republici Srbiji, Popis stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. godine, Republički zavod za statistiku, Beograd, 2011.

<sup>287</sup> U GUP-u se kaže kako „građevinsko područje Grada Niša obuhvata: dva gradska, 10 postojećih prigradskih i 25 postojećih seoskih a planiranih novih prigradskih naselja“. Dalje, u Planu stambenih površina GUP-a za pojedina naselja koja bi trebalo da predstavljaju „ostala naselja“ (dakle ne-gradska), definiše se „stanovanje umerenih gustina u gradskom području“. U planiranju mreže centara po GUP-u Niš 2010-2025 ponovo se pominje termin „prigradsko naselje“. Gradska naselja - Niš i Niška Banja; 10 postojećih prigradskih naselja - Brzi Brod, Gornji Komren, Donja Vrežina, Donji Komren, Medoševac, naselje Nikola Tesla, Deveti Maj (Novo Selo), Pasi Poljana, Popovac, Suvi Do; 25 postojećih seoskih a planiranih novih prigradskih naselja - Bubanj, Gabrovac, Gornja Vrežina, Gornje Međurovo, Donje Međurovo, Prva Kutina i Čokot, Mramor, Krušce, Lalinac, Trupale, Vrtište, Gornja Toponica, Čamurlija, Rujnik, Hum, Brenica, Kamenica, Donji Matejevac, Gornji Matejevac, Knez Selo, Malča, Prosek, Jelašnica i Koritnik (Generalni urbanistički plan Niša 2010-2025, str.31., Zavod za urbanizam Niš, Službeni list grada Niša br. 43, jul 2011.)

Važeći Generalni plan Beograda 2021 takođe koristi termin „prigradsko“ naselje za naselja u rubnoj zoni Beograda. Termin „prigradsko“ naselje nalazimo i u Prostornom planu Republike Srbije i on se odnosi na naselja u rubnim zonama gradova, koja se, po pravilu, u statističkim evidencijama svrstavaju u kategoriju „ostala naselja“. PPRS takođe konstatuje da statistička podela na gradska i ostala naselja ne diferencira dovoljno tipove naselja.

<sup>288</sup> Plöger, J.: *Learning from Abroad: Lessons from European Shrinking Cities*, str.295., u *Defining a future for America's Cities Experiencing Severe Population Loss*, The 110th American Assembly, ed. American Assembly, chap. 11. Columbia: American Assembly.

stanovništva i fizičkog propadanja urbane sredine. Proces urbanog smanjivanja aktuelan je i u Srbiji kao post-socijalističkoj državi. Kao glavne uzročnike urbanog smanjivanja gradova u Srbiji, A. Đukić, A. Krstić i A. Kusić navode demografske promene (pad nataliteta, rast mortaliteta, migracije u regionalne centre, emigracija u zapadne zemlje) i promene u industrijskom sektoru<sup>289</sup>. Iz tog razloga, planirani razvoj po GUP-u treba uzeti sa rezervom.

## 6.2.2. Tipologija naselja na području GUP-a Niš

Da bi se proučila, klasifikovala i sistematizovala naselja sa područja GUP-a Niš, u ovom istraživanju polazi se od tipologije naselja koju kao relevantnu za naselja u Srbiji navodi V. Macura: naselja nukleidnog tipa i naselja urbanizovanog predela<sup>290</sup>. Za definisanje nekog naselja uglavnom se koriste parametri kao što su ukupno stanovništvo, nepoljoprivredno stanovništvo, domaćinstva, radnici i sl. Tako je industrijski grad mesto u kome ljudi uglavnom žive od nepoljoprivrednih zanimanja, a selo mesto gde ljudi uglavnom žive od poljoprivrednih zanimanja<sup>291</sup>. U mešovitom naselju stanovnici se bave obema vrstama zanimanja. Između sela i grada postoji čitav niz varijeteta naselja, koja bi se mogla nazvati mešovitim/ prelaznim tipom. Kao relevantni tip za ovo istraživanje možemo izdvojiti tzv. "pseudourbano naselje" – to su ona naselja gde je zemljište po upotrebi poljoprivredno ali je stanovništvo pretežno nepoljoprivredno. To je najčešće slučaj sa selima u blizini većih gradskih centara, ili slučaj dolaska nepoljoprivrednog stanovništva u tradicionalno selo. Mešovitim pseudourbanim naseljima pripada znatan broj naselja danas u Srbiji, što je slučaj i sa nekadašnjim selima na području važećeg GUP-a grada Niša.

S obzirom na ovakvu postavku i karakter naselja, u kontekstu definicije V. Macure područje GUP-a Niš može se posmatrati kao „urbanizovani predeo – regionalni grad“<sup>292</sup>. Regionalni grad predstavlja sistem naselja sa jednim dominantnim jezgrom sa kojim su ostali delovi funkcionalno povezani, što odgovara prostornom sklopu Niša i okolnih naselja na području GUP-a. Integracija se ostvaruje jakim međunaseljskim vezama (posao, škola, usluge i dr.). Još jedna bitna karakteristika grada Niša potvrđuje njegov karakter regionalnog grada, a to je oblik. Naime, razvoj regionalnog grada blisko se vezuje za saobraćajnice i infrastrukturu, što rezultira razduženim formama i spojem različitih oblika.

Kako bi se razmotrile karakteristike naselja na teritoriji GUP-a Niša potrebno je definisati određene karakteristične gradske zone i izvršiti podelu teritorije gradskog područja. U tom smislu, za formiranje tipologije naselja najpre je neophodno ustanoviti kriterijume koji diferenciraju različite gradske prostore i obezbeđuju naseljima jedinstveni identitet. Ovi kriterijumi u velikoj meri proizilaze iz karakteristika prirodne i građene sredine. Karakter suburbanih naselja je veoma različit od naselja u centralnim delovima grada<sup>293</sup>. Shodno tome, za formiranje tipologije naselja na planskom području Niša usvojen je

<sup>289</sup> Đukić, A.; Krstić-Furundžić, A.; Kusić, A.: *Cities in decline; causes and consequences of shrinkage in the industrialized city - case study Belgrade*, Conference: Shrinkage in Europe; causes, effects and policy strategies, Amsterdam, 2010.

<sup>290</sup> Ovaj autor vrši podelu naselja u dve velike grupe: 1. Naselja nukleidnog tipa – selo, predindustrijski i industrijski grad, mešovito naselje i dr; 2. Naselja urbanizovanog predela – regionalni grad, disperzivni grad, konurbacija i megalopolis. Izvor: Macura, V.: *Grad i urbanizovani predeo*, Šumarski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1989., dostupno na <http://bs.scribd.com/doc/45108140/Urbanizam>

<sup>291</sup> Macura, V.: *Grad i urbanizovani predeo*, Šumarski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1989., dostupno na <http://bs.scribd.com/doc/45108140/Urbanizam>

<sup>292</sup> Autor definiše urbanizovani predeo kao zajednicu grada i sela na istoj teritoriji, u okviru kojeg je moguće izdvojiti 4 osnovna tipa. *Disperzivni grad* je sistem većeg broja ravnopravnih ili skoro ravnopravnih naselja. *Konurbacija* je skup velikih gradova koji su tesno fizički, funkcionalno i na druge načine povezani. *Megalopolis* je skup svih prethodnih formi povezanih u jedinstveni sistem. *Regionalni grad* je prostorno-funkcionalna celina koja nastaje kreiranjem sistemskih veza između pojedinih njegovih naselja - često se naziva „dnevni urbani sistem“. Izvor: Macura, V.: *Grad i urbanizovani predeo*, Šumarski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1989., dostupno na <http://bs.scribd.com/doc/45108140/Urbanizam>.

<sup>293</sup> Prema Morrish-u i Brown-u, karakter stambenog naselja je rezultat kvaliteta, pristupačnosti i ugodnosti - komfora mesta, i nastaje iz sledećih atributa: 1. Lokacija - parcela i naselje; 2. Razmera - prostorna (veličina) i vremenska (obim i brzina, na pr. saobraćaja); 3. Diverzitet - funkcije i njihove međusobne veze; 4. Vreme - mesta se menjaju svakodnevno, sezonski i tokom više generacija; 5. Kretanja - transport (kvalitet, udobnost, brzina). Izvor: LaGro, J.A.: *Site Analysis: A Contextual Approach to Sustainable Land Planning and Site Design*, Second ed., str. 194., John Wiley and Sons, Inc., Hoboken, NJ, 2007.

sledeći set kriterijuma koji su presudni za ustanovljavanje granica naselja i njegovu tipizaciju u okviru urbanog tkiva:

1. Morfologija i prostorna celovitost (prirodne i stvorene granice);
2. Istorijska starost prostora i vremenska komponenta;
3. Karakter naselja, demografski profil i udeo nepoljoprivrednog stanovništva;
4. Distanca od istorijskog jezgra grada;
5. Gustina naseljenosti, gustina radnih mesta i sadržaja;
6. Zoniranje javnog gradskog transporta;
7. Statistička podela naselja i važeća regulativa;
8. Scenario planskog razvoja prema GUP-u: planirane namene površina, centri i saobraćajna mreža.

Sa stanovišta prethodno navedenih kriterijuma, ovo istraživanje diferencira 4 karakteristične podceline naseljenog područja GUP-a Niš:

### **1. Centralna gradska zona**

Prostorno definisanje najužeg gradskog centra najčešće se vezuje za istorijsko jezgro grada ili područje koje je blisko sa njime povezano. Najuzi centar karakterišu istorijska slojevitost, visoke ambijentalne vrednosti, reprezentativni objekti, visoke vrednosti koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti i najveća koncentracija centralnih funkcija. Sa porastom grada jezgro prerasta u centralnu gradsku zonu.

### **2. Urbani prsten**

Predstavlja prelaznu zonu između centra i rubova grada u okviru kontinualno izgrađenog gradskog tkiva, gde su sva naselja definisana kao „gradska naselja“. U okviru ove zone smešteni su sekundarni gradski centri. U trenutnom vremenskom preseku procesa urbanizacije grada Niša, granica gradskog prstena predstavlja liniju do koje dopire kontinualno izgrađeno gradsko tkivo, sa izduženim gradskim „pipcima“ duž glavnih saobraćajnih arterija ka izlazu iz grada.

### **3. Suburbani prsten satelitskih naselja**

Suburbanom prstenu satelitskih naselja pripadaju „ostala naselja“ u kojima se definiše „stanovanje umerenih gustina u gradskom području“ (barem u nekom delu KO naselja, izuzev Popovca), gde je udeo nepoljoprivrednog stanovništva manji od 2% i koja se neposredno oslanjaju na kontinualno izgrađeno gradsko tkivo. Ova naselja (izuzev Gabrovca i dela Kamenice) su još prethodnim GUP-om 1995-2010 bila proglašena za „prigradska“, dok ih važeći GUP tretira kao „prigradska naselja sa gradskim stanovanjem“. Proces transformacije nekadašnjih sela u najpre mešovita prigradska, a potom i u gradska (najčešće radnička) naselja je započeo šezdesetih godina 20. veka i u velikoj meri je danas realizovan. Sačinjavaju ga cele katastarske opštine Brzi Brod, Nikola Tesla, Deveti Maj, Popovac, Gornji i Donji Komren, Donja Vrežina, Pasi Poljana, Medoševac, Suvi Do, Gabrovac i deo KO Kamenica (PN-14-29B). Navedena naselja su gotovo potpuno nepoljoprivredna, iako još uvek poseduju neka ruralna obeležja. Suburbani prsten je zbog linearnog širenja grada duž glavnih saobraćajnica poprimio veoma izduženi, razduženi oblik, te bi se u slučaju Niša mogao nazvati i suburbanim pojasom.









### **4. Zona udaljenih stambenih satelita**





To su „ostala naselja“ u rubnom delu planskog područja GUP-a, odnosno nekadašnja seoska naselja koja su ušla u obuhvat GUP-a 2010-2025, u kojima se definiše „stanovanje umerenih gustina u prigradskim naseljima“ ili „stanovanje niskih gustina u prigradskom području – vikend zone“ (Bubanj, Gornja Vrežina, Gornje Međurovo, Donje Međurovo, Prva Kutina, Čokot, Mramor, Krušce, Lalinac, Trupale, Vrtište, Čamurlija, Rujnik, Hum, Brenica, Kamenica, Donji Matejevac, Gornji Matejevac, Knez Selo, Malča, Prosek, Jelašnica, Koritnik i Gornja Toponica). U prethodnom GUP-u 1995-2010 navedena naselja su tretirana kao seoska. Danas ova naselja nisu u neposrednoj fizičkoj vezi sa postojećim kontinualnim tkivom grada, već su od njega odvojeni većim potezima neizgrađenog zemljišta (poljoprivredno zemljište, šume, livade itd.). U slučaju gradskog područja Niša udaljeni stambeni sateliti imaju sve karakteristike pseudourbanih naselja jer i dalje imaju pretežno ruralnu fizionomiju i karakter. Proces transformacije seoskih naselja u prigradska je tek započeo.





**ЛЕГЕНДА - ГРАНИЦЕ:**

	ГРАНИЦА АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА НИША .....(596,79 km2)
	ГРАНИЦЕ ГРАДСКИХ ОПШТИНА
	ГРАНИЦА НОВОГ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НИША 2010-2025. ....(266,77 km2)
	ГРАНИЦА ГУП-а НИША 1995-2010. ....(150,36 km2)
	ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ГРАДСКЕ ЗОНЕ
	ГРАНИЦА УРБАНОГ ПРСТЕНА
	ГРАНИЦА СУБУРБАНОГ ПОЈАСА
	ГРАНИЦА ЗОНЕ СТАМБЕНИХ САТЕЛИТА

	ЦЕНТРАЛНА ГРАДСКА ЗОНА НИША - УРБАНИ ПРСТЕН
	ТЕЖИШТА ОСТАЛИХ НАСЕЉА - СУБУРБАНИ ПОЈАС
	ТЕЖИШТА ОСТАЛИХ НАСЕЉА - СТАМБЕНИ САТЕЛИТИ
	ЦЕНТАР ГРАДСКОГ НАСЕЉА - НИШКА БАЊА

Legenda uz Prilog 1.

Podceline područja GUP-a	Katastarska opština	Udeo poljop. stanovništva % **	Broj stanovnika		Površina gradev. rejona K.O. km2	Gustina naselje- nosti st/km2	
			K.O.	Ukupno			
1	Kontinualno izgrađeno gradsko tkivo	ME-01, ME-02, ME-03 Niš-Crveni Krst Niš-Pantelejš Niš-Palilula	/	83 455 12 223 33 837 52 693	182 208	40,76	4470
	Gradsko naselje	Niška Banja	/	4 180	4 180	4,73	884
2	Suburbani pojas satelitskih naselja	Brzi Brod	0,6	4 555	35 801	41,83	856
		Deveti Maj	0,9	4 773			
		Donja Vrežina	0,5	6 629			
		Medoševac	0,8	2 641			
		Nikola Tesla	0,8	4 453			
		Gornji Komren	0,7	910			
		Donji Komren	1,3	1 831			
		PN-14-29B	/	2 050*			
		Pasi Poljana	1,5	2 892			
		Suvi Do	1	996			
Gabrovac	1,5	1 216					
Popovac	1	2 855					
3	Zona udaljenih stambenih satelita	Bubanj	4,5	535	26 042	73,69	353
		Gornja Vrežina	20	1 142			
		Gornje Međurovo	4,5	988			
		Donje Međurovo	13,9	1 691			
		Prva Kutina	1	942			
		Čokot	15,4	1 403			
		Mramor	3	640			
		Krušce	12	819			
		Lalinac	12,4	1 801			
		Trupale	7,8	2 148			
		Vrtište	17,8	1 116			
		Čamurlija	5,3	546			
		Rujnik	5,6	489			
		Hum	7,9	1 255			
		Brenica	7,2	512			
		Kamenica	2,2	1 650*			
		Donji Matejevac	6,2	825			
		Gornji Matejevac	9	2 482			
		Knez Selo	3,6	870			
		Malča	26	963			
Prosek	2	586					
Jelašnica	1,6	1 566					
Gornja Toponica	0,6	1 073					
Koritnik	/	0					

\* Napomena: Prema prvim rezultatima popisa 2011. godine, ukupan broj stanovnika u KO Kamenica iznosi 3700. Od ovog broja oko 1650 stanovnika živi u naselju Kamenica (prema Popisu 2002.), dok preostali broj živi u delu Kamenica 2 – Vinik (PN-14-29B).

\*\* Prema Popisu 2002.

Tabela 9. Podela teritorije GUP-a Niš na karakteristične podceline i pripadajuća naselja.



U ovoj podeli gradskog tkiva korišćene granice katastarskih opština, koje obuhvataju i građevinsko zemljište i zemljište na kome se izgradnja ne predviđa (Prilog 1, Tabela 9). Na osnovu broja stanovnika iz Poslednjeg popisa 2011. godine dobijen je ukupan broj stanovnika u svakoj karakterističnoj podcelini grada. Prilikom proračuna gustine naseljenosti za vrednost površine uzimaju se vrednosti površine nastanjenog područja, odnosno površina građevinskog rejona. Najveća gustina naseljenosti je u okviru kontinualno izgrađenog gradskog područja i iznosi 4470 st/km<sup>2</sup> (centralna zona i urbani prsten). Razlika u gustini u suburbanom pojasu satelitskih naselja i u zoni udaljenih stambenih satelita je znatna i iznosi 856 st/km<sup>2</sup> naspram 353 st/km<sup>2</sup> (Tabela 9). Vrednosti broja stanovnika pojedinih zona i dobijene gustine naseljenosti potvrđuju opredeljenje ovakve podele planskog područja. Može se konstatovati da se grad i njegov suburban pojas razvijaju dominantno duž osovine istok-zapad.

Većina satelitskih naselja ne ispunjava veličinski kriterijum potrebnog broja stanovnika kako bi mogla biti okarakterisana kao samostalne jedinice susedstva (5.000-7.000 stanovnika). Jedino naselja Brzi Brod, Deveti Maj, Donja Vrežina i Nikola Tesla zadovoljavaju vrednosti potrebnog broja stanovnika, ili su veoma blizu te vrednosti. Sva ova naselja nalaze se u okviru suburbanog pojasa, i to na dominantnoj razvojnoj osi grada u pravcu istok-zapad. Za ostala satelitska naselja suburbanog pojasa očekuje se dalji demografski rast. Naselja u zoni udaljenih satelita su i dalje pretežno seoska i nemaju dovoljan broj stanovnika koji je potreban za samostalnu jedinicu susedstva. Većina ovih naselja ne ispunjava ni uslove minimalno potrebnih 2.000 stanovnika za gradsko naselje, dok jedan deo njih ne ispunjava ni uslov da ima više od 90% nepoljoprivrednog stanovništva.

### 6.2.3. Centri i gravitaciono područje centara na području GUP-a Niš

Mreža centara na teritoriji planskog područja Niša razmatra se u odnosu na: *prethodno ustanovljenu teritorijalnu podelu urbanog tkiva i mrežu centara koja je predviđena važećom planskom dokumentacijom*. Za analizu sistema centara na području GUP-a koristi se ista podela teritorije planskog područja na centralnu zonu, urbani prsten, suburban pojas satelitskih naselja – prigradskih naselja i zonu udaljenih stambenih satelita, na osnovu prethodno klasifikovanih naselja i njihovih katastarskih opština. Međutim, kako bi se što preciznije sagledala veličina područja opsluživanja, za *granice gravitacionog područja, kao merodavnije, usvojene su granice građevinskog rejona* (Prilog 2)<sup>294</sup>.

Prema važećoj planskoj dokumentaciji, mreža centara na području GUP-a Niš 2010-2025 je hijerarhijski strukturirana i obuhvata sledeće nivoe<sup>295</sup>:

1. *Glavni gradski centar* definiše se u istorijskom jezgru grada.
2. *Novi gradski centri* koncipirani su na tri lokaliteta: 1) zona parka i trga „Sveti Sava“ gde se odvija proces formiranja novog centra najnastanjenijeg dela grada; 2) novi centar na prostoru postojeće kasarne „Panteleji“ kojoj predstoji promena namene iz vojne u civilnu, čime će se na severnoj obali Nišave ponovo formirati centar koji je postojao na širem prostoru Tvrdave; 3) novi centar koji će se formirati u Niškoj Banji kao specifičnom banjskom naselju.
3. *Sekundarni gradski centri* postoje, odnosno formiraće se na sedam lokacija u sadašnjoj gradskoj izgrađenju strukturi.

<sup>294</sup> U pojedinim opštinama, katastarske opštine nalaze se unutar građevinskog rejona, dok je u ostalim značajno manji deo teritorije namenjen izgradnji. Granice gravitacionog područja mreže centara predviđenih važećim GUP-om sačinjavaju:

1. Urbani prsten: *cele katastarske opštine* Niš-Bubanj deo 1 (ME-01), Niš-Čele Kula deo 1 (ME-02), Niš-Čele Kula deo 2 (ME-03), Niš-Crveni Krst, Niš-Panteleji, Niš-Bubanj, Niška Banja i *deo katastarske opštine do granice građevinskog rejona* Niš-Čele Kula;

2. Suburbani pojas satelitskih naselja: *cele katastarske opštine* Brzi Brod, Deveti Maj, Donja Vrežina, Medoševac, Popovac i *delovi katastarskih opština do granice građevinskog rejona* Nikola Tesla, Gornji Komren, Donji Komren, PN-14-29B, Pasi Poljana, Suvi Do, Gabrovac;

3. Udaljeni stambeni sateliti: *cela katastarska opština* Bubanj i *delovi katastarskih opština do granice građevinskog rejona* Gornja Vrežina, Gornje Međurovo, Donje Međurovo, Prva Kutina, Čokot, Mramor, Krušće, Lalinac, Trupale, Vrtište, Čamurlija, Rujnik, Hum, Brenica, Kamenica, Donji Matejevac, Gornji Matejevac, Knez Selo, Malča, Prosek, Jelašnica, Koritnik, Gornja Toponica.

<sup>295</sup> Generalni urbanistički plan Niša 2010-2025, str.46., Zavod za urbanizam Niš, Službeni list grada Niša br. 43, jul 2011.

4. *Naseljski centri prigradskih naselja* kompletiraće se u okviru 18 prigradskih naselja koja su nastala uglavnom transformacijom nekadašnjih seoskih naselja i postepeno su uklopljena u gradsku strukturu.
5. *Naseljski centri novih prigradskih naselja* formiraće se i kompletirati u okviru 16 sadašnjih seoskih naselja koja će se u planskom periodu transformisati u prigradska naselja.
6. *Centri zajednica naselja* formiraće se u tri sadašnja seoska naselja koja su planiranom mrežom naselja u okviru nacрта Prostornog plana administrativnog područja grada Niša planirana kao centri zajednice naselja. Četvrti centar zajednice naselja takođe se nalazi u okviru područja GUP-a, ali njemu gravitiraju naselja izvan planskog područja (Gornja Toponica).
7. *Specijalizovani centri* planirani su na sedam lokacija u poslovnim zonama na obodu gradskog područja, uglavnom na povoljnim lokacijama u blizini koridora i petlji autoputeva.

Glavni gradski centar predstavlja najviši nivo u mreži centara. Novi gradski centri po klasifikaciji centara odgovaraju rangu centra gradske opštine, a sekundarni gradski centri odgovaraju rangu centra stambenog rejona. To je srednji nivo u hijerarhiji centara. Uočava se da se u planiranju mreže centara po GUP-u Niš 2010-2025 ponovo pominje termin „prigradsko naselje“. Veliki deo *naseljskih centara prigradskih naselja* nalazi se u okviru suburbanog pojasa satelita (naselja kod kojih je proces transformacije iz seoskih u suburbana kompletiran u velikoj meri). Centar zajednice prigradskih naselja Deveti Maj nalazi se u suburbanom pojasu. Preostali *naseljski centri prigradskih naselja* i *naseljski centri novih prigradskih naselja* pozicionirani su u zoni udaljenih satelita, kao i centri zajednice novih prigradskih naselja.

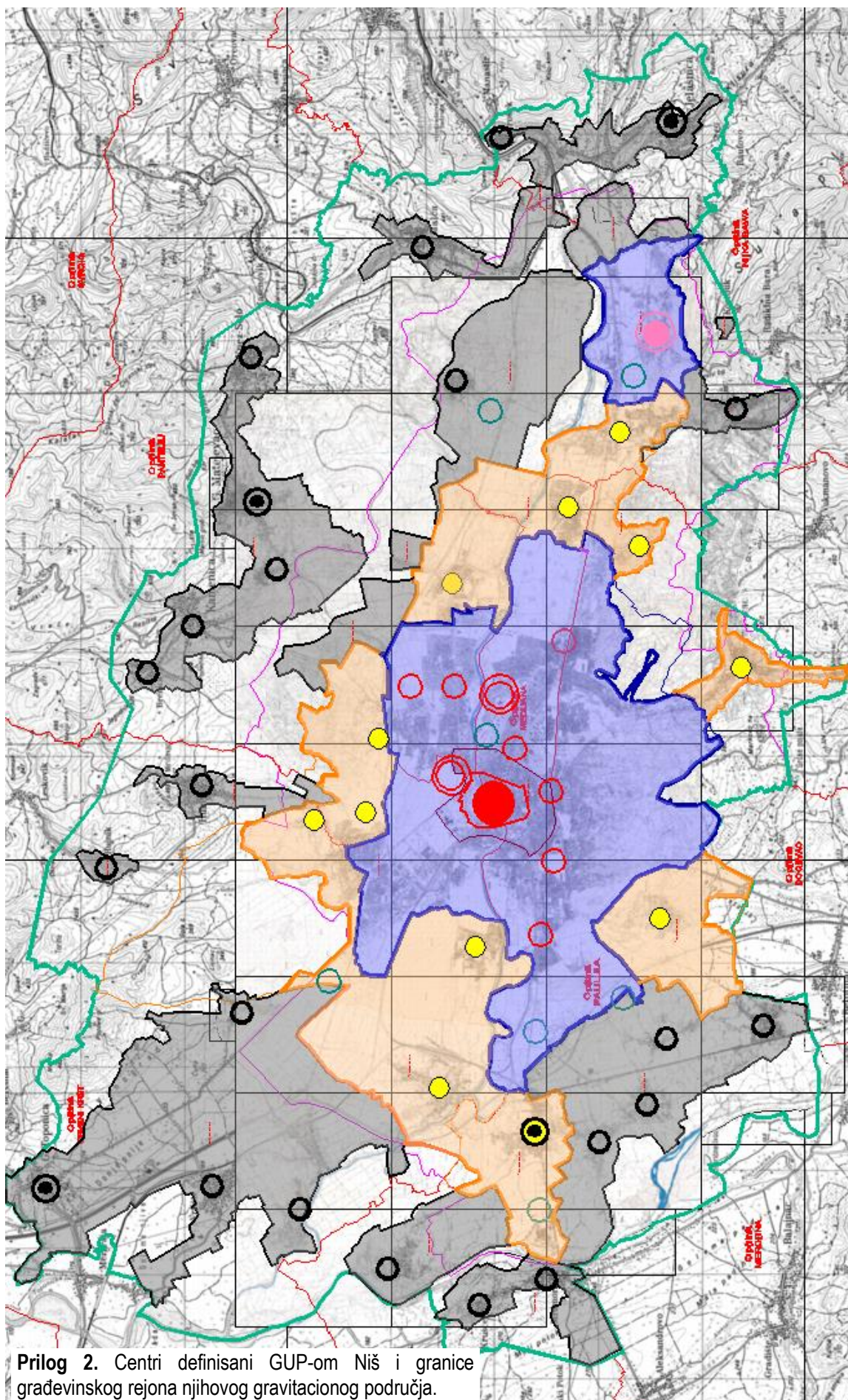
Područje grada Niša (obuhvat gradskih naselja Niša) sačinjavaju centralna zona i urbani prsten sa 182.208 stanovnika po rezultatima popisa iz 2011. godine. Ova veličinska kategorija odgovara velikim gradovima. Glavni gradski centar nalazi se u obuhvatu centralne zone, dok su sekundarni centri smešteni u urbanom prstenu. Glavnom gradskom centru, pored stanovnika gradskih naselja, gravitira i stanovništvo satelitskih naselja područja GUP-a, odnosno čitava administrativna teritorija Grada Niša sa 257.867 stanovnika. S obzirom na veličinu (površinu i broj stanovnika) kontinualno izgrađenog gradskog tkiva Niša, za analizu centralnih mesta u ovom istraživanju potrebno je izdvojiti njegove karakteristične podceline. Definišu se tri specifične podceline urbanog prstena:

1. *Obodno područje centralne gradske zone* - prelazno područje u vidu novog prstena koji obuhvata postojeće jezgro, u kome se mešaju četvrti sa jakim centralnim obeležjima i mirne četvrti sa niskom koncentracijom sadržaja, mahom stambenog karaktera.
2. *Zona užeg urbanog prstena* – zona u kojoj se predviđaju sekundarni gradski centri.
3. *Obod urbanog prstena* - naselja na krajnjoj gradskoj periferiji.

<b>ЛЕГЕНДА - ГРАНИЦЕ:</b>			
	<b>ГРАНИЦА АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА НИША.</b> .....(596,79 km2)		ГЛАВНИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР - УРБАНИ ПРСТЕН
	<b>ГРАНИЦЕ ГРАДСКИХ ОПШТИНА</b>		НОВИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ - УРБАНИ ПРСТЕН
	<b>ГРАНИЦА НОВОГ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НИША 2010-2025.</b> .....(266,77 km2)		СЕКУНДАРНИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ - УРБАНИ ПРСТЕН
	<b>ГРАНИЦА ГУП-а НИША 1995-2010.</b> .....(150,36 km2)		ЦЕНТАР ГРАДСКОГ НАСЕЉА - НИШКА БАЊА
	<b>ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ГРАДСКЕ ЗОНЕ</b>		ЦЕНТРИ ПРИГРАДСКИХ НАСЕЉА - СУБУРБАНИ ПОЈАС
	<b>ГРАНИЦА ОБОДНОГ ПОДРУЧЈА ЦЕНТРАЛНЕ ГРАДСКЕ ЗОНЕ</b>		ЦЕНТРИ ЗАЈЕДНИЦЕ ПРИГРАДСКИХ НАСЕЉА - СУБУРБАНИ ПОЈАС
	<b>ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА УРБАНОГ ПРСТЕНА</b>		ЦЕНТРИ ПРИГРАДСКИХ НАСЕЉА - СТАМБЕНИ САТЕЛИТИ
	<b>ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА СУБУРБАНОГ ПОЈАСА</b>		ЦЕНТРИ ЗАЈЕДНИЦЕ ПРИГРАДСКИХ НАСЕЉА - СТАМБЕНИ САТЕЛИТИ
	<b>ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА ЗОНЕ СТАМБЕНИХ САТЕЛИТА</b>		СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТРИ

Legenda uz Prilog 2.

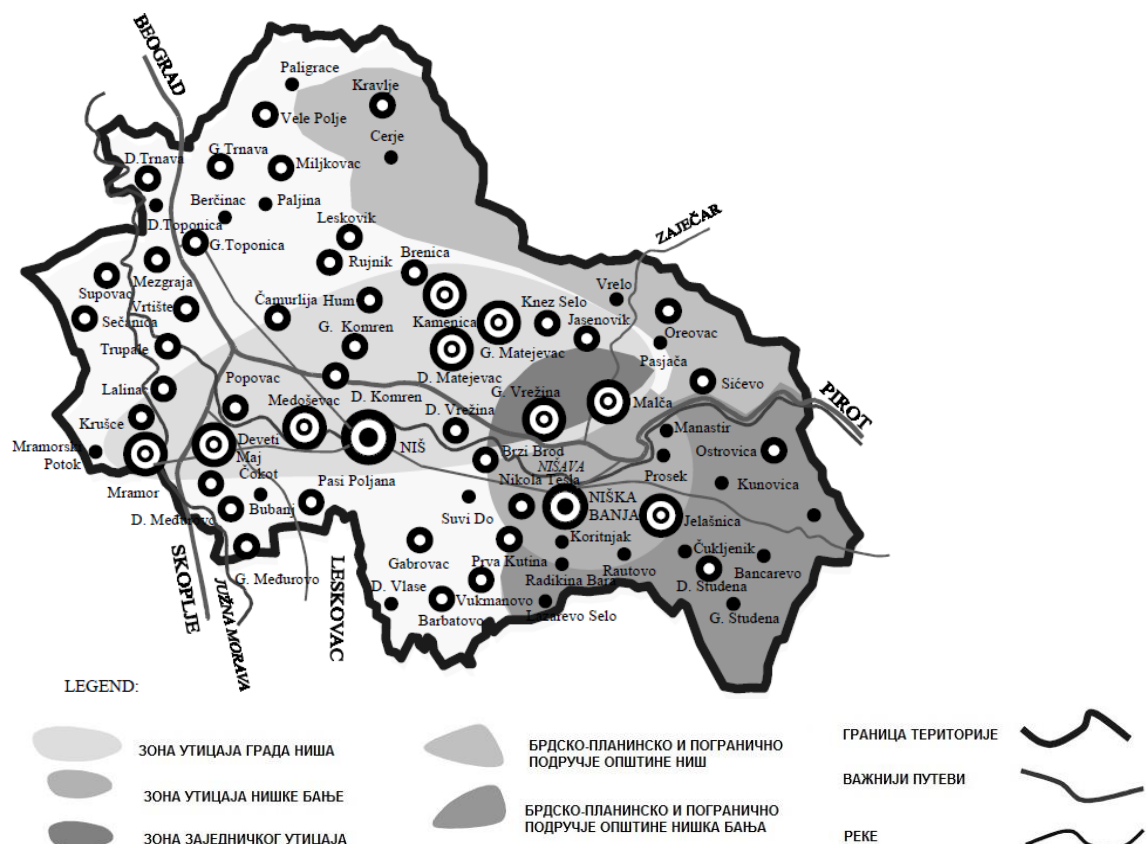




Prilog 2. Centri definisani GUP-om Niš i granice građevinskog reiona njihovog gravitacionog područja.



Područje GUP-a izvan utvrđene granice Grada sačinjavaju satelitska naselja - nekadašnja sela, u pojasevima suburbanih i udaljenih satelita. Neka od ovih naselja imala su formiran seoski centar, a pozicionirana su u neposrednoj blizini i zoni uticaja grada. U većini slučajeva ta naselja imala su samostalni karakter i nisu objedinjavala više primarnih sela. Centri zajednice naselja (osim Gornje Toponice) takođe su imala karakter prigradskih naselja i nisu objedinjavala niže kategorije, a nalaze se u neposrednoj zoni uticaja gradskih naselja Niša i Niške Banje (Slika 63). Zbog takve dispozicije, naselja koja predstavljaju nekadašnja sela sa seoskim centrom i centre zajednica sela ne mogu ni danas da adekvatno ispune svoju ulogu prema naseljima koja im gravitiraju, ili bi mogla da im gravitiraju. Otežana je prostorna i socijalna dostupnost javnih sadržaja i usluga koje ova naselja mogu da pruže. Centri zajednice naselja imaju pasivnu ulogu u naseljskoj mreži – oni trpe razvojne uticaje grada ali ih ne prenose dalje<sup>296</sup>. Zato su ostala naselja, koja predstavljaju nekadašnja sela niže kategorije, upućena direktno na udaljenija gradska naselja, iako bi mnoge potrebe mogli da zadovolje u centrima zajednice naselja.



Slika 63. Zone uticaja gradskih i seoskih naselja – administrativna teritorija grada Niša. Izvor: Mitković, P.; Vasilevska, Lj.; Dinić, M.; Bogdanović, I.: *Funkcionalna tipologija seoskih naselja na teritoriji grada Niša*, str.229., Zbornik savetovanja “Selo u novim razvojnim uslovima”, str. 221-232, (Bač, oktobar 2003. godine), Udruženje urbanista Srbije, Beograd, 2003.

### 6.2.3.1. Mreža centara na području GUP-a Niš i njihove funkcionalne veze

Posmatrajući mrežu planiranih centara prema GUP-u, može se konstatovati da grad Niš predstavlja primer velikog grada na početku razvoja policentrizma, i u slučaju kada se posmatra samo *gradsko područje Niša*, kao i u slučaju kada se sagledava *celokupna teritorija GUP-a*. Postojeća mreža centara je u razvoju i prema planskom scenariju rasta grada se očekuje da će biti realizovana.

<sup>296</sup> Mitković, P.; Vasilevska, Lj.; Dinić, M.; Bogdanović, I.: *Funkcionalna tipologija seoskih naselja na teritoriji grada Niša*, str.226., Zbornik savetovanja “Selo u novim razvojnim uslovima”, str. 221-232, (Bač, oktobar 2003. godine), Udruženje urbanista Srbije, Beograd, 2003.



Postojeća mreža centara **gradskog** područja Niša je hijerarhijski strukturirana, sadrži četiri nivoa centara ali oni nisu dovoljno razvijeni:

- IV nivo (viši) - Glavni gradski centar;
- III nivo (srednji) - Centri gradskih opština: jedan formirani centar u opštini Medijana, jedan planirani centar u opštini Crveni Krst i jedan delimično oformljen centar u gradskom naselju Niška Banja (novi gradski centri); Centri stambenih reiona: sedam centara (sekundarni gradski centri);
- II nivo (niži) - Centri stambenih četvrti u urbanom prstenu (lokalni centri);
- I nivo (niži) - Centri stambenih zajednica (lokalni centri), kojima gravitiraju centri primarnih stambenih grupa kao nulti, najniži nivo centara.

Na **području GUP-a 2010-2025 Niš** javljaju se dva tipa centara. U postojećem stanju naseljski centri satelita u suburbanom pojasu i centri udaljenih satelitskih naselja imaju rang koji je približan centrima stambenih zajednica u gradskom području (I nivo). Centri pojedinih naselja koja imaju manje od 2.000 stanovnika, uglavnom iz zone udaljenih satelita, po rangu odgovaraju centrima primarnih stambenih grupa (nulti nivo). Centri zajednice naselja u suburbanom pojasu i zoni satelitskih naselja bi trebalo da odgovaraju centrima stambenih četvrti (II nivo). Međutim, sadržaji, pristupačnost, privlačnost i centralitet ovih centara se veoma razlikuju od centara u okviru gradskog područja. Ubrzan razvoj motorizacije omogućio je da se urbane potrebe lako zadovoljavaju u gradu, te se centar zajednice naselja Deveti Maj nije razvio kao centar II nivoa.

Kao osnov za izradu mreže centara na području GUP-a korišćeni su GUP Niš 2010-2025 i Prostorni plan administrativnog područja grada Niša 2021. Ovom planskom dokumentacijom se centri „ostalih“ naselja (ne-gradskih) uglavnom zadržavaju i ugrađuju u planirani sistem centara na području GUP-a Niš. GUP jedino u naseljima Koritnik i Donji Komren ne predviđa naseljske centre. Naselje Koritnik prema poslednjim rezultatima Popisa 2011. nema stanovnika. Umesto u naselju Donji Komren, čija je teritorija naknadnom administrativnom podelom smanjena, predviđaju se dva naseljska centra u neposrednoj blizini ovog naselja - Pantelej I i Pantelej II, u zoni u kojoj se dešava urbana disperzija (Prilog 3). Zbog velikog prostornog obuhvata planskog područja GUP-a Niš, centri nižeg nivoa u urbanom prstenu (centri stambenih četvrti i njima gravitirajući centri) biće razmotreni na manjem, detaljno analiziranom području.

U Tabeli 10 mogu se videti funkcionalne veze centara naselja u mreži na području GUP-a Niš. Analiza tabele potvrđuje da je u gradu Nišu tek započeo proces razvoja policentrizma, odnosno da se Niš nalazi u procesu transformacije srednjeg u veliki grad. Ne postoji hijerarhija u formiranim funkcionalnim vezama na celoj gradskoj teritoriji, niti su te veze oformljene na celom planskom području GUP-a. Glavnom gradskom centru gravitiraju centri stambenih reiona i centar gradske opštine Medijana, što je dobra hijerarhijska postavka, ali mu takođe direktno gravitiraju centri satelitskih suburbanih naselja Medoševac (koji poseduje određene karakteristike gradskog naselja) i Popovac, centri udaljenih satelita Trupale, Vrtište i Čamurlija (koji imaju fizionomiju seoskih naselja), kao i centar zajednice primarnih seoskih naselja Gornja Toponica. Ova naselja ne nalaze se na dominantnoj osi razvoja grada. Glavni gradski centar je rasterećen u severnom i istočnom delu, gde formirani centar opštine Medijana (C1) i planirani centar opštine Crveni Krst (C2) vrše prihvata potreba „ostalih“ (trenutno prigradskih i seoskih naselja) iz tih kvadranta GUP-a, kao i u južnom i jugozapadnom delu gde to čine centri reiona (C3, C4, C5). Može se konstatovati da je trenutno najrazvijeniji ogranak mreže u gradskoj opštini Medijana sa Centrom 1, kome direktno gravitira centar reiona Centar 7, a njemu dalje centri suburbanih satelitskih i udaljenih satelitskih naselja. Centar 6 gravitira ka Centru 1, ali zbog blizine gravitira i glavnom gradskom centru. Uočavaju se jake međunaseljske veze između stambenih zona severno i južno od Nišave u tom području, odnosno veoma snažan polarizacioni uticaj Centra 1 na naselja severno od reke. Centar 8 trenutno takođe gravitira Centru 1, a razlog tome treba tražiti u činjenici da opštinski gravitirajući centar za područje opština Pantelej i Crveni Krst (C2) još uvek nije oformljen.

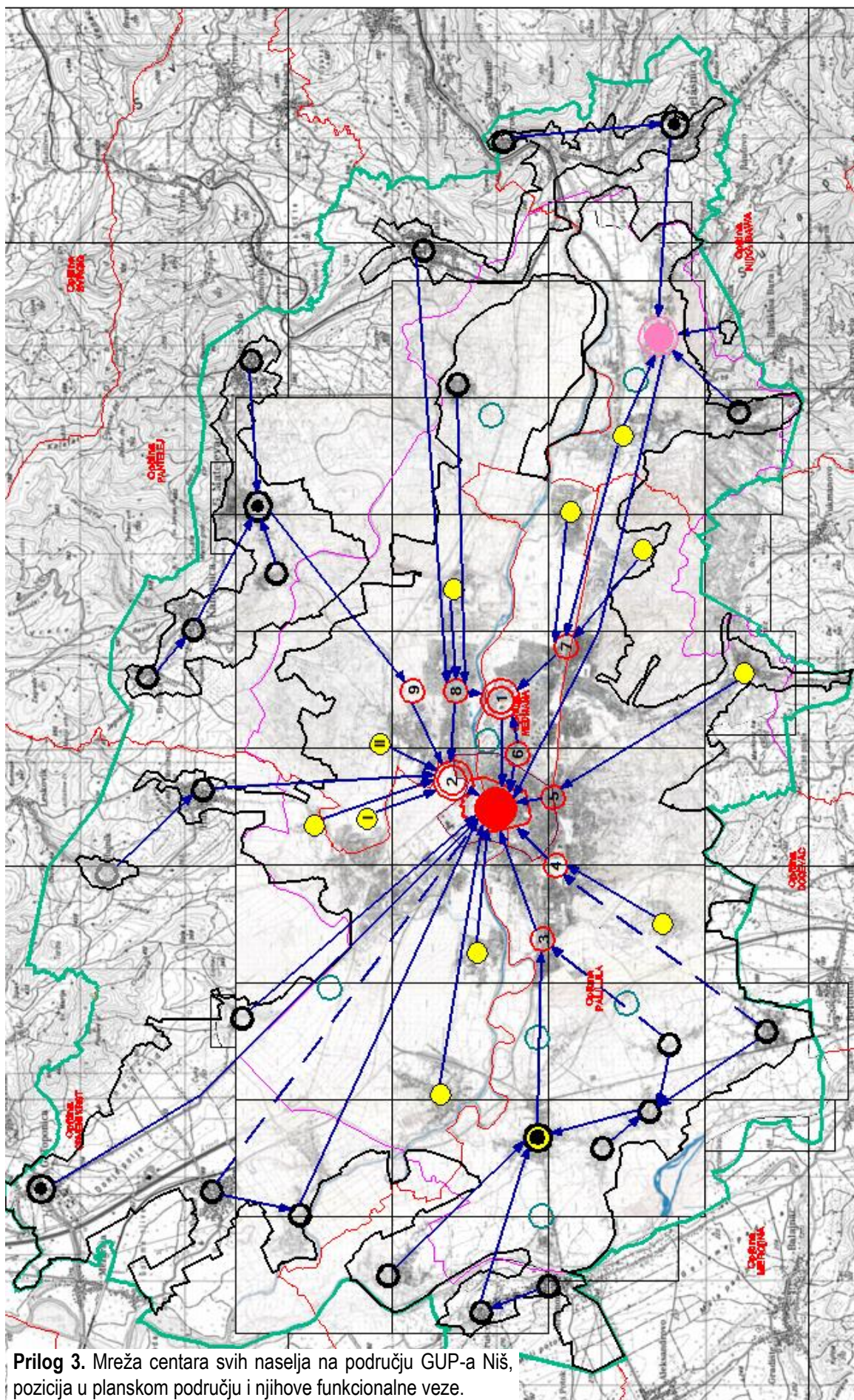
Rang	Gravitirajući centri / Podcelina planskog područja	Urbani prsten	Suburbani pojas satelita	Udaljeni sateliti		
4	<b>Glavni gradski centar</b>	Centar 1 Centar 2 Centar 3 Centar 4 Centar 5 Centar 6 Niška Banja	Medoševac Popovac	Trupale Vrtište ( <i>preko Trupala+ direktno</i> ) Čamurlija Gornja Toponica		
3	<b>Centri gradskih opština</b>	Gradska naselja	Centar 1	Centar 7 Centar 8	/	
			Centar 2	Centar 8 Centar 9	Pantelej I Pantelej II Gornji Komren	Hum Rujnik ( <i>preko Huma</i> )
			Niška Banja		Nikola Tesla	Prva Kutina Koritnik Jelašnica
	<b>Centri stambenih rejona</b>	Gradska naselja	Centar 3	/	Novo Selo	Bubanj
			Centar 4	/	Pasi Poljana	Gornje Međurovo
			Centar 5	/	Gabrovac	/
			Centar 7	/	Brzi Brod Nikola Tesla Suvi Do	/
			Centar 8	/	Donja Vrežina	Gornja Vrežina Malča
			Centar 9	/	/	Gornji Matejevac
2a 2b	<b>Centri zajednice satelitskih naselja</b>	Ostala naselja	Novo Selo (Deveti Maj)	/	/	Donje Međurovo Krušće Lalinac Čokot ( <i>preko D. Međurova</i> ) Mramor ( <i>preko Krušca</i> ) Gornje Međurovo ( <i>preko D. Međuro.</i> ) Bubanj ( <i>preko D. Međurova</i> )
			Gornji Matejevac	/	/	Kamenica Donji Matejevac Knez Selo Brenica ( <i>preko Kamenice</i> )
			Jelašnica	/	/	Prosek
			Gornja Topon.	/	/	/

Tabela 10. Mreža centara naselja na području GUP-a Niš i njihove funkcionalne veze – centri višeg ranga i centri koji im gravitiraju u svim karakterističnim podcelinama planskog područja.

U mreži centara na području GUP-a centri „ostalih“ naselja gravitiraju nekom centru gradskih naselja (glavnom gradskom centru, opštinskom centru, centru stambenog rejona) i preko njih ostvaruju funkcionalno-prostorne veze sa javnim, snabdevačkim i uslužnim sadržajima, ili centru zajednice prigradskih naselja. Naselja Bubanj i Gornje Međurovo, uprkos gravitacionom upućivanju ka centru zajednice prigradskih naselja (Deveti Maj), ostvaruju veze direktno sa gradom Nišom, što je prikazano alternativnom linijom gravitacije. To potvrđuje stav da se centar zajednice naselja Deveti Maj nije razvio kao centar zajednice gravitirajućih naselja zbog jakog polarizacionog uticaja grada. Slična situacija je i sa naseljem Vrtište, koje se upućuje na Trupale kao „naselje sa ograničenim funkcijama centraliteta“<sup>297</sup>. Centru zajednice naselja Gornja Toponica gravitiraju primarna seoska naselja sa administrativnog područja Niša, ali ne i naselja sa teritorije GUP-a.

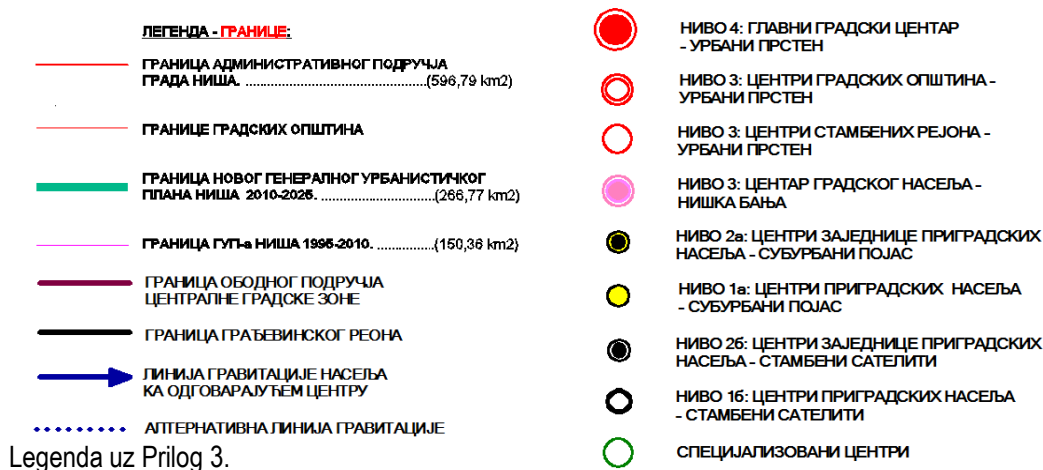
<sup>297</sup> Prostorni plan administrativnog područja grada Niša 2021., str.29., Zavod za urbanizam Niš, Službeni list grada Niša br. 45, jul 2011.





**Prilog 3.** Mreža centara svih naselja na području GUP-a Niš, pozicija u planskom području i njihove funkcionalne veze.





### 6.2.4. Suburbana naselja na području GUP-a Niš

Prilikom prostornog definisanja predgrađa-suburbije grada Niša, biće korišćena prethodno navedena podela tipova suburbane forme koje je ustanovio K. Stanilov. *Naselja na periferiji urbanih područja* nisu prisutna na području GUP-a Niš. Karakterističan suburban format *planski nastalih gradova* u Evropi su veliki socijalistički stambeni kompleksi, koji su prisutni i na području grada Niša, u zoni urbanog prstena. Pored njih, u zoni urbanog prstena Niša mestimično su postojala i *bespravna naselja*, koja su nastala u sedmoj deceniji 20. veka u rubnim zonama grada zbog nepostojanja urbanističkog plana i nedovoljne kontrole urbanog razvoja. Razvoj ovih naselja je do danas regulisan planskom dokumentacijom. Ostala planska naselja Niša u okviru urbanog prstena predstavljaju mešavinu individualnog i višespratnog stanovanja sa umerenim vrednostima gustina. Transformacijom Niša od grada srednje veličine u veliki grad u tranzicionom periodu pojavila se u manjem obimu i *urbana disperzija*, u zonama između granice grada i okolnih, nekadašnjih seoskih naselja (deo naselja Branko Bjegović, Podvinik, Vinik, Čalije, Gorica). Urbana disperzija se povećava sa porastom grada i evidentnija je kod veoma velikih gradova, tako da se sa porastom grada može očekivati dalji raspliniti razvoj izvan urbane granice Niša.

Kako Stanilov navodi da „navedena lista suburbanih tipova nije konačna i da se može prilagođavati konkretnim razvojnim prostorno-društvenim okolnostima“, stvorena je mogućnost da se suburban oblici dopune još jednim specifičnim formatom koji je relevantan za ovo istraživanje, a to su *stambeni sateliti*. Dakle, osim velikih stambenih kompleksa u kontinualno izgrađenom gradskom tkivu i urbane disperzije izvan grada, u ovom radu je usvojeno opredeljenje da se kao suburbija posmatraju i ona satelitska naselja koja se neposredno oslanjaju na grad. Ta naselja se definišu kao *suburbani pojas satelitskih naselja*. Uporište za tu tvrdnju nalazi se u važećoj planskoj dokumentaciji Niša koja ta naselja sagledava kao prigradska, kao i u započetom procesu transformacije suburbanih satelita u gradska naselja. Ovaj suburban format takođe se može ustanoviti i kod ostalih većih gradova u Srbiji. Suburbana satelitska naselja imaju neka obeležja ostalih navedenih suburbanih tipova. Sličnost sa bespravnim naseljima je najveća, s obzirom na to da ova, nekadašnja seoska naselja, karakteriše period izrazito neplanskog širenja u suburbanom pojasu šezdesetih godina. Zbog razvoja izvan utvrđenih gradskih granica (granice urbanog prstena) i zauzimanja okolnog grinfield zemljišta može se povući paralela sa urbanom disperzijom, posebno u slučaju demografskog pada po scenariju smanjivanja gradova. Iako se neki novi razvoj koji se oslanja na nekadašnja sela oko gradova dešava po obrascu urbane disperzije, on se ipak ne može smatrati delom seoskog naselja, niti se pak seosko naselje može tretirati kao urbana disperzija zbog specifične geneze i istorije.

Seoska naselja iz zone udaljenih satelita neće biti razmatrana u ovom istraživanju. Prvi razlog tiče se scenarija razvoja grada Niša. Prema GUP-u, naselja iz zone udaljenih satelita predstavljaju buduću

suburbiju Niša. Važeća regulativa predviđa rast grada, što bi trebalo da izazove porast broja stanovnika u udaljenim satelitima i njihovu transformaciju u naselja sa gradskim obeležjima. Međutim, posmatrajući aktuelne svetske trendove, po scenariju smanjivanja gradova takav planirani razvoj Niša čini se malo verovatan. Drugi razlog je taj što sva naselja iz zone udaljenih satelita i dalje imaju pretežno ruralni karakter i fizionomiju. I konačno, poslednji razlog tiče se veličine naselja – udaljenih satelita. Kako su ova naselja još uvek seoska, a centri urbanih naselja zahtevaju određen broj gravitirajućih korisnika, takva naselja za sada ne pružaju dovoljno elemenata za analizu njihovih centara. Stoga je opredeljenje ovog istraživanja da se ispita aktuelna suburbija grada Niša, odnosno ona naselja iz suburbanog pojasa satelita koja su već pretrpela transformaciju iz seoskih u suburbana i ostvarila potreban minimalan broj stalnih stanovnika.

#### 6.2.4.1. Demografska kretanja u suburbanom pojasu kao osnov za restrukturiranje mreže centara

Gustine naseljenosti i gustine sadržaja u nekadašnjim selima koja su okruživala velike socijalističke gradove u Srbiji bile su dovoljne za neometano funkcionisanje ovih naselja. Poljoprivreda kao osnovna delatnost omogućavala je egzistenciju žiteljima i generisala kritičnu masu za ostale funkcije. Aneksiranje seoskih i prigradskih naselja gradu u periodu posle II svetskog rata pospešilo je gašenje poljoprivrede i proizvelo fenomen dnevnih migranata koji žive u ovim naseljima a rade u gradu. Tako su seoska naselja u blizini gradova postala i poželjnija mesta za stanovanje jer su se u njih doseljavali oni žitelji udaljenijih sela koji nisu mogli da reše svoje stambeno pitanje u gradu. Istovremeno sa prilivom migranata u posleratnom periodu, jedan deo starosedelaca prigradskih naselja selio se u grad kako bi živeo u neposrednoj blizini radnog mesta.

Posledice aneksiranja seoskih naselja gradu i nastanak dnevnih migracija ilustrovane su na primeru Nišavskog okruga. Učešće dnevnih migranata iz „ostalih“ naselja (34.655) u ukupnom stanovništvu okruga prema Popisu 2002. godine iznosilo 9,1%, a učešće ovih migranata u ukupnom stanovništvu „ostalih“ naselja čak 24,4% (Tabela 11). Prema istom izvoru, stanovništvo iz „ostalih“ naselja koje radi u drugom naselju iste opštine (tadašnje Opštine Niš) (14.420) učestvuje sa 3,8% u ukupnom stanovništvu okruga, odnosno sa 11% u ukupnom stanovništvu „ostalih“ naselja. Prema podacima najnovijeg Popisa iz 2011. godine, radno aktivni dnevni migranti iz „ostalih“ naselja (14.898) učestvuju u stanovništvu Grada Niša sa 5,8%, dok u broju stanovnika „ostalih“ naselja njihov udeo iznosi 19,7% (Tabela 12).

Područje	Broj stanov.	Ukupno dnevnih migranata	Ukupno aktivno stanovn. koje obavlja zanimanje	Aktivno stanov. koje obavlja zanimanje u drugom naselju iste opštine	Ukupan broj učenika i studenata	Učenici i stud. koji se školuju u drugom naselju iste opštine
Ukupno Nišavski okrug	381.757	40.430	29.587	15.279	10.843	6.033
Gradska naselja	250.518	5.775	4.228	859	1.547	73
Ostala naselja	131.239	34.655	25.359	14.420	9.296	5.960

Tabela 11. Dnevni migranti u gradskim i ostalim naseljima Niša prema Popisu 2002.

Područje	Broj stanovnika	Ukupno dnevnih migranata - aktivno stanovništvo koje obavlja zanimanje	Aktivno stanovništvo koje obavlja zanimanje u istoj oblasti
Ukupno Grad	257.867	22.757	19.025
Gradska naselja	182.152	7.131	4.127
Ostala naselja	75.715	15.626	14.898

Tabela 12. Dnevni migranti u gradskim i ostalim naseljima Niša prema Popisu 2011.

Na primeru Niša u periodu posle II svetskog rata evidentan je veliki demografski rast u seoskim naseljima u okolini Niša - današnjim prigradskim naseljima (Tabela 13). Za razliku od njih, u periodu 1991.-2002. broj stanovnika u samom gradu je stagnirao. U sledećem popisnom periodu 2002.-2011. broj gradskog stanovništva je neznatno porastao. Za razliku od grada, u poslednje dve decenije tranzicionog perioda većina prigradskih naselja povećava broj stanovnika. Naselja Medoševac i Gornji Komren beleže blagi pad broja stanovnika po poslednjem Popisu iz 2011. godine. Što se smanjenja broja stanovnika u naselju Donji Komren tiče, mora se naglasiti da je ono administrativnog karaktera, odnosno posledica izmene katastarskih granica.

Naselje	Broj stanovnika								Gustina (2011) st/ha
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002	2011	
Brzi Brod	568	595	1055	1935	2945	3593	4452	4555	61
Deveti Maj	607	630	746	1412	2976	3619	4305	4773	41
Donja Vrežina	552	600	818	1355	2270	2659	4088	6629	85
Medoševac	902	1024	1777	2419	2608	2534	2704	2641	30
Nikola Tesla	686	880	1500	2360	3029	3672	3532	4453	68
Gornji Komren	606	665	767	749	846	713	946	910	29
Donji Komren	589	666	1370	2850	4185	4796	5725	1831*	33
Pasi Poljana	891	969	1050	1217	1471	1695	2139	2892	26
Suvi Do	319	326	442	564	631	802	935	996**	42
Gabrovac	1165	1267	1282	1114	1168	1162	1189	1216	23
Popovac	1508	1638	1839	2064	2362	2489	2588	2855	26
Niš (gradsko pod.)	49332	58656	81250	127654	161376	173470	173724	182208	45

\* Smanjenje broja stanovnika zbog izmene granica naselja, nije merodavno.

\*\* Broj stanovnika samo u granicama KO

Tabela 13. Uporedni pregled broja stanovnika u prigradskim naseljima Niša.

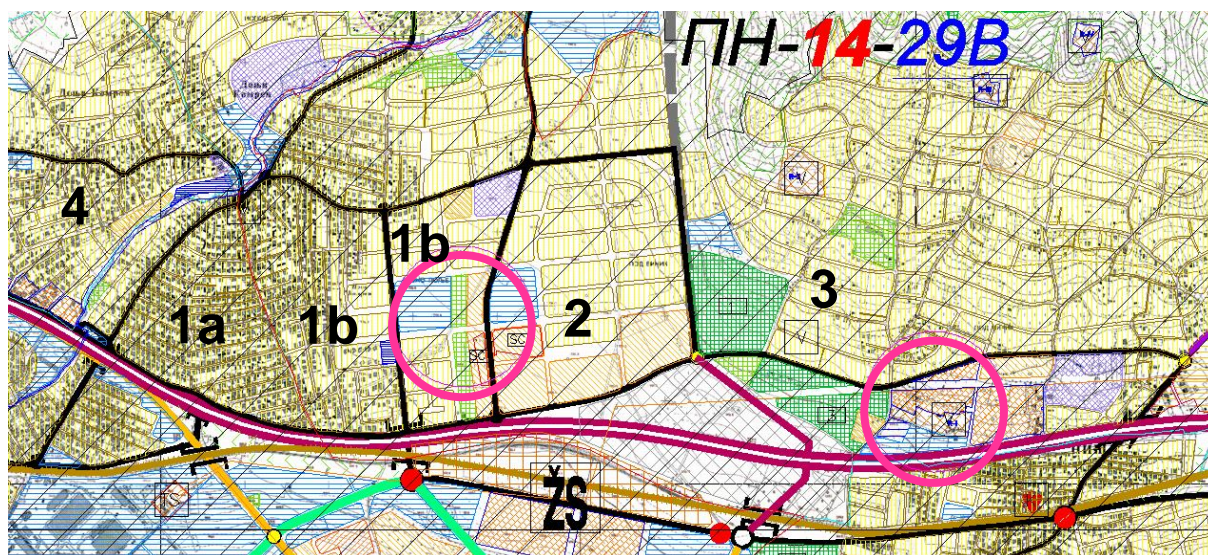
Primer naselja Donji i Gornji Komren je posebno interesantan za ovo istraživanje, jer u području koje se na njih neposredno oslanja dolazi do pojave urbane disperzije. Naime, više naselja u ovoj zoni je danas spojeno (Gornji Komren, Donji Komren, Branko Bjegović i Ratko Jović), pa je teško razlučiti gde koje naselje počinje a gde se završava (Prilog 4). Ona naselja koja su nastala posle drugog svetskog rata (Ratko Jović i deo naselja Branko Bjegović) ušla su u obuhvat gradskog područja Niša, dok su Gornji i Donji Komren i preostali deo naselja Branko Bjegović ostali izvan granica grada. Prvobitno naselje Donji Komren je 2002. godine po popisu imalo 5.725 stanovnika. Kasnije je stanovništvo mesta Donji Komren podeljeno na dve katastarske opštine (dve mesne kancelarije) - Branko Bjegović i Donji Komren. Deo naselja Branko Bjegović nalazi se unutar granica područja gradskih naselja, dok je deo izvan. Broj stanovnika nekadašnjeg naselja Donji Komren nije dostupan po popisu iz 2011, već samo podatak za stanovništvo katastarske opštine Donji Komren (1.831 stanovnik). Ostalo stanovništvo je raspoređeno po opštinama Pantelejš, Kamenica i Gornji Komren. Naseljeno mesto koje je po Popisu 2002. nazivano Donji Komren (današnji Donji Komren i Branko Bjegović unutar i izvan urbane granice) ima preko 6.000 stanovnika, te je u ovom području takođe ostvaren demografski rast.

Geneza disperzivnog širenja u ovoj zoni vezuje se najviše za tranzicioni period. Naselje Branko Bjegović su u periodu posle II svetskog rata počeli da naseljavaju stanovnici okolnih sela koji su radili u fabrikama u gradu, napustivši svoja imanja. Naselje se najviše proširilo devedesetih godina kada je započelo doseljavanje izbeglih i raseljenih lica iz poslednjeg rata. Na naselje Branko Bjegović ka istoku se dalje oslanja južna padina brda Vinik. U podnožju Vinika, duž puteva za Hum, Kamenicu i Knjaževac, prva spontana izgradnja poljskih kuća - vikendica započela je u osmoj deceniji 20. veka<sup>298</sup>. U periodu

<sup>298</sup> Simonović, D. (urednik): *Enciklopedija Niša – priroda, prostor, stanovništvo*, str.19., Gradina, Niš, 1995.



devedestih započinje proces transformacije nekadašnjih vikendica u trajne stambene kuće (naselja Podvinik i Vinik). Kako se izgradnja na teritoriji svih ovih naselja odvija u pojasu između utvrđenih granica gradskih naselja i nekadašnjih seoskih naselja, i kako gradska teritorija ima sporiji demografski rast nego prigradska, može se konstatovati da izgradnja na pomenutom području ima karakteristike post-socijalističke urbane disperzije. Prema GUP-u, u ovom području uočava se dominacija stanovanja umerenih gustina u gradskom području.



Prilog 4. Pozicija naselja sa namenom površina po GUP-u i planirani centri Pantelej I i Pantelej II. 1a- gradski deo naselja Branko Bjegović, 1b- vangradski deo naselja Branko Bjegović; 2- Podvinik; 3- Vinik; 4- Donji Komren.

Analizom statistike migracija stanovništva prigradskih naselja Niša (ustanovljenih suburbanih naselja) prema Popisu iz 2002. godine može se konstatovati veliki udeo doseljenog stanovništva i konstantni migracioni priliv nakon posleratnog perioda a do 2002. godine (Tabela 14). Uočava se da je veliki broj migranata koji se u prigradska naselja doselio sa teritorije iste opštine<sup>299</sup>, od 29% u Pasi Poljani do čak 67% u Gornjem Komrenu. Najniža vrednost broja migranata iz iste opštine (13%) je u naselju Nikola Tesla, ali je to jedino naselje u okolini Niša koje nema ruralni zemetak (nastalo je posle II svetskog rata kao radničko), pa je u njemu i najmanji udeo migranata u ukupnom stanovništvu.

Naselje	Broj stanovnika	Broj migranata*	Učešće migranata u ukupnom stanovništvu %	Učešće migranata iz iste opštine u ukupnom broju migranata* %
Brzi Brod	4452	2976	67	41
Deveti Maj	4305	2738	64	32
Donja Vrežina	4088	2473	60	62
Medoševac	2704	1300	48	39
Nikola Tesla	3532	2341	34	13
Gornji Komren	946	366	39	67
Donji Komren	5725	4761	83	62
Pasi Poljana	2139	1212	57	29
Suvi Do	935	554	59	59
Gabrovac	1189	355	30	44
Popovac	2588	1134	44	30

\* Migranti iz nekadašnje Opštine Niš

Tabela 14. Migranti u prigradskim naseljima Niša prema Popisu 2002.

<sup>299</sup> U vreme Popisa 2002. postojala je samo jedna opština - opština Niš.

Prema dostupnim podacima iz poslednjeg Popisa 2011. godine, veliki je udeo migranata iz „ostalih naselja“ (39.435) u ukupnom broju stanovnika „ostalih naselja“ na području GUP-a (52%), dok migranti iz iste oblasti (24.188) učestvuju sa 32% u ukupnom stanovništvu ostalih naselja (Tabela 15). Trend doseljavanja u prigradska naselja u post-socijalističkom periodu (1991.-2011.) potvrđuje se kroz broj migranata iz iste oblasti u „ostalim naseljima“ (7.525) koji iznosi 10% ukupnog stanovništva, odnosno 31,1% od ukupnog broja migranata iz iste oblasti.

Područje	Broj stanovnika	Ukupan broj migranata	Broj migranata iz iste oblasti	Broj migranata iz iste oblasti u periodu 1991-2011	Učešće migranata iz iste obl. u periodu 1991-2011 u broju migranata iz iste oblasti %
Ukupno Grad	257.867	128.279	49.082	11.274	23
Gradska naselja	182.152	88.844	24.894	3.749	15,1
Ostala naselja	75.715	39.435	24.188	7.525	31,1

Tabela 15. Migranti u gradskim i ostalim naseljima Niša prema Popisu 2011.

Pojava da se veliki broj migranata u prigradska naselja doselio iz iste opštine se može obrazložiti dvema karakterističnim migracionim tendencijama:

1. Doseljavanje sa administrativnog područja grada u prigradsku zonu. I dalje je aktuelan proces doseljavanja iz udaljenijih sela sa teritorije opštine u prigradska naselja gde je cena stambenog prostora znatno niža no u gradu, a uslovi života i javna infrastruktura danas znatno bolji od ostatka seoskih naselja na teritoriji opštine. Međutim, prisutan je i obrnuti proces preseljenja - sa teritorije gradskog područja u prigradsku zonu.

2. Preseljenje sa teritorije gradskog područja u prigradsku zonu. Postoji nekoliko razloga zbog kojih su prigradska - nekadašnja seoska naselja ponovo aktuelna za stanovanje. Prvo, izmenjene društvene okolnosti i prelazak na tržišnu privredu stavili su tačku na socijalističku praksu „obaveznog besplatnog stana za sve“ u gradovima, tako da potomci nekadašnjih iseljenika iz seoskih naselja oko Niša koji rade u gradu teško mogu da priušte svoj stan u gradu. Zbog blizine radnog mesta često renoviraju ili grade na imanjima u nekadašnjim selima, što za njih predstavlja ekonomski najpovoljniju opciju. Razvojem motorizacije i gradskog prevoza prigradska naselja dostupna su u svega tridesetak minuta vožnje. Značajno je unapređena i ostala infrastruktura, a cene stambenog prostora znatno su niže no u gradu. Mora se naglasiti i značajan udeo onih radnika koji su bili na privremenom radu u inostranstvu a potiču iz prigradskih naselja. Ovo stanovništvo gradilo je na svojim imanjima, kako bi se nakon penzionisanja vraćali u svoje rodno mesto („devizna naselja“). Nakon penzionisanja na svoja imanja često se vraćaju i prvobitni stanari seoskih naselja. Druga приметna pojava je da nova, post-socijalistička viša društvena klasa sve više ispoljava „zapadnjačke“ preferencije ka životu u individualnoj kući, na komotnijim parcelama i daleko od gradske buke i zagušenja. Ovaj društveni sloj zato kupuje parcele ili imanja u prigradskim naseljima.

#### 6.2.4.2. Transformacije funkcionalne strukture naseljskih centara u suburbanom pojasu

U vreme socijalizma, većina seoskih naselja u današnjem suburbanom pojasu Niša imala je formiran seoski centar. Zbog neposredne blizine i uticaja grada, ovim seoskim naseljima nisu gravitirala okolna primarna sela. Slično, i centri zajednice naselja imali su pasivnu ulogu u naseljskoj mreži. Zato su sela niže kategorije bila upućena direktno na udaljenija gradska naselja, iako bi mnoge potrebe mogli da zadovolje u centrima zajednice naselja. Mreža centara Niša prema GUP-u 2010-2025 zadržala je takvu ruralnu postavku, zadržavanjem pojma i uloge „centra zajednice naselja“. Primenjeni termin po GUP-u „centri zajednice naselja“ asocira na trostepenu funkcionalnu tipologiju seoskih naselja, po kojoj se sela dele na primarna sela, sela sa seoskim centrom i centre zajednica seoskih naselja<sup>300</sup>. Međutim, kako

<sup>300</sup> Simonović, Đ., Ribar M.: *Uređenje seoskih teritorija i naselja*, str.54., IBI-inženjering i projektovanje, Beograd, 1993.

ova naselja više nemaju seoski već suburban karakter, postavlja se pitanje da li je nasleđeni ruralni model „naselja sa centrom“ i „centra zajednice naselja“ danas održiv.

Istraživanje sprovedeno 2002./2003. godine u okviru projekta „Pravci održivog razvoja sela na administrativnom području grada Niša“ ustanovilo je funkcionalnu strukturu naselja, koja su u to vreme bila tretirana kao seoska<sup>301</sup>. Interesantno je uporediti funkcionalnu strukturu naselja iz 2002. godine i današnjeg stanja, prema ustanovljenoj podeli teritorije područja GUP-a u ovom radu (Tabela 16). Sva naselja koja se u ovom radu tretiraju kao suburban stambeni sateliti su 2002. godine bila velika sela ili sela srednje veličine. Tada je konstatovano da se pojedina naselja nalaze u fazi prelaska iz jedne u drugu kategoriju jer u njima postoje sadržaji koji su karakteristični za viši nivo. Analizom tabele uočava se da je to slučaj sela Gabrovac kategorije B sa sadržajima 11b i 13 (koji inače karakterišu kategoriju V). U istraživanju je takođe napomenuto da postoje i manja sela koja dobrim delom imaju razvijene funkcije koje su karakteristične za sela sa seoskim centrom, ali je njihova populaciona veličina nedovoljna da ona u naseljskoj matrici i suštinski formiraju funkcionalnu zonu uticaja. To je slučaj naselja Suvi Do. Karakteristično za oba ova naselja je da imaju samostalni karakter i da se nalaze u neposrednoj blizini i zoni uticaja grada, zbog čega su, uz Gornji Komren, jedina naselja srednje veličine koja su ušla u obuhvat suburbanog pojasa satelita (gde dominiraju nekadašnja velika sela).

Naselje	Stanje 2002. godine / seosko naselje <sup>302</sup>		Stanje 2014. godine / ostalo naselje	
	Urbane funkcije	Kat.	Urbane funkcije	Kat.
Brzi Brod	1,2,3,4b,5,7,9,10,11a,12	B	1,2,3,4b,5*,6,7,9,10,11b,12,13,15,16	P
Deveti Maj	1,2,3,4b,5,6,7,9,10,11a,12,14	V1	1,2,3,4b,5*,6,7,9,10,11b,12,13,14,16	P
Donja Vrežina	1,2,3,4b,5,9,10,11b,12	B	1,2,3,4b,9,10,11b,12,13,13,16	P
Medoševac	1,2,3,4b,6,7,9,10,11b,12	V	1,2,3,4b,6,7,9,10,11b,12,13	P
Nikola Tesla	1,2,3,4b,6,9,10,11b,12	B	1,2,3,4b,6,7,9,10,11b,12,13	P
Gornji Komren	1,2,3,4a,5,8,10,11a,12	B	1,2,3,4a,5*,10,11a,12	P
Donji Komren	1,2,4b,9,10,11a,12	B	1,2,3,4b,9,10,11a,12	P
Pasi Poljana	1,2,8a,9,10,11b	B	1,2,3,9,10,11b	P
Suvi Do	1,2,3,4a,5,8,10,11a,12	A1	1,2,4a,11a,12	P
Gabrovac	1,2,3,4a,7,8,9,11b,12,13	B	1,2,4a,7,9,11b,12,13	P
Popovac	1,2,3,7,9,10,11a,12	B	1,2,6,7,9,10,11a,12,13	P

Kategorija A – Primarno seosko naselje: funkcije 1,2,3

Kategorija B – Selo sa seoskim centrom: funkcije 1,2,3,4a,5,6,7,8a,9,10,11a,12

Kategorija V – Centar zajednice seoskih naselja: funkcije 1,2,3,4b,5,6,7,8a,9,10,11b,12,13,14

Kategorija P – Prigradsko naselje: 1,2,3,4b,5,6,7,9,10,11b,12,13,14,15,16

1. autobusko stajalište; 2. prodavnica; 3. gostionica; 4a. sedište organizacione jedinice poljoprivredne proizvodnje (otkupna stanica, zadruga); 4b. sedište organizacione jedinice poljoprivredne proizvodnje (otkupna stanica, zadruga, primarna prerada poljoprivrednih proizvoda, manji industrijski pogoni, stovarište); 5. zadrugi dom-dom kulture; 6. pošta; 7. zdravstvena ambulanta; 8. veterinar dolazi po potrebi; 9. mesna kancelarija; 10. zanatska radionica; 11a. odeljenje škole; 11b. osmogodišnja škola; 12. klub; 13. apoteka; 14. pijaca; 15. policijska stanica; 16. poslovanje-administracija

\* nije u funkciji

Tabela 16. Funkcionalna struktura seoskih/ prigradskih naselja na teritoriji grada Niša.

U sadašnjem vremenskom preseku gustine naseljenosti stambenih satelita u suburbanom pojasu su dovoljne da omoguće postojanje naseljskih centara (Tabela 13). Funkcionalna struktura naselja se donekle promenila u odnosu na seosku, ali nedovoljno da bi oblikovala kvalitetna centralna mesta. Glavni razlog tome je što je ubrzani razvoj motorizacije omogućio da se urbane potrebe lako zadovoljavaju u gradu. Stoga se ni centar zajednice naselja Deveti Maj nije razvio kao centar višeg nivoa. Siromašna ponuda sadržaja i mali diverzitet funkcija snažno utiču na vizuelni identitet ovih naselja. Iako su naselja iz suburbanog pojasa satelita već dobila prostorna i strukturna obeležja

<sup>301</sup> Istraživanje je sprovedeno 2002./2003. godine na Građevinsko-arhitektonskom fakultetu u Nišu.

<sup>302</sup> Mitković, P.; Vasilevska, Lj.; Dinić, M.; Bogdanović, I.: *Funkcionalna tipologija seoskih naselja na teritoriji grada Niša*, str.230., Zbornik savetovanja "Selo u novim razvojnim uslovima", str. 221-232, (Bač, oktobar 2003. godine), Udruženje urbanista Srbije, Beograd, 2003.

gradskih naselja, njihovi centri nisu pretrpeli transformaciju i funkcionalno više odgovaraju centrima ruralnih aglomeracija. Od centara u okviru gradskog područja znatno su skromniji po sadržajima, pristupačnosti, privlačnosti i centralitetu. Naročito je primetno nestajanje funkcije kulture - nekadašnji Domovi kulture izgubili su svoju funkciju, a alternativni sadržaji nisu formirani. Karakteristično je i nepostojanje ugostiteljsko-turističkih sadržaja kao važne podrške u zonama za uspostavljanje socijalnog kontakta. Saobraćajne veze prigradskih naselja ostvaruju se javnim gradskim prevozom, ali on nije na zadovoljavajućem nivou. Polasci nisu česti i uglavnom su prilagođeni potrebama dnevnih migranata, što povećava upotrebu individualnih vozila.

Evidentne su veće gustine kod onih satelitskih naselja koja su se pripojila kontinualnom gradskom tkivu (Donja Vrežina) ili se oslanjaju na dominantnu gradsku saobraćajnicu na razvojnoj osi grada istok-zapad (Brzi Brod, Deveti Maj, Nikola Tesla). Kod ovih naselja počinju da se pojavljuju nove centralne funkcije (poslovanje, administracija, usluge), iako još uvek u malom obimu. Bitno je naglasiti i činjenicu da se ovi sateliti nalaze u blizini već razvijenih sekundarnih centara grada Niša i da sa njima ostvaruju udobne saobraćajne veze (Prilog 3). Što se naselja Donji Komren tiče, iako je spojeno sa gradom ima manju gustinu naseljenosti, zbog bržeg razvoja njemu nalegih naselja u kojima se definiše gradsko stanovanje. Periferni položaj Donjeg Komrena u odnosu na gradsku mrežu centara, nepostojanje centralnih sadržaja u samom naselju i eksplozivni razvoj područja između ovog satelita i grada, uzroci su slabijeg interesovanja korisnika za život u Donjem Komrenu. Zbog veoma intenzivnog razvoja u delu područja GUP-a izvan granica Grada (naselja Branko Bjegović, Podvinik i Vinik), GUP u nekadašnjem selu Donji Komren ne predviđa naseljski centar. Umesto njega, GUP predlaže dva naseljska centra Pantelej I i Pantelej II u neposrednoj blizini Donjeg Komrena (Prilog 4), u zoni GUP-a u kojoj se dešava urbana disperzija. Na taj način ovaj deo teritorije GUP-a predviđa se za dalje širenje grada Niša, a urbana disperzija stavlja pod plansku kontrolu. Neke od planskih mera za ovo područje koje se mogu konstatovati u GUP-u su: povećanje gustina u području (primena stanovanja srednje gustine), predviđanje sadržaja od javnog značaja (škola, vrtić) i predviđanje centralnih mesta. Centar Pantelej I sadržaće poslovo-trgovinski kompleks, parkovsko zelenilo i stanovanje srednjih gustina u gradskom području. Centar Pantelej II obuhvatiće poslovno-trgovinski kompleks, poslovno-stambenu zonu, dečju ustanovu i šumsko zelenilo. Realizacija ovih naseljskih centara još uvek nije započela.

Naselja koja se ne oslanjaju ni neposredno na grad niti direktno na glavnu gradsku saobraćajnicu istok-zapad (Medoševac, Gornji Komren, Pasi Poljana, Gabrovac, Popovac) imaju nešto manje gustine naseljenosti i slabiju koncentraciju centralnih funkcija. Kod ovih naselja uočava se udaljenost od postojećih sekundarnih gradskih centara i slabije razvijene veze sa glavnim gradskim centrom, što može biti razlog slabijeg interesovanja stanovništva za stanovanje u njima. Potvrđuje se da je dobra pristupačnost centralnim sadržajima u hijerarhijski stepenovanoj mreži centara značajan faktor za odabir stambenog okruženja u našim uslovima.

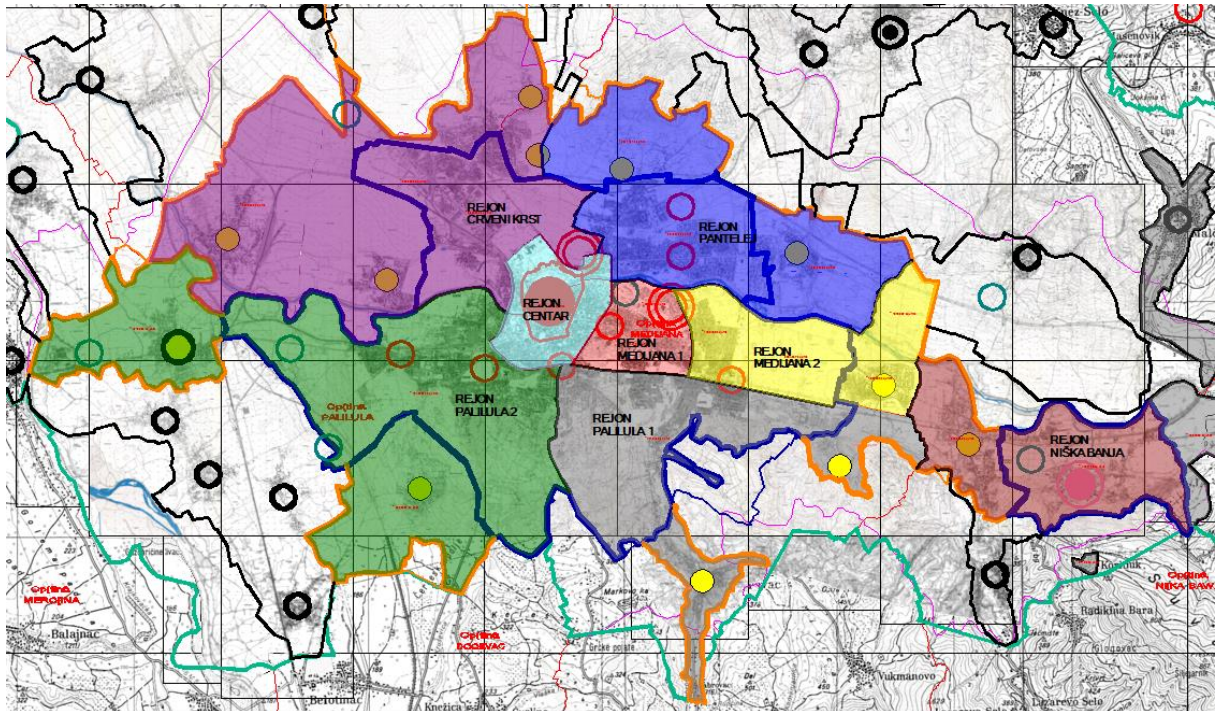
### **6.3. Analiza suburbanih centara na području opštine Medijana**

#### **6.3.1. Podela urbanog prstena i suburbanog pojasa Niša na rejone i definisanje područja analize**

U ovom istraživanju usvojeno je opredeljenje da se „ostala“ naselja u neposrednoj blizini grada (tzv. prigradska naselja) posmatraju kao suburbija Niša. Zato se prilikom podele teritorije gradskih opština na manje podceline - stambene rejone, uzima u obzir onaj deo područja opštine koji obuhvata gradska naselja i suburban pojas satelitskih naselja. Koriste se granice gradskih opština, katastarskih opština i prostornih celina definisanih GUP-om (Prilog 5)<sup>303</sup>.

<sup>303</sup> Kako se gradska opština sastoji od dva ili tri stambena rejona sa po 30.000-50.000 stanovnika, na osnovu zbirnog broja stanovnika u delu opština (urbani prsten i suburban pojas), može se konstatovati da će u opštinama Pantelej (42.516 st.) i Crveni Krst (20.460 st.) biti





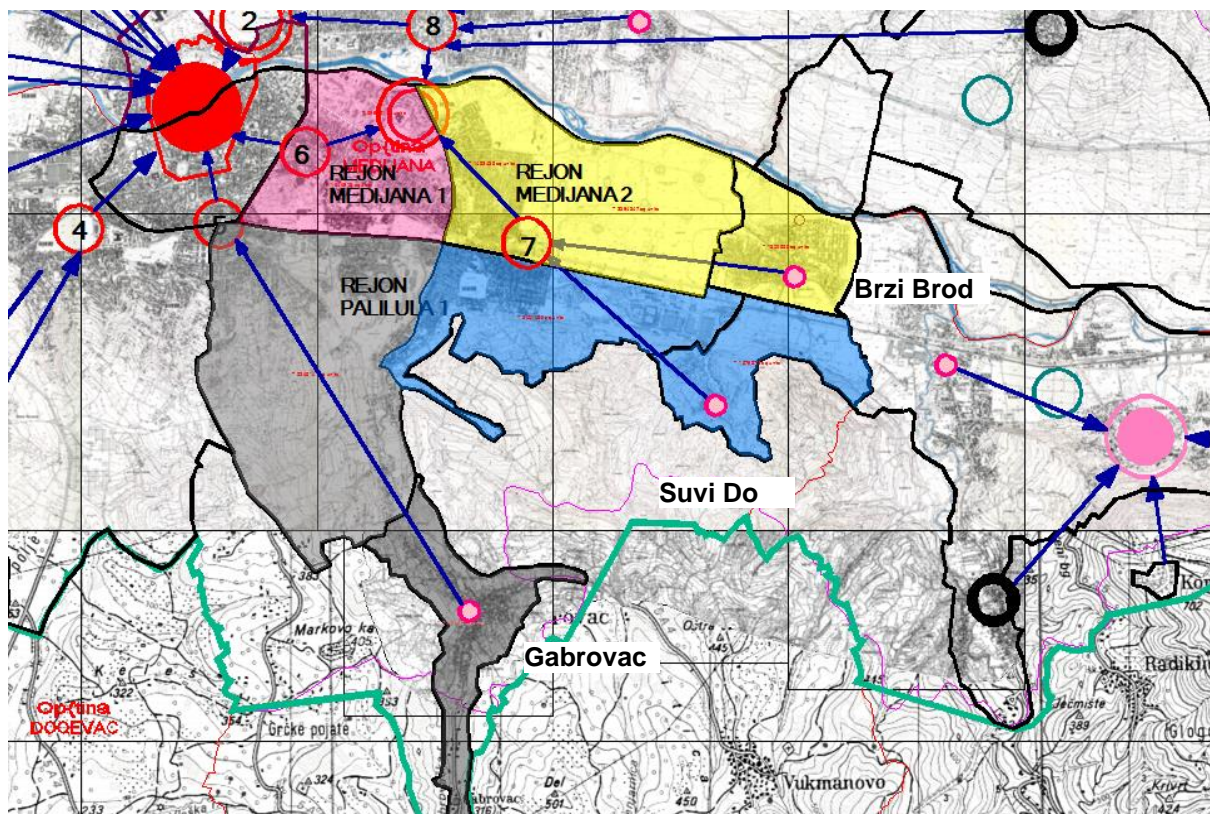
Prilog 5. Podela dela teritorije gradskih opština Niša (urbani prsten i suburbani pojas satelita) na stambene rejone sa dispozicijom sekundarnih (rejonskih) centara.

Detaljnije se analizira deo mreže centara planskog područja GUP-a Niš, odnosno različite kategorije centara jednog gradskog segmenta. Za područje analize odabran je onaj deo mreže koji se najvećim delom nalazi na teritoriji gradske opštine Medijana kao najrazvijenije gradske opštine, a delom zahvata i teritoriju opštine Palilula (Rejoni Medijana 1, Medijana 2 i Palilula 1). Razlog tome je taj da je Medijana opština grada Niša sa najvećim brojem stanovnika (88.000), pa je planirani sistem centara po GUP-u u velikoj meri već formiran. U ovom području nalaze se veliki socijalistički stambeni kompleksi i suburbani prigradski sateliti. Delovi teritorije jesu nastali bespravno, ali je sav razvoj do danas planski regulisan. Urbana disperzija kao suburbani format na ovom području se ne pojavljuje. Urbana disperzija je prisutna u rejonu Pantelej, ali kako formiranje tih centara još uvek nije započelo, njihova analiza nije moguća.

Područje opštine Medijana se razvijalo linearno, duž dominantne razvojne ose istok-zapad ka Niškoj Banji. Idući od zapada ka istoku, u području opštine Medijana može se uočiti postepeni prelaz od urbanog ka ruralnom, uz sva prostorna, socijalna i vizuelna obeležja koja prate ovakve transformacije. Sekundarni centar 6 predstavlja rejonski centar za Rejon Medijana 1 (Prilog 6). Zbog linearnog širenja grada sekundarni centar 7 nalazi se na međi dva reiona (i dve opštine), te njemu gravitira i jedan deo stanovništva opštine Palilula, što je relevantno za ovo istraživanje. Ostatak naselja u opštini Palilula gravitira sekundarnom centru 5 (naselja Apelovac, Gabrovac, delovi naselja Palilula i Kovanluk), te nije predmet analize. Sekundarnom centru 7 tako gravitiraju naselja Duvanište, Trošarina i Brzi Brod iz opštine Medijana i naselja Delijski Vis i Suvi Do iz opštine Palilula. Naselja Brzi Brod i Suvi Do su stambeni sateliti iz suburbanog pojasa.

prisutan samo po jedan stambeni rejon. Rejon Niške Banje je u razvoju jer je naselje tek nedavno proglašeno za gradsko (8.633 st.). Centralna gradska zona i njen obod predstavljaju područje specifičnih karakteristika i stoga se mogu proglasiti za poseban rejon grada. Obuhvataju delove opština Medijana, Pantelej i Crveni Krst. Grad i predgrađe u gradskoj opštini Medijana mogu se podeliti na tri stambena reiona (88.010 st.), od čega veliki deo pripada centralnoj gradskoj zoni, dok se ostatak može podeliti u dva reiona: Medijana 1 i Medijana 2. Kao granica dva reiona usvojena je granica između prostornih celina ME-02 i ME-03. Područje u opštini Palilula obuhvata 2 reiona (62.570 st.), a granica između reiona Palilula 1 i Palilula 2 postavljena je na međi dve katastarske opštine: KO Niš Čele-Kula i KO Niš Bubaanj.





Prilog 6. Novi gradski centar i sekundarni centri na teritoriji opštine Medijana i njima gravitirajuća područja: Rejon Medijana 1 (roze), Rejon Medijana 2 (žuta) i deo Rejona Palilula 1 koji gravitira centru 7 (plava). Deo rejonu Palilula 1 koji gravitira centru 5 obeležen je sivom bojom.

Nadalje je za potrebe ovog istraživanja izvršena podela analiziranog dela teritorije opštine Medijana (Rejoni Medijana 1 i Medijana 2) na tri podceline (Prilog 7)<sup>304</sup>:

- Podcelina 2 – deo užeg urbanog prstena i najnastanjeniji deo grada (deo prostorne celine/urbanističke zone ME-02-01 izvan centralne zone<sup>305</sup>)
- Podcelina 3 – obod urbanog prstena (prostorna celina/urbanistička zona ME-03-01);
- Podcelina 4 – deo suburbanog pojasa satelita (prostorna celina/urbanistička zona ME-04-03).

Deo teritorije opštine Palilula (Rejon Palilula 1) takođe se deli na tri karakteristične podceline (Prilog 7):

- Podcelina 2 – deo užeg urbanog prstena (deo prostorne celine/urbanističke zone PL-09-10);
- Podcelina 3 – obod urbanog prstena (preostali deo prostorne celine/urbanističke zone PL-09-10);
- Podcelina 4 – deo suburbanog pojasa (prostorne celine/urbanističke zone PL-10-20, PL-10-12).

Za ovo istraživanje definisano je sledeće područje analize:

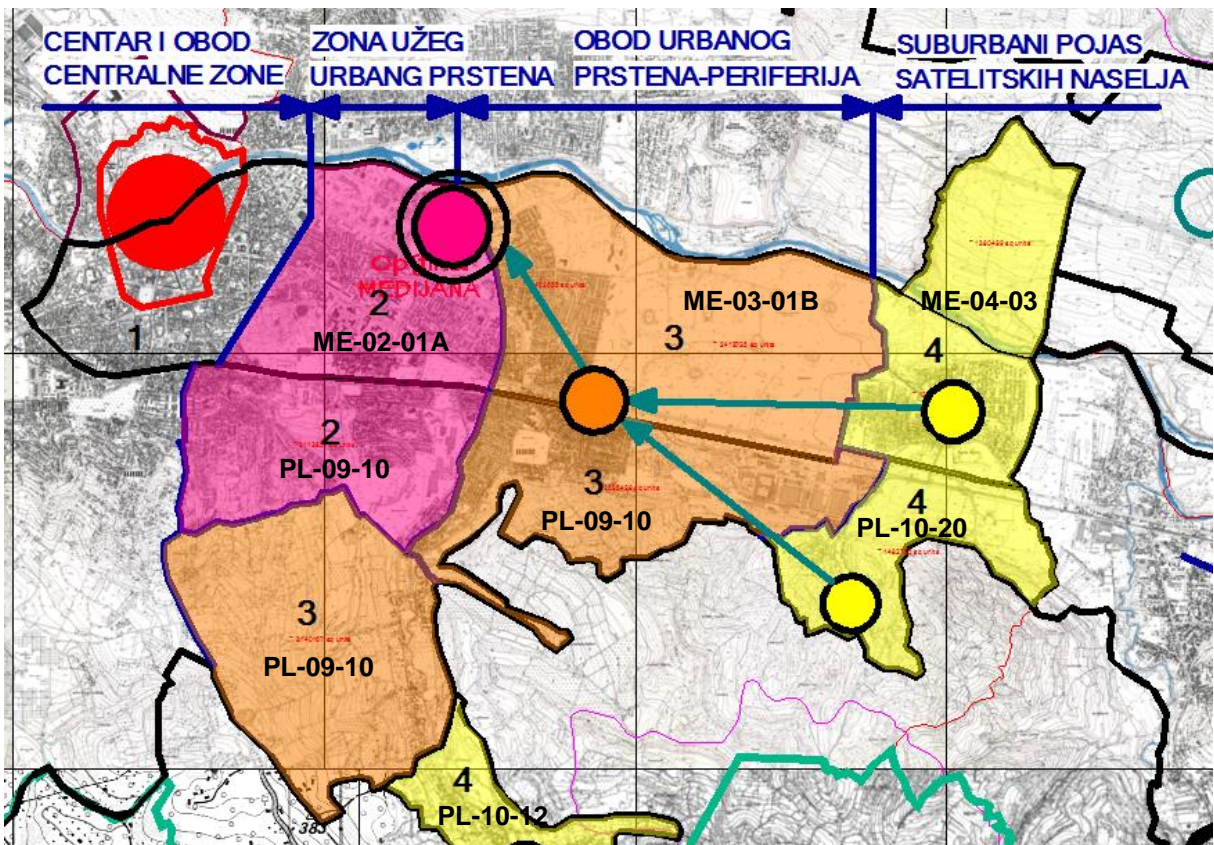
- sa područja opštine Medijana: podcelina 2 (Rejon Medijana 1), podceline 3 i 4 (Rejon Medijana 2);
- sa područja opštine Palilula: delovi podcelina 3 i 4 koji gravitiraju sekundarnom centru 7 (deo Rejona Palilula 1)<sup>306</sup>.

<sup>304</sup> Prostorne celine i urbanističke zone definisane su GUP-om Niš 2010-2025.

<sup>305</sup> Podcelina 1 je centralna gradska zona sa obodnim prstenom (prostorne celine/urbanističke zone: ME-01-02 i deo ME-02-01A). Centar i obod centralne zone nisu predmet ovog istraživanja, te podcelina 1 neće biti analizirana, kao ni centar najvišeg nivoa u toj zoni.

<sup>306</sup> Granice analiziranog dela teritorije opštine Medijana su: sa zapadne strane ulica Vojvode Mišića, sa juga granica između opština Medijana i Palilula, odnosno železnička pruga Niš-Dimitrovgrad, sa istoka granica opštine Medijana, odnosno granica između KO Brzi Brod i Niška Banja, sa severa reka Nišava. Definisano područje predstavlja deo grada Niša koji se najintenzivnije razvija. Gravitaciono područje naselja sa teritorije opštine Palilula definisano je na zapadu Gabrovačkom rekam, na jugu granicom građevinskog rejonu, na istoku granicom KO Suvi Do i na severu granicom između opština Medijana i Palilula (Prilog 7). U okviru oboda urbanog prstena (Podcelina 3) nalaze se kompleksi niškog vodovoda (u opštini Medijana) i Elektronske Industrije (u opštini Palilula).

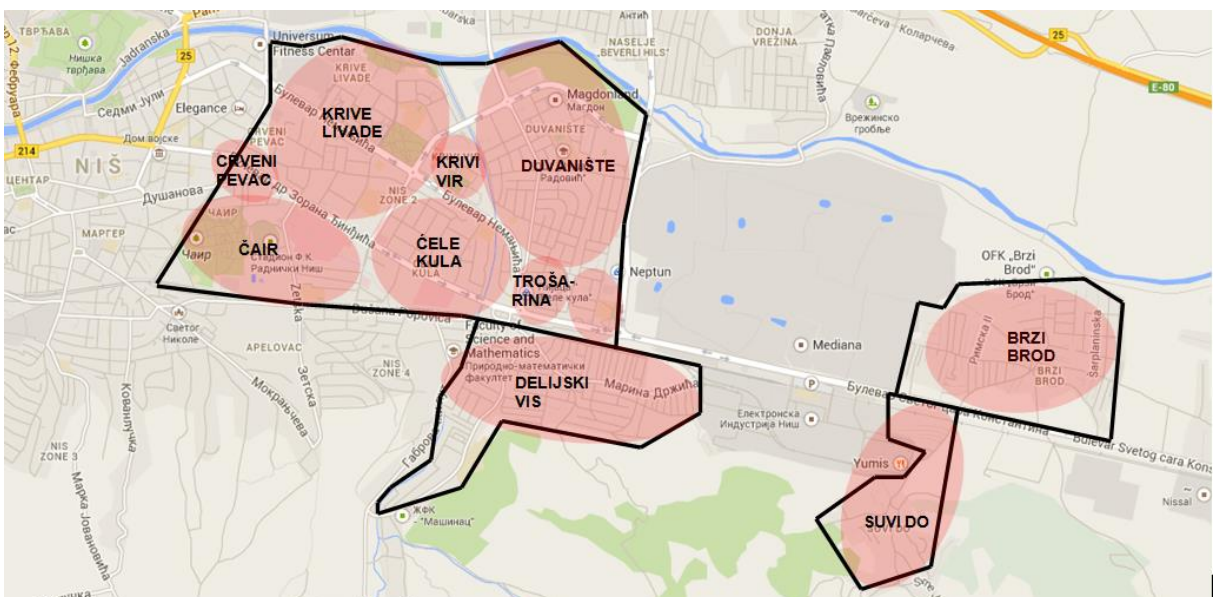




Prilog 7. Podela teritorije gradske opštine Medijana i dela teritorije opštine Palilula na karakteristične podceline sa dispozicijom analiziranih centara: podcelina 1- centar i obodno područje centralne zone; podceline 2 i 3- urbani prsten i podcelina 4- suburbani pojas satelitskih naselja. Analizirani centri i njihove funkcionalne veze: opštinski centar, centar Rejona 2 i centri naselja Brzi Brod i Suvi Do.

### 6.3.2. Naselja na području opštine Medijana i rejonu Palilula 1

Na definisanom području analize nalazi se nekoliko naselja, koja su nastala u različitim vremenskim periodima: Krive Livade, Krivi Vir, Crveni Pevac, Čair, Čele Kula, Trošarina, Duvanište, Delijski Vis, Brzi Brod i Suvi Do (Slika 64).



Slika 64. Pozicija naselja na području opštine Medijana i naselja Delijski Vis i Suvi Do u opštini Palilula.

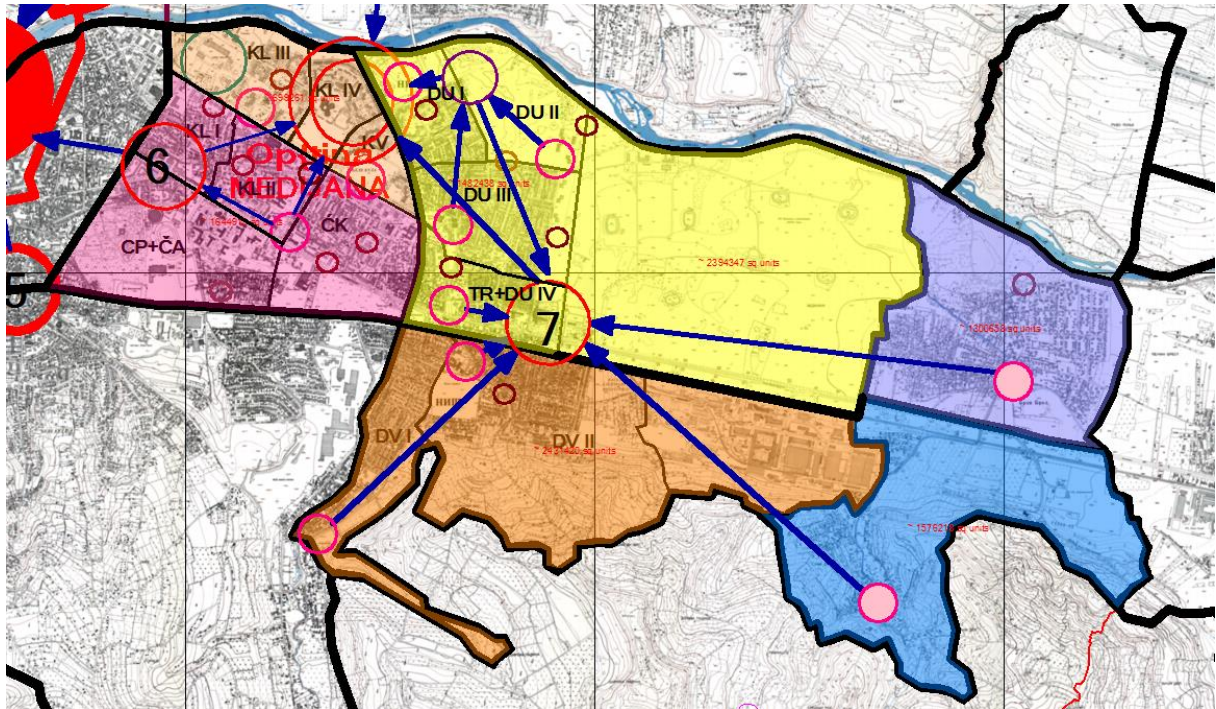
Nadalje je izvršena podela ovog područja - rejon Medijana 1, Medijana 2 i dela rejon Palilula 1 na stambene četvrti i jedinice susedstva – sa svojim centrima odgovarajućeg stepena (Prilog 8, Tabela 17). U ovoj analizi prikazani su svi nivoi centara, uključujući i najniži nivo.













Podcel. GUP-a		GRADSKA OPŠTINA MEDIJANA						
URBANI PRSTEN	Rejon Medijana 1							
	ME-02-01A	Stambena četvrt 1	Obuhvat naselja – jed. susedstva	Krive Livade-deo, C. Pevac, Čair, Čele Kula				Ukupno
				KL I	KL II	CP+ČA	ČK	
			Broj stanovnika	4.500	4.500	3.000	6.500	
		Površina (ha)	21	25	69 (21*)	49 (32*)	164	
		Stambena četvrt 2	Obuhvat naselja – jedinice susedstva	Krive Livade - deo, Krivi Vir				Ukupno
				KL III	KL IV	KV		
	Broj stanovnika		8.000	2.500	5.000		15.500	
	Površina (ha)	35 (18*)	20 (9*)	15		70		
	Stambeni rejon 1	Ukupno stanovnika					34.000	
Ukupna površina					234			
Rejon Medijana 2								
ME-03-01B	Stambena četvrt 3	Obuhvat naselja – jed. susedstva	Duvanište, Trošarina				Ukupno	
			DU I	DU II	DU III	TR+ DU IV		
		Broj stanovnika	4.000	5.500	7.500	5.000		22.000
	Površina (ha)	29	37	48	32	148		
	Vodovod	Površina (ha)	241				241	
SUBURBANI POJAS	ME-04-03	Stambena zajednica	Obuhvat naselja – jedinice susedstva	Brzi Brod				Ukupno
				BB				
			Broj stanovnika	4.500				
		Površina (ha)	130				130	
	Neizg.zem.	Površina (ha)	128				128	
Stambeni rejon 2	Ukupno stanovnika					26.500		
	Ukupna površina					647(278*)		
Podcel. GUP-a		GRADSKA OPŠTINA PALILULA						
URBANI PRSTE:	Deo Rejona Palilula 1 koji gravitira centru 7							
	PL-09-10	Stambena četvrt 4	Obuhvat naselja – jed. susedstva	Delijski Vis				Ukupno
				DV I	DV II			
			Broj stanovnika	4.000	6.000			
		Površina (ha)	50	123			173	
Kompl. EI	Površina (ha)	70				70		
SUBURBAN POJAS	PL-09-10	Primarna stambena grupacija	Obuhvat naselja – stambene grupacije	Suvi Do				Ukupno
				SD				
			Broj stanovnika	2.000				
		Površina (ha)	130				130	
	Posl.komp.	Površina (ha)	28				28	
Deo rejon Palilula 1	Ukupno stanovnika					12.000		
	Ukupna površina					401(303*)		

\* površina pretežno namenjena stanovanju, bez velikih nestambenih kompleksa (parkovski kompleks, kompleks javnog komunalnog preduzeća, saobraćajni kompleks, bolnički kompleks)

Tabela 17. Podceline 2, 3 i 4 u opštini Medijana i delu opštine Palilula: podela stambenih rejon na stambene četvrti i stambene zajednice (jedinice susedstva) i njihova veličina (površina i broj stanovnika prema rezultatima popisa 2011.).





- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> НИВО 3: ЦЕНТАР ОПШТИНЕ - УРБАНИ ПРСТЕН</li> <li> НИВО 3: ЦЕНТАР СТАМБЕНОГ РЕЈОНА - УРБАНИ ПРСТЕН</li> <li> НИВО 2: ЦЕНТАР СТАМБЕНЕ ЧЕТВРТИ - УРБАНИ ПРСТЕН</li> <li> НИВО 1: ЦЕНТАР СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ - УРБАНИ ПРСТЕН</li> <li> НИВО 0: ЦЕНТРИ ПРИМАРНИХ СТАМБЕНИХ ГРУПА - УРБАНИ ПРСТЕН</li> <li> НИВО 1a: ЦЕНТРИ ПРИГРАДСКИХ НАСЕЉА - СУБУРБАНИ ПОЈАС</li> </ul> | <p><b>ОПШТИНА МЕДИЈАНА</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ЧЕТВРТ 1</li> <li> ЧЕТВРТ 2</li> <li> ЧЕТВРТ 3</li> <li> СУБУРБАНО НАСЕЉЕ</li> </ul> <p><b>ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ЧЕТВРТ 4</li> <li> СУБУРБАНО НАСЕЉЕ</li> </ul> |
|--|--|

Prilog 8. Analizirano područje: urbani prsten i suburban pojas teritorija gradske opštine Medijana i dela opštine Palilula sa podelom na stambene rejone, četvrti i susedstva, mrežom centara i njihovim funkcionalnim vezama.

Za ispitivanje urbanog/ suburbanog karaktera naselja<sup>307</sup> na posmatranom području Niša usvojeni su sledeći kriterijumi: starost područja, pozicija na planskom području, gustina naseljenosti i stepen razvijenosti centralnih sadržaja. Karakteristični uzorak suburbanog tkiva u **aktuelnom vremenskom preseku** predstavljaju naselja u suburbanom pojasu satelitskih („ostalih“) naselja - Brzi Brod i Suvi Do u podcelini 4. Međutim, kako je za ispitivanje procesa restrukturiranja centara neophodno proučiti njihove dosadašnje transformacije i predvideti budući razvoj, u ovom istraživanju mora biti uzeta u obzir i **vremenska komponenta područja** (Tabela 18). Naime, kako se grad Niš nije razvijao u koncentričnim krugovima već linearno duž frekventnih saobraćajnica, severni deo užeg urbanog prstena predstavlja **dokorašnju gradsku periferiju** u kojoj se nalazi planski nastali „Novi grad“, pa će biti sagledana i teritorija podceline 2. Centri sa ovog područja su u završnom procesu transformacije, a pojedini od njih su značajni za ovo istraživanje<sup>308</sup>.

<sup>307</sup> Na osnovu naziva podcelina, njihovih veličinskih karakteristika, granica prostornih celina i urbanističkih zona definisanih GUP-om i dispozicije centralnih mesta, usvojeno je opredeljenje da se za naselje usvoji kategorija stambene četvrti ili jedinice susedstva.

<sup>308</sup> Podcelina 2 u opštini Medijana po broju stanovnika predstavlja karakterističan **gradski stambeni rejon – Rejon Medijana 1**, koji je u potpunosti oformljen. Drugi stambeni rejon – **Rejon Medijana 2** obuhvata podceline 3 i 4 i nije kompletno formiran. Postojeći broj stanovnika iznosi 26.500, ali se u ovom području očekuje nova izgradnja i dalji demografski rast. Centar opštine Medijana pozicioniran je na međi dva stambena rejona i nalazi se većim delom na teritoriji Rejona Medijana 1, ali obuhvata i manji deo Rejona Medijana 2. Deo oštine Palilula u stambenom rejonu Palilula 1 proteže se kroz podceline 2, 3 i 4. Podcelina 2 i deo podceline 3 i 4 koji su upućeni na sekundarni centar 5 neće biti razmatrani. Od značaja za ovo istraživanje je onaj deo teritorije rejona Palilula 1 koji gravitira sekundarnom

Podcelina područja GUP-a	GRADSKA OPŠTINA MEDIJANA					
	Područje	Vremenska komponenta - hronologija transformacija				
		Pre 1960.	1960.-1980.	1980.-2000.	2000.-2013.	Scenario razvoja
<b>Rejon Medijana 1</b>						
ME-02-01A	Stambena četvrt 1	Suburbija	U izgradnji, urbani prsten	Urbani prsten	Urbani prsten, pugušćavanje	Urbani prsten
	Stambena četvrt 2	Nije postojala	U izgradnji, suburbija	Gradska periferija	Urbani prsten, pugušćavanje	Novi gradski centar
<b>Rejon Medijana 2</b>						
ME-03-01B	Stambena četvrt 3	Nije postojala	U izgradnji, suburbija	U izgradnji, grad. periferija	Gradska periferija	Urbani prsten
ME-04-03	Satelitsko sub. nas. Brzi Brod	Selo	U izgradnji, stambeni satelit	Stambeni satelit	Suburbija	Gradska periferija
<b>Deo reiona Palilula 1</b>						
PL-09-10	Stambena četvrt 4	Nije postojala	U izgradnji, suburbija	U izgradnji, grad. periferija	Gradska periferija	Urbani prsten
PL-10-20	Satelitsko sub. nas. Delijski Vis	Selo	U izgradnji, stambeni satelit	Stambeni satelit	Suburbija	Gradska periferija

Tabela 18. Podela podcelina 2, 3 i 4 u gradskoj opštini Medijana na stambene četvrti i njihove vremenske transformacije.

**REJON MEDIJANA 1.** Stambena četvrt 1 (naselja Čair, Crveni Pevac, Čele Kula, deo Krive Livade) u Rejonu Medijana 1 je starija od četvrti 2, te je njen centar već u potpunosti formiran i oslanja se na obodno područje centralne gradske zone. Centar četvrti 1 je ujedno i centar stambenog reiona Medijana 1, kome gravitira 34.000 korisnika. U četvrti 1 ovog reiona već je u velikoj meri završen proces pugušćavanja fizičke strukture (nadgradnje višespratnih zgrada, transformacija individualnog u višeporodično stanovanje, dogradnja, adaptacija i nova izgradnja na retkim slobodnim parcelama), koji je karakterističan za veoma poželjne gradske stambene zone. Gustina naseljenosti je relativno velika i iznosi 113 st/ha (Tabela 19). Ovo područje nema suburbana obeležja, pa neće biti nadalje razmatrano.

Stambena četvrt 2 (naselja Krivi Vir, deo Krive Livade) u ovom rejonu je novijeg datuma - intenzivna gradnja duž saobraćajnice Bulevara Nemanjića odigrala se sedamdesetih i osamdesetih godina<sup>309</sup>.

centru 7, a to su naselja Delijski Vis u podcelini 3 i Suvi Do u podcelini 4. Kako deo stanovništva koji pripada KO Čele-Kula zapravo gravitira naselju Suvi Do, odnosno odvojen je od gradskog tkiva velikim kompleksom Elektronske Industrije, usvojeno je opredeljenje da se i ovo područje uključi u prostornu celinu naselja Suvi Do. U podcelini 4 su **satelitska naselja** Brzi Brod i Suvi Do (nekadašnja seoska naselja) koja danas predstavljaju segment suburbanog pojasa. Obodnom suburbanom prstenu pripada isečak urbanog tkiva u okviru granica KO Brzi Brod i KO Suvi Do. Područje KO Brzi Brod severno od Nišave predstavlja neizgrađeno zemljište, a GUP-om predviđena namena prostora ne obuhvata stanovanje. Deo teritorije KO Suvi Do je zoniran za trgovinsko-poslovno-proizvodni kompleks.

<sup>309</sup> **Krive Livade** je naselje sa velikim prostornim obuhvatom – prostire se na području između korita Gabrovačke reke i Nišave, ulice Vojvode Mišića, Bulevara Zorana Đinđića i Vizantijskog bulevara. Do 1960. godine prostor su uglavnom pokrivala njive i livade. Intenzivnije naseljavanje započinje 1955./1960. godine, najpre spontano a potom i plansko. Gradi se najpre u blizini saobraćajnice ka Niškoj Banji, kao i u nekoliko zaselaka u dubini naselja. Godine 1963. evidentirano je 328 spontano (divlje) sagrađenih prizemnih stambenih objekata. Planski razvoj, projektovanje i izgradnja modernog stambenog naselja opremljenog pratećim objektima i površinama (osnovna škola, snabdevanje, dom penzionera) započelo je nakon 1960. godine. Vizija novog naselja podrazumevala je kreiranje dela „novog Niša“ na levoj obali Nišave sa više od 10.000 stanova i oko 40.000 stanovnika, koji je trebalo da apsorbira novodoseljeno stanovništvo i odgovori na ogromne stambene potrebe. Šezdesetih godina 20. veka se već nazirala osnovna kontura nove stambene četvrti sa pojedinim naseljima. Sedamdesetih godina izgrađen je veliki deo fizičke strukture duž projektovane trase Bulevar Lenjina (današnji Bulevar Nemanjića). Izgradnja mosta preko Gabrovačke reke i povezivanje Bulevara Lenjina sa bulevarom ka Niškoj Banji realizovana je krajem sedamdesetih, odnosno početkom osamdesetih godina.

**Krivi Vir** je naselje koje obuhvata prostor između Gabrovačke reke, Bulevara Nemanjića i Vizantijskog Bulevara. Izgradnja je započela planski osamdesetih godina 20. veka i obuhvata isključivo višeporodično višespratno stanovanje i prateće sadržaje.

Uprkos relativnoj blizini centralne zone, ovo područje će biti analizirano kao **dokorašnja gradska periferija**, koja se danas nalazi u intenzivnom procesu transformacije. Ovo područje se po tipologiji subrbanog tkiva svrstava u *planski nastale nove gradove* i u vreme svog nastanka imalo je suburbana obeležja. Kao planski nastali novi grad, ovo područje ima velike gustine naseljenosti (221 st/ha) i najmnogoljudnija je gradska četvrt, te je očekivana bila pozicija „novog gradskog centara“ – centra opštine Medijana na ovoj lokaciji. Od svog nastanka sedamdesetih godina do danas pretpelo je znatne i interesantne transformacije. Proces pugušćavanja fizičke strukture je završen, s obzirom na činjenicu da su iscrpljene sve mogućnosti za dalje pugušćavanje. Ispituju su geneza, transformacije i budući planski razvoj današnjeg centra opštine koji se razvio na tom području.

Podcelina GUP-a		GRADSKA OPŠTINA MEDIJANA	Gustina naseljenosti
URBANI PRSTEN		<b>Rejon Medijana 1</b>	<b>146</b>
	ME-02-01A	Stambena četvrt 1	113
		Stambena četvrt 2	221
		<b>Rejon Medijana 2</b>	<b>41 (95*)</b>
ME-03-01B	Stambena četvrt 3	149	
SUBURB. POJAS	ME-04-03	Stambena zajednica Brzi Brod	34
Podcelina GUP-a		GRADSKA OPŠTINA PALILULA	Gustina naseljenosti
URBANI PRSTEN		<b>Deo Rejona Palilula 1 koji gravitira centru 7</b>	<b>27 (36*)</b>
	PL-09-10	Stambena četvrt 4	58
SUBURB. POJAS	PL-09-10	Primarna stambena grupacija Suvi Do	15

\* površina namenjena stanovanju, bez velikih nestambenih kompleksa (parkovski kompleks, kompleks javnog komunalnog preduzeća, saobraćajni kompleks, bolnički kompleks)

Tabela 19. Gustine naseljenosti u stambenim četvrtima i stambenim rejonima u opštini Medijana i delu opštine Palilula.

**REJON MEDIJANA 2.** Stambena četvrt 3 u rejonu obuhvata naselja Duvanište i Trošarina, koji predstavljaju **aktuelnu gradsku periferiju** jer se nalaze u obodnom području urbanog prstena<sup>310</sup>. Izgradnja ovog područja započela je šezdesetih godina i to pretežno individualnim stanovanjem, ali je intenzivirana tek osamdesetih kada u naselju dominira višespratna stambena izgradnja. Transformacije postojeće fizičke strukture su vršene u veoma malom obimu, i podrazumevale su uglavnom nadgradnju starijih višespratnica. Deo četvrti u naselju Trošarina je nastao kao *bespravno naselje* (naselje Čele-Kula sa obe strane Gabrovačke reke). Centar stambenog rejona Medijana 2 nalazi se u fazi formiranja. Gustina naseljenosti je takođe dosta visoka i iznosi 149 st/ha, što ukazuje na činjenicu da je područje izgubilo prigradski karakter i da se transformisalo u gradsko naselje.

<sup>310</sup> **Duvanište** je naselje novijeg porekla koje se prostire između Bulevara Medijana, Bulevara Svetog cara Konstantina, Bulevara Nemanjića i korita Gabrovačke reke i Nišave. Oko 1965. godine na području istočno od ulica Milenka Hadžića i Georgi Dimitrova prostirale su se samo njive. Već 1970. godine naselje je uveliko u izgradnji. Dok se u dubini naselja formirala stambena zona, uz saobraćajnicu ka Niškoj Banji razvijale su se uslužne i obrazovne funkcije: motel Medijana (1962.), benzinska stanica i autoservis i Ekonomski srednjoškolski centar „Boris Kidrič“ (1974.), snabdevanje i neke zanatske radnje. Duvanište je u potpunosti plansko naselje. Bez čekanja opremljeno je svim potrebnim savremenim komunalnim i infrastrukturnim sadržajima. Ekološki uslovi života i stambene vrednosti naselja su visoki. Razvoj Duvaništa na istočnoj strani limitiran je zonom vodovoda i arheološkim nalazištem Medijana.

**Trošarina** je gradska četvrt Niša koja administrativno pripada gradskoj opštini Medijana. Nalazi se na putu za Nišku Banju, na raskrsnici Bulevara Nemanjića, Bulevara Zorana Đinđića i Bulevara Svetog cara Konstantina.



Istom rejonu pripada suburbano satelitsko naselje Brzi Brod<sup>311</sup>. Iako bi po površini teritorije ovo područje više odgovaralo gradskoj četvrti, po broju stanovnika i strukturi sadržaja predstavlja stambenu zajednicu. U aktuelnom vremenskom preseku naselje Brzi Brod se nalazi u suburbanom pojasu i predstavlja **naselje-satelit** koje je razvojem grada uspelo da se pripoji kontinualnom gradskom tkivu. Deo naselja je šezdesetih godina nastao kao *besspravno naselje*, zbog eksplozivnog demografskog rasta. Po fizičko-funkcionalnim obeležjima ovo naselje i dalje predstavlja mešovito prigradsko naselje u kome je evidentan nekadašnji ruralni karakter. To potvrđuje i niska gustina naseljenosti od 34 st/ha. Međutim, prema Popisu 2002. godine udeo poljoprivrednog stanovništva u ukupnom je zanemarljiv (0,6%). Imajući u vidu dosadašnji demografski rast naselja Brzi Brod i važeća planska dokumenta, a u okviru scenarija planskog rasta grada, može se očekivati da će ovo područje dostići oko 7.000-8.000 stanovnika, što će biti praćeno i izgradnjom pratećih nestambenih sadržaja i razvojem centara. Stoga će naselje Brzi Brod biti razmatrano kao stambeni satelit u procesu transformacije u suburbano naselje, koje već ima neka suburbana obeležja. Centar ovog naselja, zajedno sa centrom naselja Suvi Do, gravitira centru Rejona Medijana 2/ Palilula 1.

**DEO REJONA PALILULA 1.** Stambena četvrt 4 u ovom delu rejona je naselje Delijski Vis<sup>312</sup>, koje u obodnom području urbanog prstena takođe predstavlja **aktuelnu gradsku periferiju**. Izgradnja ovog područja započela je šezdesetih godina u dva pravca, duž poljskih puteva. U naselju dominira individualna stambena izgradnja, iako je osamdesetih u jednom delu naselja izgrađen veći broj višespratnih stambenih objekata. Transformacije postojeće fizičke strukture nisu vršene. Deo naselja pored železničke pruge je nastao kao *besspravno naselje*. Područje gravitira centru rejona Medijana 2, koji se nalazi u fazi formiranja, na međi dve opštine. Gustina od svega 58 st/ha ukazuje na činjenicu da se naselje još uvek nalazi u procesu transformacije iz prigradskog u gradsko.

Ovom području pripada suburbano naselje Suvi Do<sup>313</sup>. Po površini teritorije ovo naselje kao i Brzi Brod odgovara gradskoj četvrti, odnosno samostalnom naselju, ali ima veoma mali broj stanovnika (svega 996) prema Prvim rezultatima Popisa 2011. godine. Međutim, ukoliko se uzme u obzir broj stanovnika celokupne prostorne celine naselja Suvi Do, odnosno i onaj deo stanovništva koji stanuje u KO Čele-

---

<sup>311</sup> **Brzi Brod** je naselje udaljeno 6 km istočno od centra grada. Naselje se formiralo u srednjem veku u blizini arheološkog lokaliteta Mediana (nekadašnji suburbium Naissus-a) i današnjeg kompleksa Javnog komunalnog preduzeća Naissus. Selo Brzi Brod se po prvi put pominje u turskom popisu iz 1498. godine. Ruralni karakter naselja prevladavao je do 1955. godine, kada počinje njegov eksplozivni razvoj. U tom periodu naselje bitno menja svoju socio-ekonomsku strukturu zahvaljujući doseljavanju novog stanovništva, uglavnom radničkog. Karakteristično za Brzi Brod bila je i činjenica da je veliki deo gradnje nastao ulaganjem stanovnika ovog dela Srbije koji su bili na privremenom radu u zemljama Zapadne Evrope (otud i naziv „Devizno naselje“). Tako Brzi Brod postepeno gubi tradicionalna seoska obeležja i dobija najpre prigradsko-mešoviti karakter, a krajem sedamdesetih godina i karakter gradskog, radničkog naselja. Međutim, po pitanju oblikovnosti i fizionomije, naselje i dalje ima neka ruralna obeležja.

<sup>312</sup> **Delijski Vis** je naselje na padinama istoimenog brda, između železničke pruge, naselja Gabrovačka reka i industrijskog kompleksa El. Osim kompleksa Engleskog groblja iz I svetskog rata, vojnog magacina i strelišta koji su stajali usamljeno i udaljeno izvan grada, na području naselja između dva svetska rata prostriralo se polje pod njivama i šumaricama. Početak naseljavanja datira posle II svetskog rata. Intenzivnije naseljavanje kod pružnog prelaza započelo je najpre 1957. godine duž poljskog puta i pored Gabrovačke reke, a potom 1960. godine trasom poljskog puta u podnožju Delijskog Visa. Prve osnove detaljnog urbanističkog plana urađene su šezdesetih godina, kada naselje počinje da se širi naniže ka železničkog pruzi i naviše ka brdu. Od sredine sedme decenije počelo je komunalno uređivanje izgrađenog dela naselja. Najveći intenzitet razvoja naselje je dostiglo sedamdesetih godina, kada je izgrađena osnovna škola i nekoliko stotina kuća. Stanovništvo je bilo pretežno radničko, zapošljeno u El, Nisalu i drugim fabrikama. Pored doseljenika sa strane, bilo je dosta stanara iz samog Niša koji su kupovali parcele i gradili kuće kako bi rešili svoj podstanarski status.

<sup>313</sup> **Suvi Do** je naselje udaljeno 6 km jugoistočno od centra Niša. Formirano je kao seosko naselje u srednjem veku, a oslobođenje 1878. godine ga zatiče kao selo sa 20 domaćinstava i oko 150 stanovnika. Predstavljalo je malo selo sve do 1949. godine, kada se na ulazu u selo podižu prvi objekti industrije radio i rendgen aparata, preteče Elektronske industrije. Ova izgradnja i blizina grada podstakli su naseljavanje radnika i izmenu socio-ekonomske strukture Suvog Dola, tako da naselje postepeno gubi tradicionalna seoska obeležja. Šezdesetih godina Suvi Do dobija najpre prigradsko mešovite, a kasnije i gradske karakteristike (radničko naselje). Što se fizionomije tiče, i dalje ostavlja utisak pretežno ruralnog naselja. Naseljenom mestu Suvi Do, pored područja njegove katastarske opštine, pripada i stambeni deo izgrađen neposredno uz kompleks Elektronske Industrije i uz železničku prugu, koji katastarski pripada KO Čele-Kula. Motivi naseljavanja ovog područja su isti – doseljavanje radnika u industrijsku zonu u potrazi za poslom. Ovaj deo naselja Suvi Do prema planskim granicama pripada gradskoj teritoriji, dok originalno naselje Suvi Do u granicama svoje KO pripada „ostalim naseljima“.

Kula, onda je ukupan broj stanovnika oko 2.000<sup>314</sup>. Parametar malog broja stanovnika, uz skromnu strukturu sadržaja svrstava ovo naselje u kategoriju primarne stambene grupacije. Gustina naseljenosti je toliko mala (15 st/ha) da se može povući paralela između ovog naselja i sprawl-a. Danas se Suvi Do nalazi u suburbanom pojasu i predstavlja **naselje-satelit** koje se pripojilo kontinualnom gradskom tkivu. Iako je intenzivnije naseljavanje započelo šezdesetih godina prvenstveno zbog blizine grada i industrije, nije došlo do značajnijeg demografskog porasta kao u naselju Brzi Brod. Razlog tome je verovatno nepovoljnija (brdovita) konfiguracija terena Suvog Dola. U naselju je primetan nekadašnji ruralni karakter, iako je prema Popisu 2002. godine procenat poljoprivrednog stanovništva iznosio svega 1%. Imajući u vidu važeća planska dokumenta, očekuje se neznatni porast broja stanovnika i razvoj nestambenih sadržaja. Do dostizanja punog broja stanovnika, naselje Suvi Do se za zadovoljavanje povremenih potreba upućuje na centar naselja Brzi Brod, kada on bude kompletiran. Suvi Do će u ovom istraživanju biti razmatran kao stambeni satelit u procesu transformacije u suburbano naselje. Centar ovog naselja gravitira centru Rejona Medijana 2/ Palilula 1.

Može se konstatovati da gravitirajuće područje sekundarnog centra 7 trenutno ima 38.500 korisnika. Zbog linearnog širenja grada duž izlaznih puteva, ovo gravitaciono područje obuhvata delove dve opštine. Da nije toga, prema broju stanovnika moglo bi činiti jedinstveni stambeni rejon umesto trenutna dva (Medijana 2 i Palilula 1). Oba reiona nalaze se u razvoju, te se očekuje porast broja korisnika.

### 6.3.3. Restruktuiranje suburbanih centara na predmetnom području

Za dalje proučavanje suburbanih centara na teritoriji opštine Medijana u ovom radu od značaja je ono njeno područje koje ima, ili je imalo suburbana obeležja, a koje obuhvata:

- Stambenu četvrt 2, gde se nalazi *planski nastali novi deo grada* – nekadašnja suburbija koja je pretrpela transformaciju;
- Naselja Brzi Brod i Suvi Do, kao *stambeni sateliti* – prigradska naselja, koji predstavljaju aktuelnu suburbiju;
- Stambene četvrti 3 i 4, kao *obodno područje grada* i vezno urbano tkivo između prethodna dva segmenta, u različitim stadijumima transformacije.

U trenutnom vremenskom preseku, svi rangovi centara na analiziranom području gradskih opština Medijana i Palilula (stambene četvrti 2, 3 i 4 i satelitska naselja Brzi Brod i Suvi Do) su ili formirani ili u procesu formiranja, u skadu sa važećom planskom dokumentacijom<sup>315</sup>. Očekuje se dokompletiranje sadržaja centara u budućem razvojnom periodu grada.

<sup>314</sup> Plan generalne regulacije područja gradske opštine Palilula – druga faza, str.5., Zavod za urbanizam Niš, 2013. godina; dostupno na <http://www.zurbnis.rs/vazeciNis.htm>

<sup>315</sup> U slučaju centra jedinice susedstva, maksimalna distanca opsluživanja (udaljenost krajnjih stanovnika – korisnika tog centra) uglavnom se poklapa sa radijusom opsluživanja, iako je centar često postavljen uz neku saobraćajnicu ekscentrično u odnosu na svoje gravitaciono područje. Svaka jedinica susedstva u četvrtima 2, 3 i 4 ima formiran svoj centar susedstva, izuzev susedstva KL IV i DV I. Segment KL IV čitavom površinom svoje teritorije pripada zoni centra opštine, odnosno „Novog gradskog centra“ kako ga definiše važeći GUP. Stoga je i centar susedstva stambene zone područja KL IV integrisan u centar stambenog reiona. Zbog velikog broja sadržaja centralnih funkcija u području KL IV, broj stanovnika je manji od (2.500) nego u standardnoj jedinici susedstva (5.000-7.000). Centar susedstva DV I još uvek nije formiran.

Ostale jedinice susedstva u gradskom području opštine Medijana koje imaju formiran centar, po broju stanovnika i distanci opsluživanja manjoj od 500 m odgovaraju tipskoj jedinici susedstva. U susedstvu DU I smešten je deo centra opštine u okviru kojeg se nalaze sadržaji potrebni za centar ovog susedstva. Svakodnevne potrebe lokalnog stanovništva susedstva DU I zadovoljavaju se ujedno i u opštinskom centru. Centri susedstava KL III i KV takođe ulaze u obuhvat opštinskog centra. Oni su formirani ekscentrično u odnosu na svoje gravitaciono područje, uz jaku saobraćajnicu gde je najveća frekvencija i pešačkog i motornog saobraćaja. Ovakva postavka omogućila je da se u unutrašnjosti blokova (prema reci) formiraju mirnije zone sa stambenom namenom. Uz frekventnije saobraćajnice formirani su i centri susedstva u stambenoj četvrti 3, uglavnom uz višespratno stanovanje (DU III i TR). Centar susedstva DU II pozicioniran je na obodu lokacije u zoni individualnog stanovanja sa objektima u nizu. U susedstvu TR+DU IV smešten je centar stambenoj reiona.

Centar susedstva DV II je u potpunosti formiran. Zbog svog ekscentričnog položaja i nerazvijenog centra DV I gravitira mu i ostatak naselja Delijski Vis. Linijsko širenje naselja duž dva poljska puta uzrokovalo je njegovu razućenu formu u obe četvrti, što uvećava distancu opsluživanja na 700 m. Ova distanca je i dalje pešački savladiva u intervalu hoda od 10 minuta, te se smatra prihvatljivom. U potezu ka Elektorskoj Industriji dominira individualno stanovanje, sa mestimičnim nestambenim sadržajima u prizemljima objekata duž ulice Marina Držića. Nedostatak centralnih sadržaja i raštrkana porodična gradnja daju delu naselja DV II prigradski karakter. Kompletiranjem sadržaja

Opređenje je da se u ovom istraživanju ispita restrukturiranje sledećih centara sa teritorije opština Medijana i Palilula (Prilog 7):

- Centar opštine koji obuhvata delove naselja Krive Livade, Krivi Vir i Duvaniše (sekundarni gradski centar – prema GUP-u „Novi gradski centar“);
- Centar jedinice susedstva u suburbanom naselju Brzi Brod (lokalni centar);
- Centar primarne stambene grupacije u suburbanom naselju Suvi Do (lokalni centar);
- Centar stambenog reiona C7 za naselja Duvanište-Trošarina-Delijski Vis (sekundarni gradski centar prema GUP-u), kome gravitiraju suburbani centri Brzi Brod i Suvi Do.

Centar opštine nalazi se u jednom svojim delom na području gradske periferije u naselju Duvanište, dok je njegov veći deo u zoni užeg urbanog prstena. Centar opštine se istražuje kao centar *nekadašnje suburbije* - centar planski nastalog novog dela grada koji se zbog širenja grada danas nalazi na obodu užeg urbanog prstena. Dalje se istražuju centri naselja Brzi Brod i Suvi Do u suburbanom pojasu satelita kao *aktuelni suburbani centri*. Kako bi se ispitale funkcionalne veze koje centar suburbanog naselja ostvaruje sa rejonskim centrom i centrom opštine u mreži centara, ispituje se i rejonski centar C7 koji se nalazi u *transformaciji iz suburbanog u urbani centar*, u rubnoj zoni grada. Najpre su razmotreni veličina (broj stanovnika i distanca opsluživanja), hijerarhija i veze analiziranih centara u postojećem stanju.

Centar opštine predstavlja ujedno centar susedstva KL IV i centar stambene četvrti 2. Nakon izmena i dopuna GUP-a Niš 1995-2010 obuhvat predviđenog rejonskog centra se znatno povećao, te ovaj centar dobija naziv „Novi gradski centar“. U obuhvat opštinskog centra ulaze i centri susedstva DU I, KL III i KV. Centru opštine Medijana gravitira stanovništvo oba navedena reiona (oko 60.500 st). Zbog nedovoljno razvijene mreže centara (u planu je formiranje ekvivalentnog rejonskog centra na području Jagodin-male), kao i bliskih prostornih veza, ovom centru trenutno indirektno gravitira i centar naselja Durlan sa još oko 20.000 korisnika, kao i stanovništvo naselja Delijski Vis i Suvi Do preko centra reiona C7 (12.000 st.). Ukupan broj gravitirajućih korisnika tako sada iznosi oko 91.500. Očekuje se da će razvojem drugog rejonskog centra u Jagodin-mali deo ovih stanovnika biti na njega upućen, čime bi se broj gravitirajućih korisnika ka centru opštine Medijana redukovao. S obzirom na ekscentrični položaj ovog centra i udaljenost prigradskih naselja Brzi Brod i Suvi Do koja mu gravitiraju, maksimalna distanca opsluživanja iznosi 4.500 m. Radijus gravitacije je manji od distance opsluživanja (Tabela 26).

Centar stambenog reiona C7 je novijeg datuma, formiran je kao takav nakon izmene planske dokumentacije 2002. godine. Direktno mu gravitiraju centar susedstva naselja Trošarina (TR) i centar četvrti 3. Zbog izduženog, zrakastog oblika teritorije grada Niša koji se razvijao uz glavne gradske saobraćajnice, na ovaj centar reiona upućeno je i naselje suburbanog pojasa Brzi Brod, koje se formiralo na izlaznom putu Niša ka Niškoj Banji. Iz tog razloga, za razliku od centara susedstva, kod ovog centra višeg ranga najveća distanca opsluživanja (najudaljenije stanovanje korisnika) je znatno veća od radijusa opsluživanja dobijenog teorijskim proračunom (Tabela 26). Prema važećem GUP-u, centar reiona C7 predstavlja sekundarni gradski centar u razvoju na međi dve gradske opštine, pa će

---

u delu naselja uz Elektronsku Industriju ovaj radijus bi trebalo da se smanji na zadovoljavajućih 500 m u delu DV II. Drugi razvojni pravac naselja Delijski Vis duž ulice Ljubomira Nikolića (DV I), zbog razvojnih okolnosti i konfiguracije terena ima linearnu formu. Prema planskoj dokumentaciji on će zadržati uvećani radijus opsluživanja. Ovaj deo naselja trenutno nije opslužen gradskim prevozom, nema prepoznatljiv centar, a struktura nestambenih sadržaja je skromna. Sve navedene karakteristike, uz uvećani radijus gravitacije, upućuju na prigradski karakter naselja. Postoji potencijal za nukleus naseljskog centra pored postojećih sportskih terena i sitnih trgovina, što bi značajno unapredilo kvalitet stanovanja u ovom području.

Centar stambene četvrti 2 integrisan je u opštinski centar, odnosno “Novi gradski centar“. Centar četvrti 3 (naselja Duvanište) formiran je na međi područja DU I i DU II, uz frekventnu saobraćajnicu širokog profila u zoni individualnog stanovanja i sportsko-rekreativnog prostora. Direktno mu gravitiraju centri susedstva DU I, DU II i DU III. Kako se na području susedstva DU I nalazi deo rejonskog centra, ovo susedstvo i njegov centar gravitiraju direktno i rejonskom centru. Centar četvrti 3 je prethodnim GUP-om bio predviđen za centar čitavog naselja Duvanište. U trenutku donošenja izmena GUP-a kojima se za centar reiona proglašava centar na Bulevaru svetog cara Konstantina, centar naselja je u velikoj meri već bio izgrađen, te je ostao da funkcioniše kao centar četvrti.

Kako stambena četvrt 4 (Delijski Vis) nema potreban broj stanovnika, još uvek nije formiran centar četvrti. Oko 10.000 korisnika iz ovog naselja gravitira sekundarnom centru 7.

njemu osim navedenih centara sa teritorije opštine Medijana gravitirati i centar naselja Delijski Vis i suburbano naselje Suvi Do. Ukupan broj gravitirajućih stanovnika iznosi trenutno oko 38.500 korisnika, a po scenariju rasta grada biće ih i više. Maksimalna distanca opsluživanja iznosi oko 3.000 m. Za stanare satelitskih naselja ova distanca nije pešački moguća, odnosno uslovljava upotrebu motornog prevoza. Za korisnike sa gradskog područja radijus opsluživanja je manji (oko 1.200 m), što predstavlja distancu koju je moguće savladati pešice za oko 15 minuta hoda. Za stanare DU IV i dela DU III ovaj centar predstavlja centar susedstva, pešački pristupačan u radijusu od 500 m. Saobraćajne veze između centra i naselja-satelita su dobre, a razvijene su i linije javnog gradskog prevoza.

Naselje Brzi Brod ima mali broj stanovnika dok je distanca opsluživanja njegovog centra nešto veća, što upućuje na suburbani karakter naselja. Brzi Brod veličinski odgovara jedinici susedstva jer trenutni broj stanovnika iznosi 4.500. Međutim, radijus gravitacije centra iznosi 700 m jer je u naselju zastupljeno samo individualno stanovanje, što upućuje na nekadašnji seoski karakter naselja u kome je proces transformacije već započeo. Ova distanca do centra je pešački prihvatljiva, jer iznosi 10 minuta hoda. Kako se planom predviđa porast broja stanovnika i pogašćavanje naseljskog tkiva izgradnjom višespratnog kolektivnog stanovanja, očekuje se da će po scenariju razvoja naselje Brzi Brod u potpunosti izgubiti karakteristike satelita i integrisati se u urbano tkivo. Porast broja stanovnika usloviće formiranje novih centara. Centar naselja, koji je već upućen na centar rejona C7 u Duvaništu, zbog bliskih prostornih veza i pripadnosti istoj gradskoj opštini, će i u budućnosti biti upućen na taj centar.

Naselje Suvi Do ima veoma skromnu strukturu sadržaja. U vreme dok je bilo seosko, ovo naselje nije imalo formiran centar, iako su neke naznake centra prepoznatljive u prostoru danas. Maksimalna distanca opsluživanja planiranog centra je velika (700 m) zbog razuđenog oblika naselja, spram broja gravitirajućih korisnika koji je veoma mali (1.000 stanovnika u KO Suvi Do, odnosno 2.000 u prostornoj celini). Ova obeležja upućuju na suburbani karakter naselja. Planskom dokumentacijom predviđa se proširenje građevinskog područja za stambenu namenu. Porast do 3.000 stalnih stanovnika omogućio bi da naselje dobije status stambene zajednice, odnosno jedinice susedstva, za koju bi bilo realno uvođenje novih nestambenih sadržaja i kompletiranje naseljskog centra.

### **6.3.3.1. Centar opštine Medijana**

Centar opštine Medijana je u postojećem stanju u velikoj meri već formiran i prema planskoj dokumentaciji obuhvata sledeće podceline<sup>316</sup> (Slike 65a i 65b):

1. Trg Svetog Save sa sledećim sadržajima:
  - park;
  - ugostiteljsko-trgovinski sadržaji;
  - crkva Svetog cara Konstantina i carice Jelene.
2. Zona kompleksa osnovne škole „Sveti Sava“ u kojoj su naknadno izgrađeni:
  - sedište gradske opštine Medijana i Regionalni centar;
  - sportski kompleks sa pokrivenim terenima za mali fudbal i tenis.
3. Stanovanje srednjih gustina i umerenih gustina;
4. Sportsko-rekreativni potez duž reke Nišave i Gabrovačke reke sa tržnim centrom Merkator;
5. Potez trgovinsko-poslovnih i stambenih objekata duž Bulevara Nemanjića od ulice Blagoja Parovića do Gabrovačke reke sa sledećim sadržajima:
  - tržni centri Zona I, Zona II i Zona III;
  - mesna kancelarija Božidar Adžija;
  - pijaca „Boško Buha“;
  - stanovanje visokih gustina.

<sup>316</sup> Plan generalne regulacije područja Gradske opštine Medijana, Zavod za urbanizam Niš, dostupno na <http://www.zurbnis.rs/vazeciNis.htm>



Slike 65a i 65b. Novi gradski centar u opštini Medijana - granice obuhvata i avionski snimak većinskog dela opštinskog centra. Izvori: (levo) Plan generalne regulacije područja Gradske opštine Medijana, Zavod za urbanizam Niš, dostupno na <http://www.zurbnis.rs/vazeciNis.htm>; (desno) <http://mediolanum39.weebly.com/sr-park-svetog-save-nis.html>

**1. Trg Svetog Save.** Naselja na području stambene četvrti 2, gde je lociran Trg Svetog Save, su izgrađena u sedmoj deceniji 20. veka. Kao i kod svih planski nastalih novih gradova, težište izgradnje u tom periodu bilo je na stambenoj izgradnji. Krajem sedamdesetih godina, nakon okončanja radova u zoni Bulevara Nemanjića i njemu nalegih prostora, rezultat je bio novi stambeni rejon sa oko 10.000 novih stanova za oko 40.000 stanovnika. Zbog toga je u području između ulica Sretena Mladenovića (današnji Vizantijski Bulevar) i Pariske Komune, na prostoru današnjeg Trga Svetog Save (ranije Trg Ujedinjenih Nacija), planskom dokumentacijom (zaključno sa GUP-om 1995-2010) bio predviđen Rejonski rekreativni centar Krive Livade – Krivi Vir, koji nije realizovan.

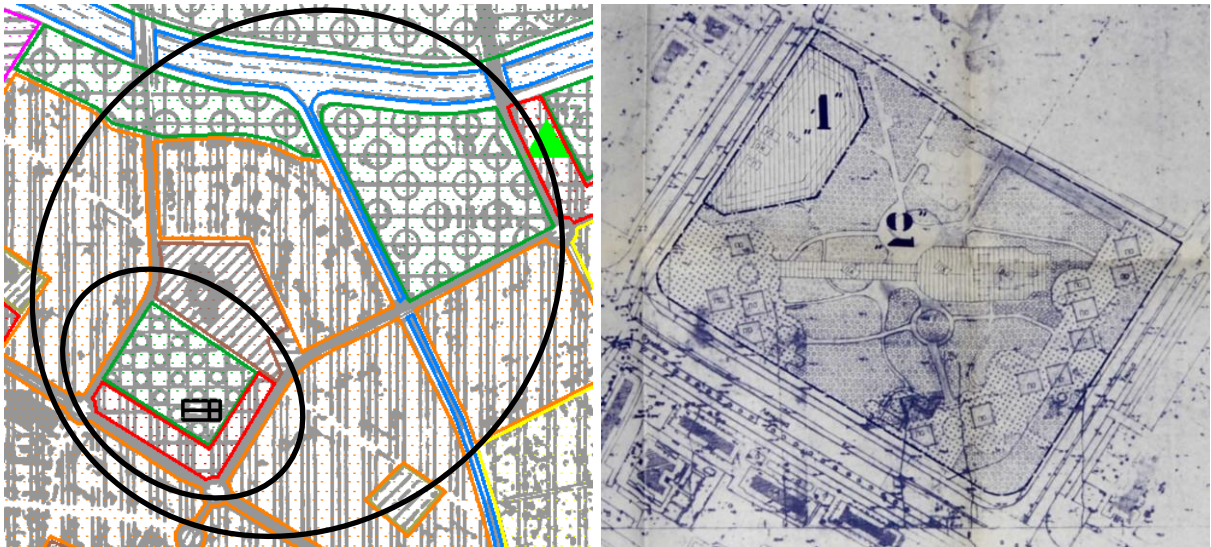
Prostor Trga Svetog Save je od 1974. godine, kada su se na njemu nalazila kukuružišta i njive, do danas pretrpeo velike transformacije. 1991. godine područje današnjeg Trga je uređeno kao velika jedinstvena travnata površina, kako bi se na njoj održao miting tada vodeće političke partije. Još te 1991. godine počinje ovičavanje parkovskog prostora sitnim trgovinama na inicijativu gradske vlade sa motivom razvoja male privrede. Uprkos inicijativi građana da ovo područje zadrži samo rekreativnu funkciju, 1992. godine izgradnja trgovinsko-uslužnih objekata uzima maha<sup>317</sup>. Iako je 1993. godine čak bio raspisan i konkurs za uređenje prostora kao rejonskog rekreativnog centra, takav centar nije realizovan. Privremeni trgovinski objekti po obodu Trga bivaju evidentirani i prihvaćeni 1995. godine (uprkos važećem GUP-u), a od planiranog rejonskog rekreacionog centra se odustaje. 1999. godine započinje izgradnja pravoslavnog hrama u sredini zelene površine Trga, tako da on poprima još jedno novo obeležje.

Prvim izmenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010 dolazi do izmena predmetnog prostora. Vršni se usaglašavanje namene površina i planirani Rejonski rekreativni centar menja namenu u Centar naselja: „Menja se namena planiranog Rejonskog centra na Bulevaru Nemanjića u naseljski centar sa parkom i to u prostornoj jedinici PJ/060-05 obodni deo kompleksa, sa južne i istočne strane u površini od 2,00 ha zadržava planiranu namenu 'centar naselja', centralni deo u površini od 1,00 ha dobija namenu 'verski objekti' sa lokacijom crkve, a zapadni deo i centralni prostor oko crkve dobija namenu 'park' u površini od 2,00 ha“<sup>318</sup> (Slika 66).

<sup>317</sup> Ilić, M: *Zapisano-ostvareno*, Prosveta, Niš, 1993.; citirano u: Velev, J: *Analiza prostorno-funkcionalne transformacije Trga Svetog Save u Nišu*, str.160., Zbornik radova Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu br. 21, Niš, 2006.

<sup>318</sup> Prve izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010, dostupno na: <http://www.eservis.ni.rs/propisi/Default.aspx>





Slika 66 (levo). Mapirano područje centra naselja koji je predviđen važećim Generalnim urbanističkim planom Niša 2010-2025 na podlozi Prve izmene i dopune GUP-a Niša 1995-2010 (Prilog - Plan namene površina) i položaj trga Svetog Save. Izvor: <http://www.zurbnis.rs>

Slika 67 (desno). Regulacioni plan pojasa kompleksa Trga Ujedinjenih nacija u Nišu iz 1998. godine (Prilog - Karta organizacije prostornih zona). Izvor: <http://www.zurbnis.rs>

Priznavanjem sitnih trgovinsko-uslužnih objekata i njihovom integracijom u prostor centra, kao i uvođenjem novih sadržaja i redukcijom zelenih površina, predmetni prostor gubi karakter parka i dobija obeležja gradskog trga. 1998. godine radi se Regulacioni plan Trga Ujedinjenih nacija (tadašnji naziv), kojim se pored sitnih trgovinsko-ugostiteljskih objekata i crkve predviđa i zona uprave sa objektima kulture u zapadnom delu parka. Pored tih objekata planirana je etažna garaža (Slika 67). Ova zona javnih funkcija nije realizovana, već je sedište gradske opštine Medijana kasnije smešteno u objekat Pedagoškog zavoda u zoni školskog kompleksa, kada je ta institucija ugašena. Parkiranje za novi centar naselja nikada nije adekvatno rešeno, od izgradnje prekopotrebne garaže se odustalo.

Nakon formiranja područja današnjeg trga kao javne površine dolazilo je do čestih promena namene prostora i stalnog uvođenja novih sadržaja. Tako je ovo područje od svoje pretežno rekreativne funkcije i okupljanja lokalnog stanovništva u cilju druženja i odmora, postalo bučno mesto za okupljanje korisnika sa čitave gradske teritorije, sa mešanjem različitih funkcija i pretvaranjem prostora u sitne „privatne posede“<sup>319</sup>. Izgradnja pravoslavnog hrama podrazumevala je dodatno umanjeње slobodnih i zelenih površina, koje se odigralo na štetu stanara i korisnika tog prostora. Ova intervencija izvršena je uz saglasnost gradskih vlasti, ali pod velikim pritiskom crkvenih velikodostojnika koji u tranzicionom vremenu dobijaju na značaju. Uvođenjem novih, atraktivnih sadržaja, centar povećava svoj stepen privlačnosti i dobija na intenzitetu posećenosti. Uprkos dobroj saobraćajnoj pristupačnosti, velika frekvencija korisnika uzrokuje probleme stacionarnog saobraćaja. Iako je trg planski verifikovan, parkiranje nije rešeno. Načinjen je pokušaj da se problem reši formiranjem parkirališta u regulacionoj širini obodnih ulica uz naplaćivanje parkinga, ali to često stvara saobraćajna zagušenja.

Može se konstatovati da je restrukturiranje ovog naseljskog centra sprovedeno u velikoj meri i pokrenuto globalnim društvenim procesima. Šezdesetih godina XX veka došlo je do velike ekspanzije preseljenja ljudi iz ruralnih krajeva u periferne zone, još uvek nedovoljno urbanizovanih gradskih područja. U tom periodu, područje današnjeg trga, koje predstavlja deo opštinskog centra, „dobija ulogu voćnjaka i njiva koji pridošlom stanovništvu služe kao uteha i zamena za njihov rodni kraj“<sup>320</sup>. Međutim, ekspanzija

<sup>319</sup> Velev, J: *Analiza prostorno-funkcionalne transformacije Trga Svetog Save u Nišu*, str.163., Zbornik radova Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu br. 21, Niš, 2006.

<sup>320</sup> Ibid, str.162.

gradske teritorije i urbanizacija šireg centra grada, kao pokretači procesa transformacije na globalnom nivou, uzrokovali su restrukturiranje predmetnog prostora. Decentralizacijom sadržaja glavnog gradskog trga pojedine njegove funkcije počinju da preuzimaju novonastali trgovi na obodu grada, a Trg Svetog Save od perifernog poprima položaj trga između centra i ruba grada. Trg dobija novo okruženje, postaje atraktivniji za razvoj novih funkcija i sadržaja, što neminovno dovodi i do promena u njegovoj strukturi.

Diskutabilno je pitanje da li je transformacija unapredila ili unazadila prostor Trga Svetog Save. Kako zaključuje J. Velev: „Ono što možemo konstatovati, koliko god da kombinacija zagušenih letnjih bašti kafića i hrama ne može predstavljati uspešno planiran i dizajniran prostor, a ljudi koji borave u njemu svakako da osećaju njegovu veštački nametnutu atraktivnost i multifunkcionalnost, on je ipak živ i pun ljudi u svakom trenutku“<sup>321</sup>.

**2. Zona kompleksa osnovne škole „Sveti Sava“ sa zgradom opštine i sportskim sadržajima.** Osnovna škola „Sveti Sava“ počela je sa radom 1980. godine. Škola je predviđena posebnom odlukom o rejonizaciji, jer je novonaseljenom delu grada Niša, koji se u to vreme veoma intenzivno razvijao, bila nužna zbog velikog broja stanovnika. Ubrzo je u neposrednoj blizini školske zgrade izgrađen Pedagoški zavod. Nakon ukidanja ove institucije u objekat Pedagoškog zavoda smešteno je sedište gradske opštine Medijana (Slika 68a).

U delu kompleksa prema ulici Pariske Komune izgrađeni su i novi objekti za potrebe Regionalnog centra za edukaciju. Ovaj centar je institucija regionalnog tipa za profesionalni razvoj zaposlenih u obrazovanju. Regionalni centar, pored konferencijske sale, četiri učionice i računarske učionice, poseduje i smeštajne kapacitete (30 kreveta). U školskom dvorištu uređeni su sportski tereni (mali fudbal, košarka, odbojka, atletska staza). U preostalom delu ove zone, a na uštrb školskog kompleksa, naknadno su izgrađeni otvoreni teniski tereni, kao i tereni za mali fudbal koji su pokriveni balonom i mogući za korišćenje i tokom zime. Izgradnju ovih sadržaja pratile su brojne kontroverze i sukobi. Izgradnja komercijalnih sportskih sadržaja je započeta uz saglasnost jedne vlasti, ali su radovi osporavani od strane sledeće zbog malverzacija sa školskim zemljištem (Slika 68b).

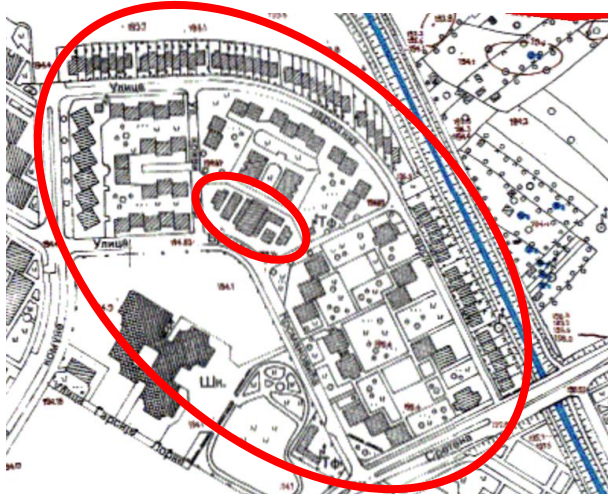


Slike 68a i 68b. Uperedni prikaz školskog kompleksa sa zgradama škole i Pedagoškog zavoda na katastarskoj podlozi iz 1989. godine (a) i školskog kompleksa danas sa zgradama škole, opštine Medijana, Regionalnim centrom i sportskim terenima (b). Izvori: (levo) dokumentacija autora; (desno) <https://www.google.rs/maps>

<sup>321</sup> Velev, J: *Analiza prostorno-funkcionalne transformacije Trga Svetog Save u Nišu*, str.166., Zbornik radova Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu br. 21, Niš, 2006.



**3. Stanovanje srednjih i umerenih gustina i pogošćavanje fizičke strukture.** Stanovanje koje se nalazi u obuhvatu novog gradskog centra izgrađeno je u periodu sedamdesetih/ osamdesetih godina i obuhvata kolektivno stanovanje (srednje gustine) i stanovanje u zgradama u nizu (umerene gustine). Interesantno je da je u stambenoj četvrti 2 (naselja Krive Livade i Krivi Vir) ovo jedino područje sa nižim vrednostima gustina, iako je nastalo vreme eksplozivnog posleratnog razvoja. Kasnijih nadgradnji objekata je bilo, ali ne i nove izgradnje, tako da se broj stanara nije značajno povećao. Centar susedstva za stanare ove zone nalazi se u nestambenom bloku i obuhvata objekat nekadašnje robne kuće i nekolicinu trgovinsko-uslužnih objekata u objektima niske spratnosti. Centar susedstva integrisan je u centar stambenog rejona i predstavlja njegov sastavni deo (Slika 69).



Slika 69. Stanovanje u obuhvatu novog gradskog centra i postojeći centar susedstva na katastarskoj podlozi iz 1989. godine.

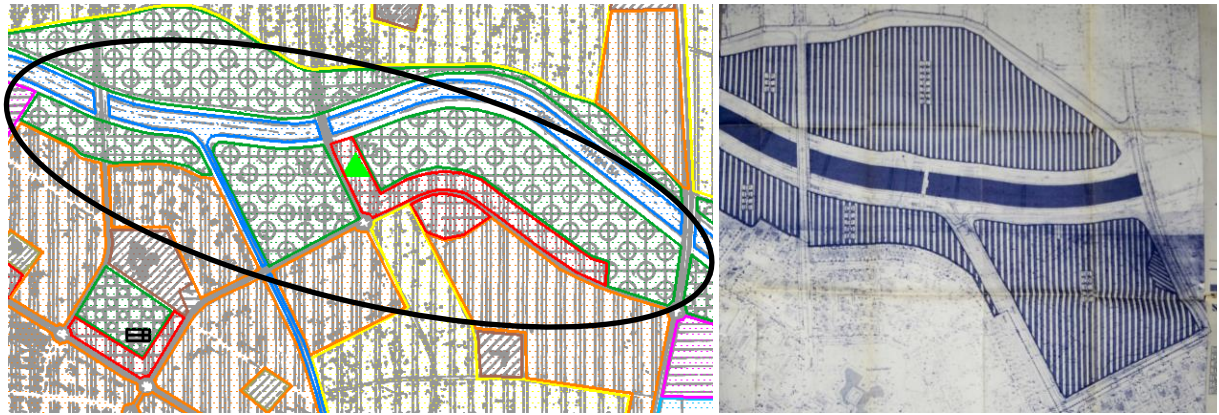
**4. Sportsko-rekreativni potez duž reke Nišave i Gabrovačke reke sa tržnim centrom Merkator.** Generalni urbanistički plan Niša 1995-2010 je na obalama reke Nišave, na potezu različite širine od pešačkog mosta kod toplane na zapadu do Bulevara Medijana na istoku, predviđao Gradski sportsko-rekreativni centar olimpijskih razmera. Ovaj centar bi opsluživao oko 70.000 stanovnika oba stambena područja sa južne i severne strane reke Nišave i trebalo je da sadrži olimpijski stadion, sportska igrališta, sportsku halu, zatvoreni i otvoreni bazen i glavno gradsko kupalište sa tri veštačka jezera<sup>322</sup>.

Prvim izmenama i dopunama GUP-a značajno je izmenjeno područje predviđenog Gradskog sportsko-rekreativnog centra. Uz Proletersku ulicu predviđaju se dve benzinske pumpe. Deo sportsko-rekreativnog kompleksa (igrališta, kupalište sa bazenima i veštačkim jezerima) istočno od Proleterske ulice menja namenu i postaje prostor za radionice i servise (Slika 70). U novoj planskoj dokumentaciji se kaže: „Menja se namena dela prostora Gradskog sportsko-rekreativnog centra 'Krivi Vir' i to u zapadnom i južnom delu prostorne jedinice PJ/058-01, duž ulice Branka Miljkovića, sa istočne strane, od regulacije Nišave do bulevara Sretena Mladenovića-Mike (Vizantijski bulevar) u širini od 50 m, i sa severne strane bulevara Sretena Mladenovića-Mike, od ulice Branka Miljkovića istočno 700 m u širini od 50 m, umesto namene 'sport i rekreacija' u površini od 4,25 ha utvrđuje se namena 'centar naselja'<sup>323</sup>.

Za zapadni deo kompleksa, koji se danas nalazi u sastavu opštinskog centra, radi se 1998. godine Regulacioni plan pojasa Nišave od mosta Mladosti do mosta u Proleterskoj ulici. Ovaj plan područja (na kome je bio predviđen olimpijski stadion sa igralištima) i dalje zadržava sportske terene i objekte u zelenilu, sportsku halu za 3.000 gledaoca, hotel kapaciteta 60 ležaja i prateće objekte saobraćaja (pumpa) (Slika 71).

<sup>322</sup> Medvedev, M.: „Kako nam je tranzicija pojela razvoj gradova”, Letnja škola urbanizma 2006., dostupno na: <http://www.ekapija.com>

<sup>323</sup> Prve izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010, dostupno na: <http://www.eservis.ni.rs/propisi/Default.aspx>

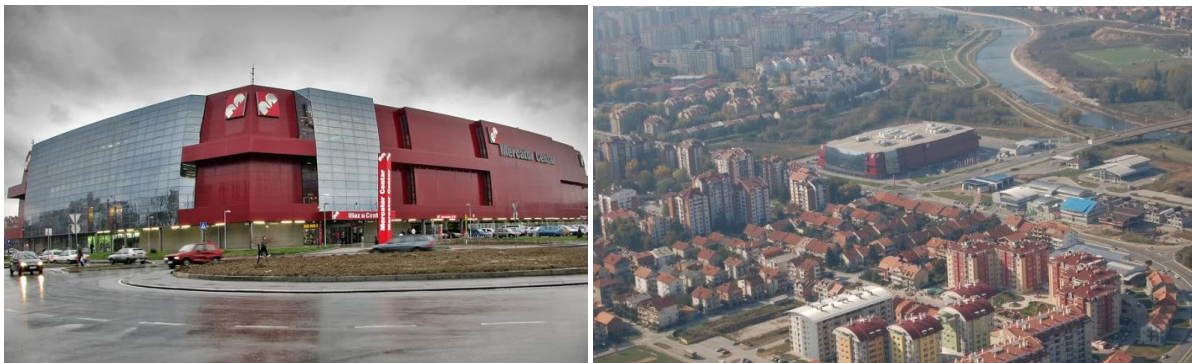


Slika 70 (levo). Prve izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010 (Prilog - Plan namene površina) sa mapiranim područjem sportsko-rekreativnog centra u kome su izvršene izmene. Izvor: <http://www.zurbnis.rs>

Slika 71 (desno). Regulacioni plan pojasa Nišave od mosta Mladosti do mosta u Proleterskoj ulici iz 1998. godine (Prilog - Karta namene površina i delova bloka ili parcela). Izvor: <http://www.zurbnis.rs>

Treće izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010 obuhvatile su promenu namene površina u bloku "Đačko ostrvo", u ukupnoj površini 7,66 ha. U planskoj dokumentaciji se kaže: „Na lokaciji istočno od ušća Gabrovačke reke u reku Nišavu, planiranoj nameni 'Sportsko - rekreacioni centar', ovim izmenama i dopunama dodaje se prema nomenklaturi postojećeg GUP-a namena 'Centar naselja', odnosno 'Centralne gradske funkcije', što će omogućiti rentabilniju realizaciju sportsko - rekreacionog centra. Za ceo kompleks će se nakon usvajanja izmena i dopuna GUP-a preciznije definisati poslovni sadržaj u kompleksu sportsko - rekreacionog centra (Planom detaljne regulacije za zonu u kojoj treba definisati javno i ostalo zemljište, ili urbanističkim projektom za zonu sa ostalim zemljištem). Moguće namene u okviru 'centra naselja', odnosno 'Centralne gradske funkcije' su ugostiteljstvo, turizam, kultura, poslovanje i snabdevanje“<sup>324</sup>.

Daljom razradom ovog dela kompleksa u okviru Urbanističkog projekta umesto olimpijskog stadiona predviđa se tržni centar. Od sportsko rekreativnih sadržaja do sada su izgrađeni tereni za male sportove na potezu između reke Nišave i stanovanja umerenih gustina. Sportska hala, hotel i tereni na lokaciji Đačko ostrvo još uvek čekaju na realizaciju. Na osnovu ove planske izmene, 2007. godine započela je izgradnja tržnog centra Merkator. Izgradnja tržnog centra trajala je 9 meseci, a centar je zvanično otvoren marta 2008. godine. Pripada šoping centrima druge generacije i srednje veličine (Slike 72a i 72b). Lokacija tržnog centra se nalazi na 3 km od centra grada, u najnaseljenijem delu grada kao i u neposrednoj blizini reke Nišave.



Slike 72a i 72b. Merkator tržni centar kao deo rejonskog centra – izgled i integracija u okruženje. Izvor: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=90125558>

<sup>324</sup> Treće izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010, dostupno na: <http://www.eservis.ni.rs/propisi/Default.aspx>



Površina parcele na kojoj je izgrađen objekat je 25.706 m<sup>2</sup>. Objekat je ukupne bruto površine 30.000 m<sup>2</sup> od čega 5.500 m<sup>2</sup> zauzima natkriveni parking prostor. Neto zatvorena površina objekta iznosi oko 22.000 m<sup>2</sup>. Od trgovačkih lokala najzastupljenija je prodaja odeće i obuće, ali se javljaju i prodavnice elektronske opreme i kućnih aparata, apoteke, sportske prodavnice, knjižare i parfimerije. Kao uslužne delatnosti pojavljuju se frizer i kozmetičar. Finansijsko-poslovni sadržaji u centru su filijale banaka. Objekat je snabdeven sa 523 parking mesta od čega je 313 parking mesta u okviru natkrivenog parkirišta a 210 parking mesta na otvorenom prostoru (Slika 73).



Slika 73. Mapa tržnog centra Merkator – prva i treća etaža. Izvor: <http://www.mercator.rs/sr/mercator-centri/>

**5. Potez trgovinsko-poslovnih i stambenih objekata duž Bulevara Nemanjića.** Kao i gotovo sve veće CEE gradove, i Niš su nakon pada komunizma zahvatile intenzivne transformacije u velikim stambenom naseljima Moderne. Kako rejonski centar na području naselja Krive Livade-Krivi Vir do tog perioda nije bio formiran, postojala je snažna potreba za implementacijom novih nestambenih funkcija i sadržaja. Nova izgradnja unutar ovih socijalističkih stambenih kompleksa devedesetih godina odigravala se na uštrb slobodnih i zelenih površina u međublokovskom prostoru. Tako su u kratkom vremenskom intervalu duž Bulevara Nemanjića izgrađeni trgovinsko-poslovni centri Zona 1, Zona 2 i Zona 3 (Slike 74a i 74b). Tržni centri numerisani su brojevima od 1 do 3 redom po vremenu nastanka. Ove intervencije odigrale su se krajem osamdesetih uz saglasnost gradskih vlasti, a sa ciljem da se unapredi ponuda sadržaja u naseljima, pokrene privatni sektor i otvore nova radna mesta. Nakon Zone 3 na tom delu uličnog poteza izgrađeni su još neki sitni trgovački formati u istom maniru na postojećoj građevinskoj liniji.



Slike 74a i 74b. „Dopunjavanje“ naselja komercijalnim sadržajima duž Bulevara Nemanjića u naselju Krivi Vir u Nišu – tržni centri Zona 1 i Zona 2. Izvori: (levo) <http://i.imgur.com/IPDrK.jpg>; (desno) <http://a1.ec-images.myspacecdn.com/images01/97/91a8392c04b7af943c2b1aac6016bf15/l.jpg>

„Dokompletiranje“ naselja uvođenjem novih sadržaja u ovom slučaju podrazumevalo je izgradnju novih objekata spratnosti P+1+Pk, na postojećoj građevinskoj liniji višespratnih zgrada postavljenih u otvorenom ili poluotvorenom sistemu organizacije bloka, okrenutih ka frekventnoj saobraćajnici Bulevar Nemanjića. Na taj način unutrašnjost blokova je fizički i vizuelno zatvorena, a Bulevar Nemanjića dobio je kontinuitet ulične scenografije na jednom svom delu (Slike 75 i 76).





Slike 75a i 75b. Uporedni prikaz Bulevar Nemanjića na katastarskoj podlozi iz 1989. godine (a) i Bulevara Nemanjića danas nakon izgradnje tržnog centra Zona 3 i ostalih trgovinsko-poslovnih objekata (b). Izvori: (levo) dokumentacija autora; (desno) <http://www.geosrbija.rs>



Slike 76a i 76b. Uporedni prikaz Bulevar Nemanjića na katastarskoj podlozi iz 1989. godine (a) i Bulevara Nemanjića danas nakon izgradnje tržnih centara Zona 1 i Zona 2 (b). Izvori: (levo) dokumentacija autora; (desno) <http://www.geosrbija.rs>

Sva tri tržna centra ponaosob imaju površinu od oko 5.000 m<sup>2</sup> te se svrstavaju u male šoping centre. Arhitektura ovih objekata odgovarala je vremenu u kome su građeni, ali je danas prilično zastarela. Objekti su i dalje u funkciji i predstavljaju specifičan miks trgovinsko-uslužnih sadržaja koji privlači veliki broj lokalnih korisnika. Pripadaju šoping centrima druge generacije i imaju relativno malu zonu uticaja.

Nova izgradnja zaista jeste pokušala da ispoštuje zatečeni kontekst izgradnjom na postojećoj građevinskoj liniji, ali je delimično narušila originalni koncept otvorenog bloka i višespratnih zgrada u zelenilu. Uzurpirana je međublokovska površina, što svakako redukuje kvalitet života lokalnih stanovnika. Postoje velike razlike u vertikalnoj regulaciji postojeće i nove izgradnje. Iako je post-socijalistička transformacija prostora donela potrebne nestambene sadržaje, diskutabilno je pitanje da li je rezultirala njegovim unapređenjem.

### 6.3.3.2. Centar stambenog rejon C7

Rejonski centar u naselju Duvanište nalazi se u fazi formiranja i prema planskoj dokumentaciji obuhvata sledeće podceline<sup>325</sup> (Slike 77a i 77b):

<sup>325</sup> Plan generalne regulacije područja Gradske opštine Medijana, Zavod za urbanizam Niš, dostupno na <http://www.zurbnis.rs/vazeciNis.htm>

1. Zona kompleksa srednje škole sa sportskim terenima za košarku i mali fudbal;
2. Trgovinska zona sa big-box objektima;
3. Potez poslovno-stambenih objekata duž Bulevara Svetog cara Konstantina, od ulice Suvoplaninske čete do novoprojektovanog prilaza motelu Medijana, sa sledećim sadržajima:
  - kompleks motela Medijana;
  - tri benzinske stanice;
  - kompleks skladišta PTT-a;
  - nekolicinu trgovačkih, uslužnih i ugostiteljsko-turističkih delatnosti.

Evidentno je da se centar reiona nalazi tek u fazi formiranja. Očekuje se da će na ovom prostoru doći do restrukturiranja centra u smislu uvođenja novih sadržaja i pogašćavanja fizičke strukture.



Slike 77a i 77b. Novi gradski centar u opštini Medijana - granice obuhvata i izgled. Izvori: (levo) Plan generalne regulacije područja Gradske opštine Medijana, Zavod za urbanizam Niš, dostupno na <http://www.zurbnis.rs/vazeciNis.htm>; (desno) <https://www.google.rs/maps>

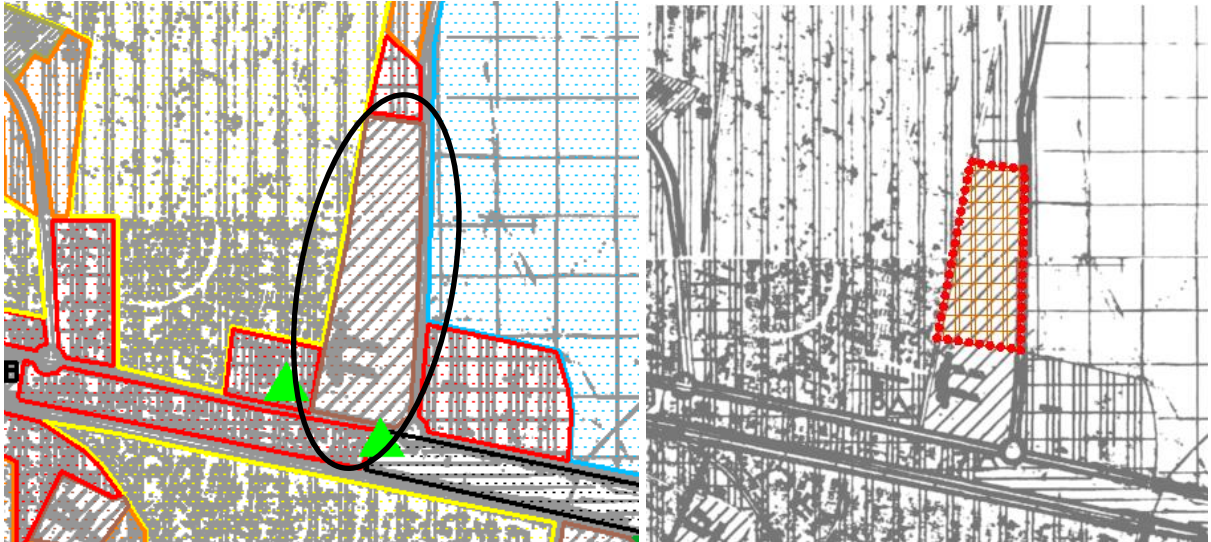
**1. Zona školskog kompleksa.** Ekonomska škola je 1979. godine iz centra grada preseljena u novopodignutu zgradu u ulici Majakovskog na tadašnjoj gradskoj periferiji. Prema GUP-u 1995-2010 na području današnjeg rejonskog centra C7 bio je predviđen ekskluzivni, eksperimentalni Građevinski obrazovni centar sa internatom, bazenom i sportskim terenima<sup>326</sup> (Slika 78). Međutim, nakon gašenja SIZ-ova usmerenog obrazovanja ovo zemljište ostalo je neizgrađeno. Škola postoji i danas u istom gabaritu, a u dvorištu su izgrađeni sportski tereni za košarku i mali fudbal.

**2. Trgovinska zona sa big-box objektima.** Drugom izmenom Generalnog plana Niša 1995-2010 izvršena je promena namene ranije planiranog školskog kompleksa za Građevinski školski centar u ulici Majakovskog u prostor za gradsko stanovanje sa poslovnim prostorom (Slika 79). U dokumentu Druge izmene i dopune GP-a Niša kaže se: „U Generalnom planu Niša 1995 - 2010. menja se namena prostora na lokaciji u Ulici Majakovskog i to u prostornoj jedinici PJ/058-07 u površini od 3,38 ha, između južne granice postojećeg naselja "Duvanište III", zapadne regulacione linije bulevara 'Medijana', severne granice kompleksa Ekonomskog - školskog centra i istočne regulacione linije Ulice Majakovskog, menja se namena površina i umesto namene 'škola' utvrđuje se namena 'gradsko stanovanje gustine 200-250 st/ha' sa poslovnim prostorom"<sup>327</sup>.

<sup>326</sup> Medvedev, M.: „Kako nam je tranzicija pojela razvoj gradova”, Letnja škola urbanizma 2006., dostupno na: <http://www.ekapija.com/website/sr/page/66102>

<sup>327</sup> Druga izmena Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010, dostupno na: <http://www.eservis.ni.rs/propisi/Default.aspx>





Slika 78 (levo). Prve izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010 (Prilog - Plan namene površina) sa mapiranim područjem Građevinskog obrazovnog centra u kome su izvršene izmene. Izvor: <http://www.zurbnis.rs>

Slika 79 (desno). Druga izmena Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010 (Prilog - Plan namene prostora). Izvor: <http://www.zurbnis.rs>.

Zemljište je ubrzo isparcelisano za izgradnju stanova (socijalno stanovanje) i megamarket. U manjem delu kompleksa (koji ne ulazi u obuhvat sekundarnog centra) na površini 1 ha predviđeno je socijalno stanovanje, od čega je jedan deo već realizovan. Na većem delu kompleksa (2ha), u okviru rejonskog centra, izgrađeni su megamarket, prodavnice tehničke robe i robe za domaćinstvo, ukupne izgrađene površine 10.000 m<sup>2</sup> u osnovi. Predviđeni parking prostor za 500 vozila zauzima preostalih 10.000 m<sup>2</sup> (Slika 80b). Objekti su klasičnog big-box formata - povučeni u dubinu parcele, velike površine, niske spratnosti, okruženi parking prostorom, sa otežanim pešačkim pristupom, bez uređenih/ ozelenjenih prostora za okupljanje, bez duha mesta i bez ikakve integracije sa okruženjem (Slika 80a).

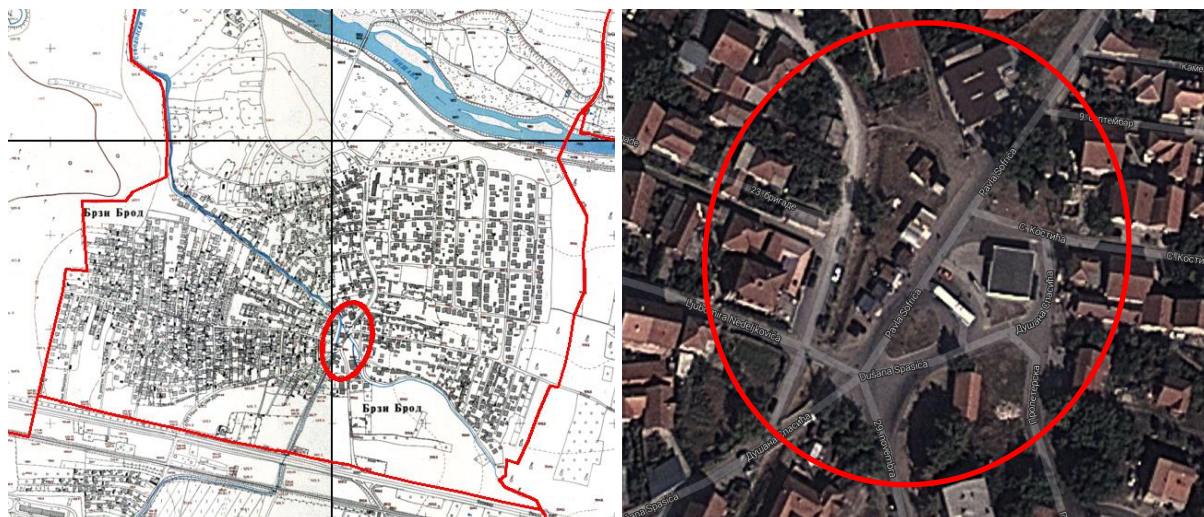


Slike 80a i 80b. Big-box objekti u ulici Majakovskog i parking prostor u trgovinskoj zoni rejonskog centra. Izvori: (levo) <http://www.gpnikolic.com/commercial--industrial.html>; (desno) <https://maps.google.rs>

**3. Potez poslovno-stambenih objekata duž Bulevara Svetog cara Konstantina.** Na ovom potezu zastupljeni su uglavnom stambeni objekti niske spratnosti sa trgovinsko-uslužnim delatnostima. U obuhvatu centra su dve stambene zgrade sa lokalima u prizemlju. Motel Medijana nije u funkciji, a na tom području planom se predviđa namena poslovanje. Ugostiteljski objekat južno od Bulevara funkcioniše kao takav pa se planom definiše ugostiteljsko-turistička namena.

### 6.3.3.3. Centar naselja Brzi Brod

Centar naselja Brzi Brod formirao se oko saobraćajnog ukrštanja ulica Pavla Sofrića, Dušana Spasića i Stojana Kostića. Na mestu ukrštanja pomenutih ulica formiran je kružni tok, koji predstavlja autobusku okretnicu. U naseljskom centru nalaze se sledeći sadržaji: nekadašnja zgrada Omladinskog doma a danas Uslužnog centra opštine Medijana (u kojoj se nalazi ispostava Policijske uprave Niš, Uprava za građanska stanja i opšte poslove i ispostava pošte), autobuska stanica, objekat snabdevanja za svakodnevne i povremene potrebe, zdravstvena ambulanta, dva ugostiteljska objekta, nekoliko trgovinskih radnji i kioska (Slike 81a i 81b).



Slike 81a i 81b. Pozicija postojećeg centra naselja Brzi Brod (a) i prostor centra danas (b). Izvori: (levo) dokumentacija autora; (desno) <https://www.google.rs/maps>

Naselje Brzi Brod je oduvek imalo tradicionalni seoski centar, kako sa aspekta funkcija i radijusa gravitacije, tako i sa aspekta urbanog oblikovanja. Naseljski centar predstavljao je spontano nastalo čvorište okupljanja na mestu ukrštanja frekventnih pešačkih tokova, sa zgradom mesne zajednice, domom kulture (omladinski dom) i samoposlugom. Centar naselja je poslednjih dvadesetak godina pretrpeo minimalne transformacije u fizičkom smislu, iako se broj korisnika povećao. Prema rezultatima popisa iz 1991. godine naselje je imalo 3.665 stanovnika, dok ih danas ima oko 1000 više. Intervencije u transformaciji podrazumevaju: promenu namene javnih objekata, angažovanje prizemlja objekata individualnog stanovanja za trgovinu i ugostiteljstvo i uvođenje autobuske okretnice u prostor centra. Došlo je do nezatnog pogašćavanja fizičke strukture, i to najviše stambenog fonda i pomoćnih objekata. Naselje još sadrži i osmogodišnju školu, sportske terene za fudbal i košarku i novu crkvu. Ovi sadržaji nalaze se u zoni pored reke, u kojoj dominiraju sportsko-rekreativni prostori.

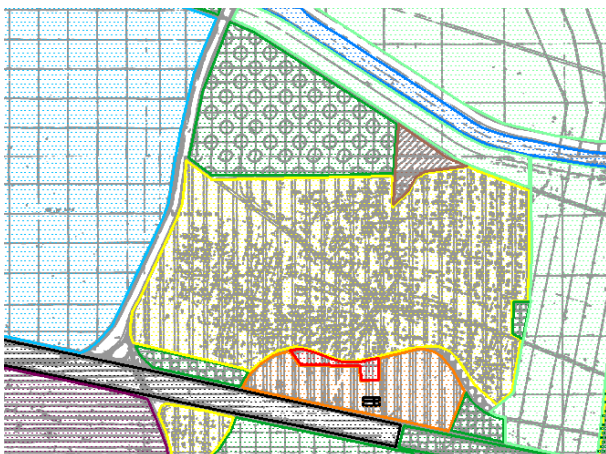
GUP-om Niša 1995-2010 bilo je predviđeno izmeštanje tradicionalnog naseljskog centra južnije ka saobraćajnici Svetog cara Konstantina, kao i uvođenje stanovanja većih gustina (200-250 st/ha). Dominantan vid stanovanja prema GUP-u bilo je gradsko stanovanje gustine 100-200 st/ha. U potezu pored reke predviđeni su sportsko-rekreativni kompleks i osnovna škola (Slika 82).

Važećom planskom dokumentacijom predviđa se nova izgradnja većih gustina na potezu neizgrađenog zemljišta duž Bulevara svetog cara Konstantina, a shodno tome i formiranje novog naseljskog centra i proširenje kapaciteta centralnih sadržaja<sup>328</sup>. Planom detaljne regulacije Stambeno-poslovnih blokova

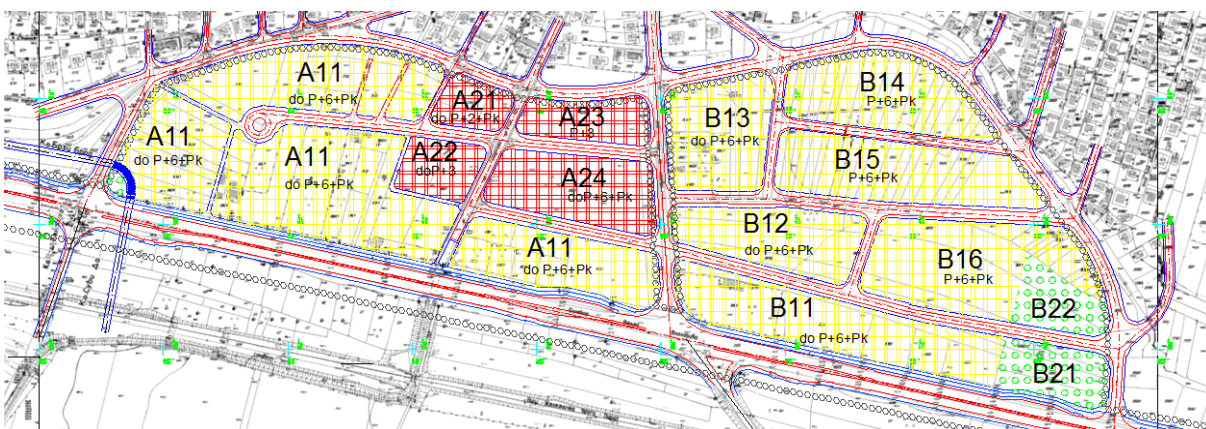
<sup>328</sup> Plan detaljne regulacije „Stambeno-poslovnih blokova severno od Bulevara Svetog cara Konstantina“ u Brzom Brodu, str.17, Zavod za urbanizam Niš, dostupno na <http://www.zurbnis.rs/vazeciNis.htm>



severno od Bulevara Svetog cara Konstantina u Brzom Brodu definisane su nove granice centra naselja (Slika 83).



Slika 82. Namena površina po GUP-u Niš 1995-2010. u naselju Brzi Brod sa pozicijom naseljska centra. Izvor: <http://www.zurbnis.rs>.



Slika 83. Plan detaljne regulacije „Stambeno-poslovnih blokova severno od Bulevara Svetog cara Konstantina“ u Brzom Brodu (Prilog – Namena površina) sa pozicijom naseljskog centra. Izvor: <http://www.zurbnis.rs>.

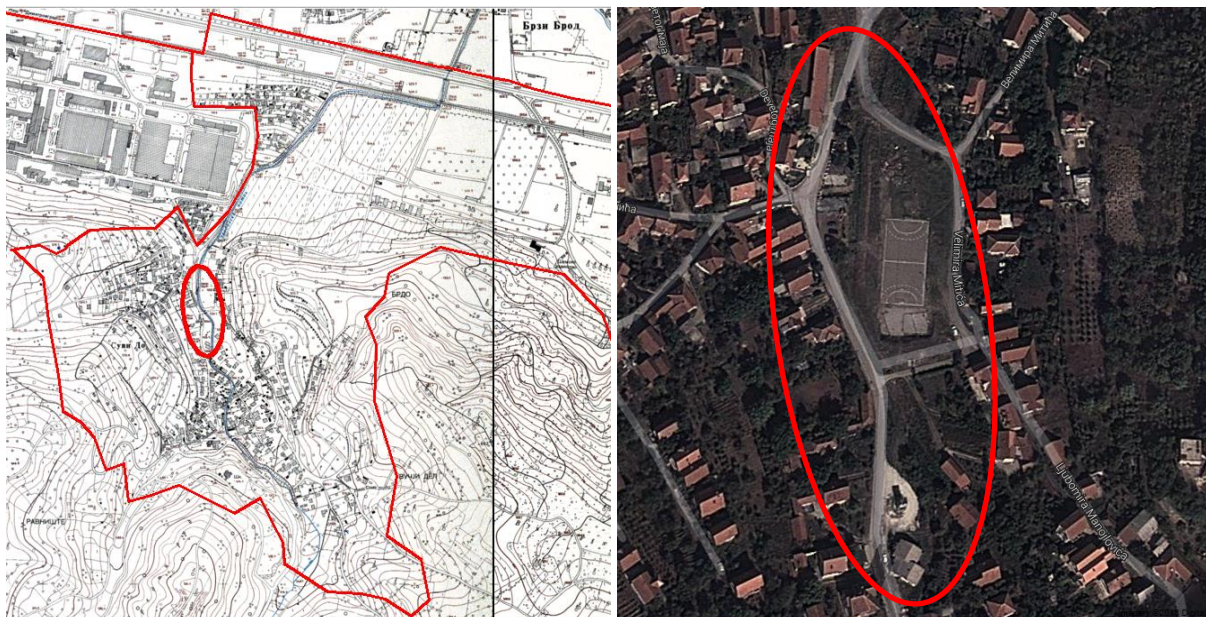
Novi centar naselja formira se u sklopu višespratnog stanovanja (stanovanje sa delatnostima) i približava se frekventnoj saobraćajnici. Prema planskoj dokumentaciji, u blokove A21 i A23 biće izmeštene mesna kancelarija i zdravstvena stanica sa apotekom. U ovim blokovima mogući sadržaji su objekti opštinske uprave, kulture, administracije i snabdevačko-uslužne delatnosti. U bloku A22 predviđaju se lokali (trgovina i poslovanje) u objektima koji će se graditi pored obodnih saobraćajnica, dok će se u bloku A24 nalaziti zatvoreni poslovno-tržni centar, zatvorena pijaca, komercijalne delatnosti i kolektivno stanovanje. Prostorna organizacija novog centra je planom data veoma fleksibilno - predlaže se izgradnja ili slobodnostojećih objekata ili niza lamela u zatvorenom, poluotvorenom ili otvorenom sistemu izgradnje, maksimalne spratnosti P+6+Pk.

#### 6.3.3.4. Centar naselja Suv Do

Naselje Suv Do izgrađeno je pretežno porodičnim stambenim objektima. Prateće delatnosti (trgovina za svakodnevne potrebe) javljaju se u prizemlju pojedinih porodičnih stambenih objekata. Selo Suv Do pripadalo je primarnim seoskim naseljima, odnosno selima bez seoskog centra. Mora se ipak napomenuti da je postojao nekakav zametak centralnog mesta (kategorija A1 - Tabela 16) koji se formirao spontano u težištu naselja, duž ulice 9. maja. Danas to centralno mesto ima malo sadržaja – teren za mali fudbal, autobuska stanica, objekat snabdevanja za svakodnevne potrebe (Slike 84a i 84b).

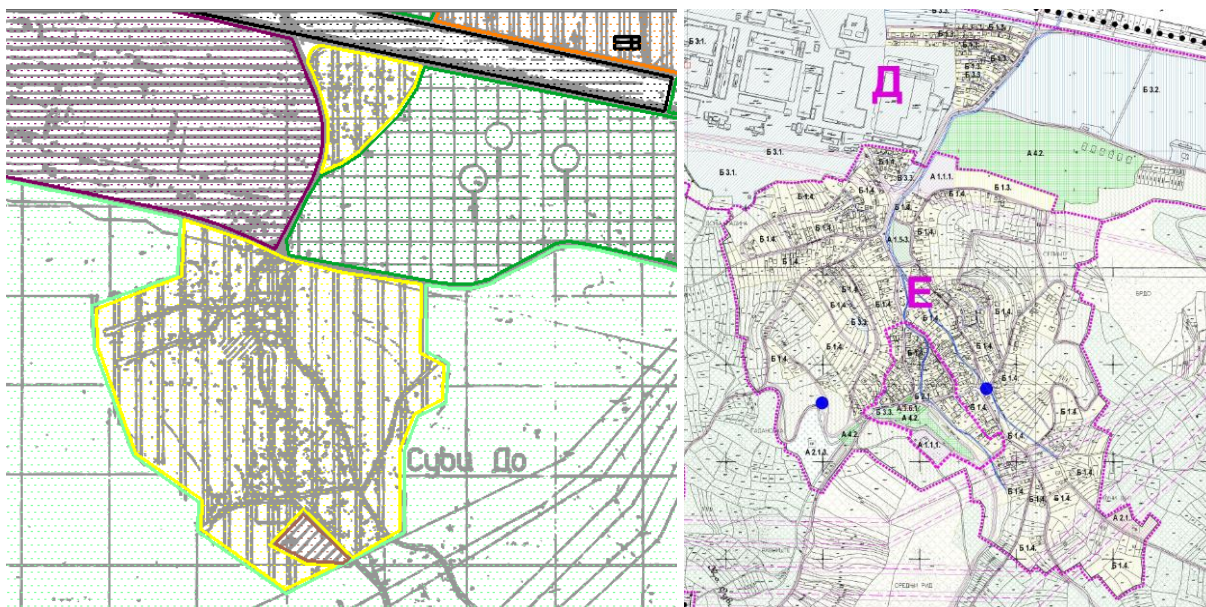


Naselje ima četvororazrednu osnovnu školu – istureno odeljenje osnovne škole „Branko Miljković“, dok je objekat Zadrnog doma srušen zbog lošeg stanja.



Slike 84a i 84b. Pozicija postojećeg težišta naselja Sivi Do (a) i izgled tog prostora danas (b). Izvori: (levo) dokumentacija autora; (desno) <https://www.google.rs/maps>

Prethodni GUP Niša 1995-2010 nije predviđao naseljski centar u naselju Sivi Do, zbog malog broja stanovnika i nekadašnjeg karaktera primarnog seoskog naselja. Od nestambenih sadržaja zonirana je jedino škola. Predviđeni vid stanovanja prema GUP-u bio je gradsko stanovanje gustine 100-200 st/ha. Namene zemljišta u okruženju naselja su industrija i poljoprivredno zemljište (Slika 85).



Slika 85 (levo). Namena površina po GUP-u Niš 1995-2010. u naselju Sivi Do. Izvor: <http://www.zurbnis.rs>.

Slika 86 (desno). Naselje Sivi Do sa položajem prigradskog centra u Planu generalne regulacije područja gradske opštine Palilula – druga faza (Prilog – Granica plana, obuhvat planiranog građevinskog područja sa planiranom namenom površina). Izvor: <http://www.zurbnis.rs>.

Intervencije u transformaciji naselja do danas su bile minimalne i podrazumevaju izgradnju nekih komercijalnih objekata (koji danas nisu u funkciji) i uvođenje autobuske okretnice u prostor centralnog

zametka. Taj prostor je u poslednjih dvadesetak godina pretrpeo minimalne transformacije. Došlo je do neznatnog pogušćavanja fizičke strukture, i to najviše stambenog fonda i pomoćnih objekata. Broj korisnika se takođe nije značajno povećao. Prema rezultatima popisa iz 1991. godine naselje je imalo 807 stanovnika, dok ih danas ima oko 200 više (podcelina E po važećem PGR-u opštine Palulila). Sa stanarima KO Čele-Kula (podcelina D po važećem PGR-u opštine Palulila) broj stanovnika Suvog Dola danas iznosi 2.000.

Planom generalne regulacije opštine Palilula – II faza predviđen je porast broja stanovnika u naselju. Ovaj plan predviđa stanovanje umerenih gustina i formiranje prigradskog centra naselja na novoj lokaciji u blizini postojeće četvororazredne škole. Na taj način centar se pozicionira ekscentrično u odnosu na svoje gravitaciono područje, ali u težištu planirane naseljenosti područja (Slika 86). U novoplaniranom centru naselja danas postoje trgovački sadržaji u prizemlju porodičnih kuća, takođe namenjeni za svakodnevno snabdevanje. U obuhvatu novog prigradskog centra naći će se stanovanje umerenih gustina. U novom centru naselja planira se nova zgrada mesne kancelarije na istoj lokaciji, četvororazredna škola i poslovno-trgovinski kompleks. Pored škole planirana je izgradnja sportsko-rekreativnog centra.

Uz prilaznu saobraćajnicu ka gradu Bulevar svetog cara Konstantina intenzivno se grade komercijalni sadržaji (u KO Suvi Do i nadalje ka Niškoj Banji). Nastavlja se decentralizacija funkcije poslovanja koja je započela devedestih, duž glavnih prilaznih puteva na grinfield zemljištu. Planskom dokumentacijom na zemljištu uz saobraćajnicu ka istoku planiraju se poslovno-trgovinski i proizvodno-trgovinsko-poslovni kompleksi, gde se pojavljuju skladišta, trgovina velikih formata za zadovoljavanje povremenih potreba (nameštaj, građevinski materijal, oprema za domaćinstvo). Ovaj razvoj za sada nema odlike urbane disperzije, jer raspoloživih lokacija za slične sadržaje unutar gradskih granica nema, a na potezu nema velikih poslovnih parkova ni tržnih centara.

## 7. SISTEMATIZACIJA ISTRAŽIVANJA

Kako je osnovni cilj ovog istraživanja ispitivanje i naučno objašnjenje problema monofunktionalnosti suburbanih naselja radi kreiranja modela za implementaciju/ restrukturiranje centralnih sadržaja u njima, neophodno je najpre utvrditi karakteristične tipove suburbanih okruženja koji generišu monofunktionalnost i uzrokuju odsustvo naseljskog centra. Potom se ustanovljuje tipologija centara suburbanih naselja. Sintezom svih relevantnih činjenica, dobijenih sistematizacijom dosadašnjih teoretskih saznanja i komparativnom analizom primera, kao i detaljnom analizom studije slučaja, a na osnovu ustanovljene tipologije, oblikuje se centar suburbanog naselja i formulišu smernice za njegov razvoj na principu mešovitih funkcija.

### 7.1. Tipologija suburbanih formi

U današnjoj svetskoj graditeljskoj praksi postoji veliki diverzitet suburbanih formi, koji nastaje kao odgovor na lokalne socijalne i envajronmentalne uslove. Pored četiri osnovna tipa suburbije u svetu koje je ustanovio K. Stanilov (planski nastali novi gradovi/ zajednice, bespravna naselja, naselja na ivici urbanog područja i urbana disperzija), sa stanovišta ovog istraživanja može se tvrditi je za post-socijalističke evropske zemlje relevantan još jedan format kojim treba dopuniti karakteristične suburbane oblike, a to su nekadašnja seoska naselja koja su danas prigradski stambeni sateliti.

Suburbani formati kod kojih je najizraženiji problem monofunktionalnosti su veliki *socijalistički stambeni kompleksi* (kao sub-tip planski nastalih novih gradova) i *urbana disperzija*. Ovi tipovi suburbije su od svog nastanka funkcionisali, a pojedini funkcionišu i dalje, isključivo kao „spavaonice“ velikih gradova. Veliki socijalistički stambeni kompleksi su naselja iz perioda Moderne, sa otvorenim sistemom pozicioniranja objekata velikih gabarita, iste monotone i višestruko multiplicirane forme, sa građevinskom linijom udaljenom od ulice i velikim zelenim prostorima između zgrada. Jedina funkcija u ovim kompleksima je stanovanje. Urbana disperzija započinje dvadesetih godina sa razvojem motorizacije. Karakterišu je male gustine naseljenosti, strogo odvojeno stanovanje, trgovina i mesta rada, slabo pristupačna saobraćajna mreža sa velikim blokovima, nepostojanje razvijenih, dobro organizovanih centara i socijalna segregacija.

Problem monofunktionalnosti prisutan je i kod *prigradskih stambenih satelita*, ali je njegova geneza nešto drugačija. Stambeni sateliti su direktna posledica aneksiranja koje je započelo još 1960-tih i 1970-tih godina, kada su mala prigradska i seoska naselja koja su okruživala velike gradove bivala pripojena gradskoj teritoriji. Ovaj proces je aktuelan i danas zbog širenja gradova. Stambeni sateliti su kao seoska naselja imali mešavinu različitih funkcija (za razliku od velikih stambenih kompleksa i disperzivno raširenih naselja koji ih nikada nisu imali), ali su pripajanjem gradu izgubili originalni karakter.

#### 7.1.1. Stambeni sateliti kao novi suburbani format u CEE gradovima

U okolini velikih gradova centralne i istočne Evrope danas je moguće naići na nove tipove suburbanih okruženja. Oblikovanje suburbanog pejzaža započelo je u socijalističkom periodu aneksiranjem seoskih naselja, a nastavljeno nakon pada socijalizma pod snažnim društveno-političkim i socio-ekonomskim uticajima. Danas se kao rezultat pojavljuju specifični tipovi nedefinisanih urbanih-ruralnih naselja koja trpe konstantne transformacije – to su prigradska naselja bez adekvatne infrastrukture, sa ruralnim pejzažom a bez poljoprivredne funkcije.

Naselja koja imaju status „ostalih“ uglavnom je naseljavalo radničko stanovništvo od polovine 20. veka. Doseljenici sa raznih strana koji nisu uspjeli da se skuće u gradu kupovali su jeftino parcele u okolnim seoskim naseljima, jer su nekadašnja sela imala mnogo skromniju infrastrukturu od gradskih područja. Prostrana naselja sa individualnim stanovanjem na rubu gradova bila su naseljena najsiromašnijim stanovništvom, za razliku od kapitalističkih predgrađa gde stanuje srednja klasa. Doseljenici su se pored posla u gradu bavili i poljoprivredom na svojim imanjima kako bi uvećali skromna primanja. Danas je situacija drugačija - u „ostalim“ naseljima i njihovom okruženju žive i imućniji društveni slojevi koji rade u gradu i vode urbani način života, ali preferiraju da žive u mirnijim, manje urbanim zonama. Ovaj proces započeo je nakon pada socijalizma devedesetih godina. Novi stanari ne bave se poljoprivredom već svoje parcele uređuju za rezidencijalno stanovanje sa prostranim zelenim površinama, skupim mobilijarom i bazenima. „Ostala“, tj. prigradska naselja danas često predstavljaju monofunkcionalne satelite koji nisu dobro povezani sa matičnim gradom, i po svojim karakteristikama jesu suburbija.

Negativni efekti procesa suburbanizacije sela postoje i evidentni su u više domena. Sa envajronmentalnog aspekta uočava se smanjivanje poljoprivrednog zemljišta i narušavanje prirodnih ekosistema. U socio-ekonomskoj sferi primetan je gubitak lokalnog identiteta naselja i tradicije u korišćenju prostora. Učestali razvojni obrasci sa visokim stepenom urbaniteta i modernim arhitektonskim izrazom drastično menjaju originalni ruralni pejzaž. U funkcionalnoj strukturi naselja primetan je nestanak funkcije kulture - objekti koji su nekada imali ovu namenu izgubili su se u tranziciji. Najveći nedostatak u fizičkoj strukturi naselja predstavlja nepostojanje odgovarajućih javnih prostora kao fizičkog okvira za socijalne interakcije žitelja, posebno adekvatnog naseljskog centra koji bi podržao okupljanje i uspostavljanje socijalnog kontakta. Suburbani stambeni sateliti su prvobitno imali mešavinu različitih funkcija, ali su pripajanjem gradu izgubili originalni karakter. Nekadašnja kompletna naselja, koja su imala sve potrebne nestambene sadržaje karakteristične za seosko naselje, danas često predstavljaju samo „spavaonice“ za svoje žitelje. Ostale funkcije seoskih naselja su ugašene, te se većina urbanih potreba danas zadovoljava u gradu.

U tom smislu, može se konstatovati da nekadašnja seoska naselja u blizini velikih gradova postaju suburbija. Osnovne karakteristike ovih naselja koje upućuju na njihov suburbani karakter su:

- Objekti postavljeni duboko unutar lokacije – urbanog pejzaža, u kome dominiraju;
- Dominacija privatnih objekata i nenaglašeni javni prostori/ sadržaji koji ne omogućavaju okupljanja;
- Prisustvo objekata/ zona sa samo jednom namenom (stanovanje) i odsustvo mešovityh namena;
- Zavisnost od automobila u velikoj meri, slabo razvijen gradski prevoz;
- Mala i ujednačena gustina naseljenosti u naseljskom tkivu, bez čvorišta aktivnosti.

Sličnosti ovih naselja sa bespravnim naseljima kao suburbanim formatom je najveća, jer je veliki deo stambenih satelita (prigradskih naselja) nastao i razvijao se neplanski. U tranzicionom periodu devedesetih neplanska izgradnja na poljoprivrednom zemljištu odvijala se čak uz prećutno odobrenje lokalnih vlasti. Takođe, postoji sličnost sa urbanom disperzijom, jer se širenje oba formata dešava u pojasu između grada i prigrada. Ponekad su granice između prigradskih (seoskih) naselja i urbane disperzije nejasne, što je prikazano na primeru Niša. Međutim, prigradska naselja oko velikih gradova mogu se širiti i bez pojave urbane disperzije. Stoga je usvojeno opredeljenje da se prigradska naselja zbog svoje ruralne geneze ipak izdvoje kao poseban suburbani tip. Iz tog razloga je nužno unaprediti postojeću statističku poddelu naselja (koja obuhvata „gradska“ i „ostala“ naselja) jer ona ne odgovara aktuelnom stanju, i ponovo uvesti tip „prigradsko naselje“.

Kao ključno pitanje budućnosti prigradskih naselja nameće se oživljavanje duha mesta, a najvažniji zadatak u ovom procesu je remodelovanje/ formiranje naseljskog centra. Za kreiranje duha mesta, posebno kada se radi o centralnom području, predlaže se povratak tradicionalnim vrednostima i kvalitetima naselja. Sve intervencije treba sprovesti uz uvažavanje lokalne kulture i konteksta, a



tradicionalne urbo-arhitektonske elemente remodelovati i ugraditi u suburbani pejzaž. Naročito treba poštovati prirodne faktore (geomorfologiju, zelenilo, vodotokove), kao i tradicionalnu naseljsku strukturu i veličinu. Važno je istaći i potencijalnu opasnost da ukoliko ova naselja postanu previše urbanizovana, novi žitelji suburbije mogu odlučiti da ih napuste u potrazi za sličnim kvalitetom okruženja. Sam centar mora formirati prepoznatljivi karakter koji će se bazirati na lokalnom kontekstu i tradiciji korišćenja prostora, a drastične urbane intervencije u ovom prostoru treba izbegavati.

U bivšim socijalističkim gradovima postoji veliki varijetet suburbanih formi, za razliku od kapitalističkih gradova gde su suburbani formati prilično izdefinisani. Sa sigurnošću se može tvrditi da nekadašnja seoska naselja a današnje „prigrade“-naselja sateliti jesu specifična suburbana forma i stoga za njih treba iznaći primerene modele za obnovu, uz kreiranje/ remodelovanje centralnih mesta. Jedan od mogućih modela za intervenciju u centrima prigradskih naselja je razvoj na principu mešoviten funkcija.

### 7.1.2. Tipologija centara suburbanih naselja

Sa stanovišta ovog istraživanja ima dovoljno argumenata koji potvrđuju tezu da je kreiranje novih/ remodelovanje postojećih suburbanih centralnih mesta jedna od ključnih mera za unapređenje kvaliteta života u suburbiji, a time i osiguravanje održivog razvoja grada u celini. S obzirom na različitost pojava oblika suburbije, postavlja se pitanje kako najbolje modelirati suburbani naseljski centar. Za ostvarenje tog cilja neophodno je najpre napraviti tipologiju karakterističnih centara suburbanih naselja.

Shodno prethodno ustanovljenim tipovima suburbanih naselja, mogu se diferencirati tri karakteristična područja grada i njegovog okruženja u kojima se ovi suburbani formati pojavljuju:

- Unutar urbanog prstena (veliki socijalistički kompleksi, planski nastale zajednice, transformisana bespravna naselja);
- Rubna područja grada – kontaktna zona grada i okruženja u kojoj se pojavljuju i urbana i suburbana naselja (planski nastale zajednice, bespravna naselja, transformisana seoska naselja);
- Izvan gradskog područja (bespravna naselja, prigradska–nekadašnja seoska naselja, naselja na periferiji urbanih područja, urbana disperzija).

U skladu sa prethodnim, i centri suburbanih naselja se mogu formirati u naseljima unutar gradskog područja, izvan njega ili u rubnoj zoni grada. Tako suburbani centri prema kategoriji i svom gravitacionom uticaju mogu biti lokalni/ sekundarni gradski centri ili lokalni vangradski centri.

U post-socijalističkim državama, kao **gradski centri** pojavljuju se centri onih suburbanih tipova koji su pozicionirani unutar granica grada, a to su veliki socijalistički stambeni kompleksi i planski nastale zajednice. Bespravna izgradnja koja je vremenom ušla u sastav grada morala je prethodno biti nekako planski sagledana, tako da je dalji razvoj ovih naselja ipak planski kanalisani (primer naselja Delijski Vis u Nišu). Jedna od najvažnijih mera za transformaciju bespravnog suburbanog u plansko urbano naselje je formiranje primerenog centra. Kod nekadašnjih bespravnih naselja unutar granica grada nedostatak centralnih sadržaja često je presudna karakteristika koja ih opredeljuje kao suburbiju. Lokalni centri su centri jedinice susedstva i centri stambene četvrti, a sekundarni centri su centri gradskog rejona ili opštine. Kao **vangradski centri** javljaju se centri nekadašnjih seoskih – današnjih prigradskih naselja ili centri u okviru urbane disperzije. Oba tipa su ranga lokalnog centra, i to centra jedinice susedstva. Naselja na periferiji urbanog područja nisu karakteristična za post-socijalističke države.

Sa aspekta implementacije razvoja na principu mešoviten funkcija u centrima suburbanih naselja kod **post-socijalističkih gradova** mogu se ustanoviti sledeći karakteristični tipovi:

- Centri velikih socijalističkih stambenih kompleksa;
- Centri suburbanih planski nastalih zajednica/ bespravnih naselja na gradskoj periferiji;



- Centri prigradskih naselja – nekadašnjih seoskih naselja;
- Centri naselja u okviru urbane disperzije.

Ova podela naseljskog tkiva ilustrovana je na primeru dela mreže centara područja GUP-a Niša, gde se od navedenih tipova centara suburbanih naselja na području grada Niša uočavaju tri:

- Centri velikih socijalističkih stambenih kompleksa koji su pretrpeli transformaciju u toku tranzicionog perioda i danas su urbani centri;
- Centri naselja na sadašnjoj gradskoj periferiji koji imaju određena suburbana obeležja, i koji se nalaze u procesu transformacije u urbane centre;
- Centri prigradskih naselja koji se nalaze u različitim stadijumima transformacije iz seoskih u suburbane centre.

Centri Pantelej I i Pantelej II predstavljaju centre naselja u okviru disperzivno proširenih naselja, koji su planirani u regulativi ali čija realizacija još uvek nije započela.

## 7.2. Komparacija

### 7.2.1. Komparacija centara suburbanih naselja u kojima je primenjen razvoj na principu mešovityh funkcija

U smislu aktuelnih planerskih tendencija i delovanja, preporučeni instrumenat za modelovanje naseljskog centra je razvoj na principu mešovityh funkcija. Iz tog razloga analizirani su pojedini primeri kreiranja/ remodelacije centara u karakterističnim suburbanim naseljima koji su primenili ovakav razvoj (Tabele 20, 21, 22). Neki od ovih projekata su realizovani te su njihovi ishodi merljivi u praksi, dok su neki tek u fazi realizacije i nije moguće sa sigurnošću tvrditi kakav će efekat proizvesti. Odabrani su tipovi suburbanih naselja koji primenjuju razvoj sa mešovitym funkcijama u naseljskim centrima: planski nastali novi gradovi/ zajednice i urbana disperzija. Centri bespravnih naselja nisu razmatrani, jer je razvoj sa mešovitym funkcijama uslovljen postojanjem koherentnog plana, što je jedna od tri osnovne odrednice ovakvog razvoja<sup>329</sup>. Pre implementacije razvoja sa mešovitym funkcijama u centru kod bespravnih naselja mora biti sproveden čitav niz planskih mera neophodnih za uređenje i kanalisanje razvoja tih naselja (regulisanje pravnog i svojinskog statusa zemljišta i objekata, postizanje zadovoljavajućeg nivoa komunalnog standarda, unapređenje dostupnosti socijalnim servisima, preoblikovanje fizičke strukture, često i unapređenje socijalne slike i životnog standarda).

**Veliki socijalistički stambeni kompleksi.** Primeri Bratislave, Beograda i Niša ukazuju na to da se veliki socijalistički stambeni kompleksi više ne nalaze na gradskoj periferiji, već da su se neminovnim širenjem gradova našli negde u okviru urbanog prstena, na različitim odstojanjima od ruba gradskog područja. Relativna blizina gradskog centra dovodi do većeg interesovanja za to zemljište, koje postaje privlačno i za komercijalne sadržaje. Pod povećanim pritiskom tržišta „stradaju“ najpre neizgrađene, slobodne zelene površine u naselju. U aktuelnom vremenskom preseku se može konstatovati značajan diverzitet spontano nastalih komercijalnih sadržaja u ovim naseljima.

Iz analiziranih primera uočava se da su kod velikih socijalističkih stambenih kompleksa u formiranju naseljskog centra moguća dva scenarija:

- Izgradnja potpuno novog centra sa mešovitym funkcijama koja uključuje stanovanje;
- Preoblikovanje centralnog zamatka (ukoliko je u naselju postojao) „dopunjavanjem“ nedostajućih sadržaja, bez novog stanovanja.

---

<sup>329</sup> Videti stranu 25. ovog rada.

Naselje	Petržalka	Grunau
Tip suburbije	Planski nastali novi gradovi – veliki socijalistički stambeni kompleksi	Planski nastali novi gradovi – veliki socijalistički stambeni kompleksi
Pozicija	Urbani prsten	Urbani prsten – gradska periferija
Lokacija	27 ha	20 ha
Mešoviti centri	Petržalka City	Allee Center u potezu Stuttgarter Allee
Izgradnja centra	Novi gradski centar u već izgrađenom području	Remodelacija postojećeg centra u već izgrađenom području
Tip centra	Sekundarni gradski centar – centar stambenog rejona/ opštine	Sekundarni gradski centar – centar stambenog rejona/ opštine
Udaljenost od gradskog centra	2 km	6 km
Gravitaciono područje centra (st)	120.000	45.000 (u trenutku obnove naselja) (488.000 šire okruženje)
Sadržaji (m2)	Novo stanovanje (18.200 I.faza); Poslovanje, sportsko-rekreativni, hotel, trgovina, kulturno-zabavni (42.200 I.faza); Ukupno obe faze: 400.000	Postojeće stanovanje 126.000; Trgovina, poslovanje, zabava, uslužni, ugostiteljski, kultura, sport i rekreacija 53.000
Odnos stanovanja u centru i centralnih funkcija	30% : 70%	70% : 30%
Otvoreni javni prostori	Park, uređeno priobalje, trg	Park, pešačka ulica, skver
Gradski prevoz	Autobuska linija, nova tramvajska linija	Suburbana železnica, tramvajska i autobuska linija
Parking	Garaže 4.500 vozila; nadzemni parking za stanovanje	Garaža; nadzemni parking na mestu srušenih objekata
Pešačka pristupačnost centra	Dobra	Zadovoljavajuća
Intervencija	Pogušćavanje/ nova izgradnja na jedinoj velikoj praznoj zelenoj lokaciji u naselju uz uključivanje kolektivnog stanovanja u miks funkcija	Kontrolisano rušenje objekata/ etaža i izgradnja na pojedinačnim zelenim slobodnim prostorima u naselju - „dopunjavanje“ naselja nestambenim sadržajima bez stanovanja
Specifičnosti naselja	Priobalje kao potencijal	Iseljavanje stanovništva, demografski pad

Tabela 20. Kreiranje/ remodelacija centara sa primenom razvoja na principu mešovitih funkcija u velikim socijalističkim stambenim naseljima.

U slučaju Petržalke, gde naseljski centar nije postojao, predviđa se kreiranje novog centra sa mešovitim funkcijama na velikoj slobodnoj (parkovskoj) površini u naselju. Iz tog razloga u miks funkcija uključuje se i stanovanje, koje zauzima više etaže. Međutim, bez obzira na atraktivnost projekta, bogatu ponudu sadržaja i kvalitetne javne prostore koje intervencija nudi, stoji velika primedba da se jedini park za stanare ovog dela grada angažuje za izgradnju. Ova intervencija će nesumnjivo umanjiti kvalitet života u naselju Petržalka jer će narušiti envajronmentalne uslove i znatno redukovati vrednost zelenih prostora po stanovniku. Sa aspekta urbanog dizajna, ovakav koncept naseljskog centra nipodaštava osnovnu postavku urbanizma Moderne u kome je naselje projektovano. Dakle, bez obzira na pritisak tržišta, ne može se dozvoliti dalje zauzimanje većinskog dela slobodnih prostora novom izgradnjom u velikim socijalističkim kompleksima, ili se makar mora ograničiti na razumnu meru. U naseljima sa visokim vrednostima gustina, posebno gustina naseljenosti, ne treba predviđati novo stanovanje jer se time dodatno poguščava prostor objektima, korisnicima i aktivnostima. Mora se naglasiti da centar Petržalke nije realizovan i da se sve implikacije njegove izgradnje ne mogu još uvek sagledati niti oceniti.

Na primeru remodelacije centra naselja Grunau može se zaključiti da su poželjniji modaliteti kreiranja centara socijalističkih naselja upravo one intervencije koje ne generišu novo stanovanje, već samo uvode nedostajuće centralne sadržaje. I u ovom slučaju određeni deo zelenih slobodnih površina

zauzima se novom izgradnjom, ali u znatno manjem procentu. Radi se o manjim ivičnim površinama slobodnih prostora, a ne o masivnoj kompaktnoj izgradnji kao u slučaju Petržalke. Od značaja je ovde napomenuti i činjenicu da je u naselju Grunau jedan deo površine oslobođen rušenjem viška fizičkih struktura (objekti napušteni zbog demografskog pada). Na taj način nije drastično narušen prvobitni odnos izgrađeno-neizgrađeno zemljište kao u naselju Petržalka. Lokacije srušenih fizičkih struktura koriste se kao parkiralište. U naselju Petržalka gde nije došlo do rušenja objekata, da se ne bi dalje smanjivale neizgrađene površine u centru, predviđa se izgradnja podzemnih garaža.

Bez obzira na ograničenja koja nameće postojeće stanje u velikim socijalističkim kompleksima Moderne, moguće je i poželjno formirati naseljski centar sa mešovitim funkcijama. Na primeru Štutgarter aleje u naselju Grunau potvrđuje se aktiviranje svih postojećih nestambenih namena (samoposluge, mesne zajednice, klubovi) i njihovo umrežavanje u integralni prostor centra. Fizička integracija omogućena je kvalitetnim pešačkim vezama, a funkcionalna integracija sadržaja ostvaruje se dopunom nedostajućih namena (koje moraju biti kompatibilne sa stanovanjem i međusobno). Na primeru Štutgarter aleje Grunau, te intervencije se sprovode kroz:

- Prenamenu funkcije postojećih nestambenih objekata za atraktivnije komercijalne namene;
- Dogradnju i adaptaciju postojećih nestambenih objekata kako bi se prilagodili novim namenama;
- Aktiviranje prizemlja stambenih zgrada za komercijalne namene, i dogradnja kako bi se komercijalni sadržaji približili regulacionoj liniji ulice, odnosno pešačkoj promenadi. Mora se naglasiti da je prenamena prizemlja stambenih zgrada u Štutgarter aleji bila olakšana zbog iseljavanja stanovništva i velikog procenta praznih stanova;
- Novu izgradnju na manjem delu slobodnih prostora za nedostajuće sadržaje (sportski centar u Grunau), koji je u funkciji oblikovanja adekvatnog prostornog okvira za centralne aktivnosti, odnosno stvaranja kontinuiteta fizičke strukture.

U centru naselja Grunau formira se kontinuitet pešačkog kretanja duž Štutgarter aleje denivelisanim pešačkim prelazima iznad frekventne saobraćajnice, naglašenom pešačkom obradom partera i formiranjem pešačkih čvorišta duž pešačke ulice. Obilje neizgrađenih prostora u socijalističkim kompleksima pružilo je pun potencijal za njihovu remodelaciju i povećanje upotrebne vrednosti, odnosno kreiranje kvalitetnijih javnih prostora koji su zaista privlačni korisnicima i koji služe kao primeren prostorni okvir za centralne aktivnosti.

Novoplanirana struktura funkcija u centru trebalo bi da inkorporira nedostajuće sadržaje. Preporučuje se očuvanje postojeće funkcije stanovanja u centru, koje u slučaju naselja Grunau iznosi 70% u miksu funkcija u centru. Pored stanovanja, kao ostale glavne namene u projektu centra javljaju se trgovina, poslovanje i ugostiteljstvo. Allee Center kao šoping centar ostvaruje pozitivne uticaje na funkcionalnu strukturu naseljskog centra, jer je njegov dizajn promišljen a objekat pešački umrežen sa ostalim sadržajima. Manje profitabilne namene koje se predviđaju su uslužne delatnosti, kulturno-zabavni sadržaji (kao generatori društvenog života u naselju) i prostori/ objekti za sport i rekreaciju. Zbog velikog broja korisnika – stanara stambenih kompleksa u naseljima Grunau i Petržalka, formirani naseljski centri su ranga sekundarnog gradskog centra. Visok stepen centra i veliki broj gravitirajućih korisnika uzrokuju zastupljenost nestambenih namena u centru od 30% u naselju Grunau do čak 70% u naselju Petržalka. U oba slučaja obezbeđena je laka dostupnost naselju gradskim prevozom.

Još je važno naglasiti da se u Petržalki nedostatak centralnih sadržaja u socijalističkim kompleksima rešava koncentrisanjem novih sadržaja u jednom projektu sa mešovitim funkcijama, dok se u slučaju naselja Grunau formira mreža lokalnih centara na području čitavog naselja, sa najvećom koncentracijom sadržaja u glavnom naseljskom centru. Sa stanovišta opsluživanja korisnika i održivog razvoja područja, optimalnije rešenje predstavlja ravnomerna distribucija centralnih sadržaja u okviru hijerarhijski struktuirane mreže centara, kao u naselju Grunau.

Posebno je važno ukazati na negativne implikacije koje proizvodi dominacija funkcije poslovanja prilikom restrukturiranja centara planski nastalih novih gradova, naročito kada se radi o monofunkcionalnim poslovnim zonama. Primer Novog Beograda kao planski nastalog novog grada to najbolje ilustruje. Zbog dobre pristupačnosti, velikih neizgrađenih površina i jasnih vlasničkih odnosa nad zemljištem, ovo područje je trpelo veliki tržišni pritisak od strane funkcije poslovanja i transformisalo se u novu poslovnu zonu grada. Dominacija funkcije poslovanja, stihijska izgradnja sadržaja bez uvažavanja konteksta i nepostojanje funkcionalne, a naročito fizičke integracije namena, rezultovali su time da Novi Beograd do danas nije formirao pravi centar.

**Planski nastale zajednice.** Planski nastale zajednice danas se pojavljuju u rubnim zonama gradova. Izgradnja planskih zajednica odvija se uglavnom u cilju „popunjavanja“ praznina u urbanom tkivu, odnosno neizgrađenih područja između grada i njegovog predgrađa. U slučaju velikih post-socijalističkih gradova to je najčešće područje na rubu grada, između grada i nekadašnjih seoskih naselja, a kod velikih kapitalističkih gradova između grada i urbane disperzije. U zavisnosti od svojih karakteristika, planski nastale zajednice mogu, ali ne moraju predstavljati suburbiju. Formiranje naseljskog centra je planski determinisano.

Naselje	Wilanow	Poundbury
Tip suburbije	Planski nastale zajednice	Planski nastale zajednice
Pozicija	Urbani prsten/ periferija	Periferija malog grada/ ekstenzija
Lokacija	18,6 ha	3 ha
Mešoviti centri	Centar Wilanow	Trg Kraljice majke
Izgradnja centra	Novi planski gradski centar u novoj izgradnji	Novi planski gradski centar u novoj izgradnji
Tip centra	Centar stambene četvrti	Centar jedinice susedstva
Udaljenost od gradskog centra	10 km	2 km
Gravitaciono područje centra (st)	25.000	5.000
Sadržaji (m2)	Kolektivno stanovanje 53.000; Trgovina, poslovanje, kulturno-zabavni, uslužni, ugostiteljski, javni sadržaji, sport i rekreacija 151.000	Kolektivno stanovanje 22.000; Trgovina, poslovanje, kultura, uslužni, ugostiteljski, javni sadržaji (opcija) 19.000
Odnos stanovanja u centru i centralnih funkcija	26% : 74%	54% : 46%
Otvoreni javni prostori	Dva popločana pešačka trga i jedan ozelenjeni prostor	Trg kao centralni motiv i žična tačka
Gradski prevoz	Autobuska linija, nova tramvajaska linija	Nova autobuska linija, pešačka dostupnost
Parking	Podzemne garaže 4.000 vozila, garaže i nadzemni parking za stanovanje 600 vozila	Podzemna garaža 100 vozila, nadzemni parking za stanovanje
Pešačka pristupačnost centra	Dobra	Odlična
Intervencija	Veliki suburban rast Varšave, izgradnja na grinfield zemljištu – „popunjavanje“ zemljišta između urbanog i suburbanog	Izgradnja na grinfield zemljištu – ekstenzija grada, po principu „vrtnog grada“
Specifičnosti	Povratak tradicionalnom zatvorenom gradskom bloku	Najveći intenzitet gustina i najviša tačka siluete u centru

Tabela 21. Kreiranje/ remodelacija centara sa primenom razvoja na principu mešovitih funkcija u planski nastalim zajednicama.

Planski nastale zajednice u analiziranim primerima imaju manji broj stanovnika, te i njihov centar ima niži rang i mali centralitet. Centru planski nastale zajednice gravitiraju samo stanari ovih područja, pa on

predstavlja lokalni centar (centar jedinice susedstva ili centar stambene četvrti). Međutim, stepen realizacije centra završi od konkretnih društvenih i tržišnih okolnosti. Iako je veliki deo naselja Vilanov izgrađen, centar naselja nije ni započet, kao ni planirani razvoj na principu mešovitih funkcija. Realizacija centra Paundberija je započela nakon što je obezbeđena kritična masa korisnika, odnosno realizovan jedan deo stambenih površina. To je neophodno s obzirom na mali broj stanovnika planske zajednice (svega 5.000).

„Grad Vilanov“ predstavlja projekat pugušćavanja urbane strukture grada Varšave, koja trpi veliki suburbani rast na svom metropolitenskom području. Centar nove stambene četvrti opslužuje oko 25.000 korisnika, a u samom centru naselja planirana zastupljenost stanovanja iznosi 26%. To upućuje na zaključak da je u perifernim centrima potrebno predvideti funkciju stanovanja kako bi prostor imao celodnevni vitalitet, bez obzira na dominantnu stambenu funkciju u okruženju. Značajno je napomenuti da je naselje Vilanov projektovano u sistemu tradicionalnih zatvorenih gradskih blokova niske spratnosti, koji omogućavaju jako velike gustine naseljenosti (25.000 stanovnika), sa ciljem da se apsorbuje dalji suburbani rast a nova izgradnja vrati unutar gradskih granica. Međutim, veliki procenat do sada neizdatih stanova upućuje na to da jedan deo stanovništva insistira na individualnoj porodičnoj kući i da visoke vrednosti gustina nisu uvek adekvatne za periferiju grada. U tom smislu, pre svake izgradnje u rubnim zonama grada treba ispitati potražnju za stanovanjem i napraviti dobar balans u odnosu individualnog i višeporodičnog stanovanja. Primer Vilanova ukazuje da tradicionalni gradski blok može biti jedan od urbanih formata u planskim zajednicama na periferiji grada, ali je poželjno da ne bude jedini. Može se konstatovati da je zatvoreni gradski blok sa mešovitim funkcijama, s obzirom na visoke vrednosti gustina, najpogodniji za područje naseljskog centra.

Centar Grada Vilanov formira se adekvatno velikom broju gravitirajućih korisnika. S obzirom na visoke vrednosti gustina u centru, parkiranje za komercijalne sadržaje se predviđa u podzemnoj garaži, kako bi se parter oslobodio za pešačke aktivnosti. Projektom je predviđeno da centar Vilanova obezbedi kvalitetne javne prostore kao podršku komercijalnim sadržajima, koji bi osigurali vitalitet novog centra na periferiji (pešački trgovi i zelene površine).

Glavne namene u centru Grada Vilanov su trgovina i poslovanje. Funkcija trgovine je koncipirana tako da omogući dobru pešačku protočnost i asocira na tradicionalne pešačke centralne ambijente, umesto klasičnog glomaznog formata tržnog centra. Važno je da se projektom predviđaju funkcija kulture i sportsko-rekreativni sadržaji. Hotel se može javiti ukoliko za njim postoji tržišna potreba. U slučaju Vilanova ovaj sadržaj je bio predviđen prvobitnim planom (turistički potencijal postoji zbog istorijskog kompleksa dvorca Vilanov), ali je kasnije izuzet iz strukture funkcija jer je investitoru više odgovarala izgradnja čisto poslovne zgrade.

S obzirom da centar Vilanova još uvek nije izgrađen, za sada se ne može komentarisati da li će centar uspeti da kreira duh mesta u naselju Vilanov. Ono što se sa sigurnošću sada može tvrditi je da nova planski nastala zajednica omogućava stanovanje samo viših društvenih slojeva. Stanovi u novom naselju nisu pristupačni, a socijalno stanovanje nije predviđeno, što može dovesti do stvaranja „ograđenih zajednica“ u naselju Vilanov i kreirati probleme u upotrebi gradskog centra, ali i dovesti do raslojavanja na nivou područja grada. Planirani objekat gradske većnice sa opštinskom administracijom i javnim servisima je veoma poželjan sadržaj koji integriše javnu namenu i javni prostor, a centru daje karakter mesta za okupljanje. Međutim, ovaj sadržaj još uvek nije realizovan, a kao i u svakom post-socijalističkom gradu u tranziciji, izgradnju su ometali politički i korupcionaški skandali.

U trenutnom stanju u naselju Vilanov postoji samo stambena funkcija, što uz činjenicu da je dosta udaljeno od centra grada (10 km) i nedostatak javnih prostora, ovom naselju daje suburbane odlike. Ukoliko se ne realizuje planirani razvoj i ne formira naseljski centar, naselje će ostati suburbano. Mora



se ukazati na činjenicu da se struktura naselja može lako promeniti i ukoliko dođe do intenziviranja izgradnje poslovnih parkova. Ovo predstavlja realnu pretnju mešovitom razvoju s obzirom na velike površine neizgrađenog zemljišta, dobru pristupačnost naselja, novoplaniranu liniju lake železnice i razvijenu infrastrukturu.

Za predloženi razvoj centra sa mešovitim funkcijama može se tvrditi da bi značajno unapredio kvalitet života u naselju Vilanov i da predstavlja dobar teorijski model za razvoj rubnih gradskih naselja i njihovih centara (uz poštovanje usvojenih preporuka urbanog dizajna i uključivanje socijalnog stanovanja). Ostaje da se vidi nakon izgradnje da li će centar ostvariti željene rezultate.

Paundberi predstavlja savremeno otelotvorenje ideje o „vrtinom gradu“, a nastao je kao antipod standardnim suburbanim rasplinutim naseljima. Iako naselje još uvek nije kompletirano, ono se u potpunosti razvija prema planu, te predstavlja dobar primer planski nastale zajednice. Planirani odnos stanovanja u centru i nestambenih namena je pola-pola, što je dobar odnos s obzirom na koncepciju jedinice susedstva od 5.000 stanovnika i niži rang centra. Tradicionalna postavka naselja ogleda se i u lokalizaciji gustina – one se povećavaju od periferije ka centru. Centar je mesto sa najvećim intenzitetom aktivnosti, najvećim vrednostima gustina i najvišom tačkom siluete naselja.

Uočava se da, u zavisnosti od veličine gravitacionog područja, zastupljenost stanovanja u prostoru lokalnog centra iznosi od 25% (centar četvrti – primer Vilanov) do 55% (centar jedinice susedstva – primer Paundberi). Ove vrednosti su primerene ukoliko se uporede sa potrebnom zastupljenošću funkcije stanovanja u gradu, koja iznosi u glavnom gradskom centru 15-20%, odnosno 40% u obodnom području centra<sup>330</sup>. U oba slučaja (centar susedstva i centar četvrti) predviđaju se sadržaji javnog karaktera jer generišu veliki broj poseta i tradicionalno naglašavaju centralitet mesta.

Posebno je važno istaći koncept razvoja Paundberija kao urbane ekstenzije grada Dorčestera, jer se na taj način onemogućava urbana disperzija. Da bi se Paundberi razvijao kao jedinica susedstva, a ne samostalno naselje, centar naselja se integriše u mrežu centara Dorčestera, što uslovljava izbor sadržaja. Da novoformirani centar Paundberija ne bi ugrozio postojeći centar Dorčestera, a shodno relacijama u naseljskoj mreži, novi javni sadržaji većeg kapaciteta (trgovina, objekti kulture, hoteli) mogu se planirati u Paundberiju samo ako za taj sadržaj ne postoji pogodna lokacija u Dorčesteru i ako se ne ugrožava njegov centar, što procenjuje studija slučaja. Dozvoljava se izgradnja trgovine velikog formata, ali pod određenim uslovima: ukoliko to dozvoli studija uticaja na tržište (za objekte preko 1.000 m<sup>2</sup>), i ukoliko objekat nove izgradnje odgovara propisanim standardima urbanog dizajna. Na taj način sprečava se izmeštanje trgovačkog težišta iz Dorčestera. Još jedna mera u sprečavanju urbane disperzije je da lokacija za izgradnju bude pristupačna različitim vidovima transporta, a nikako samo individualnim vozilom.

Na području centra naselja Paundberi potvrđuje se koncept pešačke dostupnosti sadržaja u jedinici susedstva, kao i upotreba tradicionalnih urbanističkih elemenata u oblikovanju centra (trg, zvonik, skulptura). Na primeru Paundberija uočava se da se čak i u centrima najnižeg ranga preporučuje izgradnja podzemne garaže, kako bi se što veći prostor partera angažovao za bezbedno pešačko kretanje i okupljanje.

Model naseljskog centra Paundberija pogodan je za primenu u prigradskim naseljima CEE gradova, s obzirom na njihov nekadašnji ruralni karakter i dobar kontakt sa prirodom. Može se planirati transformacija prigradskih naselja u samostalne jedinice susedstva po modelu Paundberija. Takođe, primenjivo je ograničenje u struktuiranju javnih i komercijalnih sadržaja prigradskih naselja u odnosu na

---

<sup>330</sup> Dinić, M.: *Primena koncepta razvoja na principu mešovitih funkcija u urbanoj rekonstrukciji centralne gradske zone*, str.148., magistarski rad, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu, 2008.

grad i integrisanje centara prigradskih naselja u gradsku mrežu, kako bi se i grad i njegovo okruženje održivo razvijali, u skladu sa svojim potencijalima i specifičnostima.

**Urbana disperzija.** Analizirani suburbani centar sa američkog područja predstavlja novu izgradnju na praznoj lokaciji u metropolitenskom području, odnosno pokušaj kreiranja nedostajućih sadržaja pogađavanjem urbane strukture. Mora se naglasiti da američki projekti urbane disperzije imaju značajno manje gustine nego evropska disperzija, čak u toj meri da se evropski primeri smatraju za „pametan rast“ u Americi. Međutim, pojedine odrednice ovakvog razvoja su veoma korisno upozorenje za dalji razvitak evropske suburbije, posebno u post-socijalističkim gradovima gde je urbana disperzija trenutno aktuelna.

Naselje	Northland – KC, MO
Tip suburbije	Urbana disperzija
Pozicija	Periferija metro područja
Lokacija	37,6 ha
Mešoviti centar	Zona Rosa
Izgradnja centra	Novi gradski centar u već izgrađenom području
Tip centra	Centar dela metro područja
Udaljenost od gradskog centra	20 km
Gravitaciono područje centra (st)	47.300 (236.000 metro područje)
Sadržaji (m2)	Stanovanje 8.000; Trgovina, poslovanje, ugostiteljski, kulturno-zabavni, hotel 112.800
Odnos stanovanja u centru i centralnih funkcija	7% : 93%
Otvoreni javni prostori	Gradski trg, dečji park
Gradski prevoz	Autobuska linija, podređenost putničkom saobraćaju
Parking	Garaže, površinska parkirališta, ulično parkiranje, 2.700 vozila
Pešačka pristupačnost centra	Otežana, podređenost individualnom saobraćaju
Intervencija	Kreiranje centralnog mesta / nova izgradnja na praznoj lokaciji u gradskom području
Specifičnosti	Kreiranje centra naselja umesto klasičnog šoping centra

Tabela 22. Kreiranje/ remodelacija centara sa primenom razvoja na principu mešovitih funkcija u rasplnutim naseljima.

U slučaju područja Nortland radi se o tipičnoj urbanoj disperziji na periferiji metropolitenskog područja. Zona Rosi kao zajednici sa mešovitim funkcijama gravitira kompletno područje predgrađa Nortland sa oko 236.000 stanovnika, ali se ovaj projekat ne može nazvati naseljskim centrom. Naime, u toliko razvučenom urbanom formatu (sprawl) ne postoji mogućnost pešačenja do centralnih sadržaja – radi se o ogromnim distancama sa ulicama bez ikakve pešačke scenografije, u društvenom sistemu u kome se favorizuje individualni prevoz. Projekat Zona Rosa sa namenom „mešovita zajednica“ nalazi se u mega-bloku dimenzija 800x800 m koji formiraju gradski autoputevi, što isključuje pešačku pristupačnost. U ostatku mega-bloka, kao i u okruženju, se nalaze pretežno stambena područja malih gustina. Kreirani centar Zona Rosa sam za sebe zaista predstavlja pokušaj kreiranja naseljskog centra sa mešovitim funkcijama, ali posmatrano u kontekstu okruženja predstavlja samo jedno izolovano ostrvo – enklavu u monofunkcionalnom okruženju.

Intenzivno korišćenje automobila je upravo razlog zbog kojeg Zona Rosa ima tako veliko gravitaciono područje (236.000 stanovnika). Pošto je pešačenje obesmišljeno, automobil u relativno sličnim vremenskim intervalima putovanja nudi više opcija lokacija sa komercijalnim delatnostima. Iz tog razloga

u Americi propadaju tržišni centri i pre isteka trajanja svog upotrebno doba - čim se u okruženju otvori neki novi centar, stari gube zakupce i posetioce, koji se sele u novije, atraktivnije objekte. Isti scenario dogodio se u Nortlandu. Otvaranjem Metro North Mall-a započelo je propadanje Antioch Mall-a (koji je 2005. godine zatvoren a 2012. godine i delimično srušen). Otvaranje Zona Rose samo je ubrzalo propadanje Metro North Mall-a, koji je izgubio većinu svojih zakupaca u korist Zona Rose.

Količina izgrađenog komercijalnog prostora u Zona Rosi je dovoljna da opslužuje čitavu teritoriju Nortlanda sa 226.000 korisnika. Ukoliko bi se posmatralo ono plansko područje kome po regulativi pripada Zona Rosa, a to je Line Creek Valley, onda bi broj korisnika iznosio 47.300. Međutim, posetioци Zona Rose dolaze automobilom sa čitave teritorije Nortlanda, a faktor blizine nije opredeljujući. Zbog toga se broj korisnika ne može svesti na broj korisnika područja Line Creek Valley, niti se Zona Rosa može nazvati naseljskim centrom svog stambenog reiona. Još je jedna važna karakteristika koja ne opredeljuje područje Zona Rosa kao centar, a to je odsustvo relacija sa drugim centrima u području, odnosno nepostojanje hijerarhijski strukturirane mreže centara u području Nortlanda. Osim Metro North Mall-a koji se nalazi u procesu propadanja, preostali nestambeni sadržaji formiraju se u linijskim komercijalnim koridorima duž glavnih saobraćajnica (strip) i nemaju karakter centralnog mesta.

Sa aspekta strukture funkcija, Zona Rosa takođe ne ispunjava uslov da postane naseljski centar. Zastupljeni su samo komercijalni, odnosno profitabilni sadržaji, dok javnih sadržaja nema uopšte. Objekti uprave i ispostave javnih službi su ono što nekom prostoru daje karakter centra naselja, a toga u Zona Rosi nema. Zabavni sadržaji su zastupljeni mnogo više nego kulturni. Funkcija stanovanja je prisutna sa samo 7% u ukupnoj strukturi funkcija, što je očekivano jer je neposredno okruženje dominantno stambeno. Ovaj minimalan procenat stanovanja bio je potreban da bi mešoviti projekat imao 24-časovni vitalitet, i kako bi projekat formalno bio nazvan naseljskim centrom. Međutim, ipak se stiče utisak da je Zona Rosa samo vešto preoblikovan standardni trgovinsko-poslovni centar. Brojni posetioци ovog centra zameraju mu „veštački“ izgled i tvrde da predstavlja neuspešnu repliku centara evropskih gradova. Principi urbanog dizajna i arhitektonskog oblikovanja zgrada zaista odgovaraju mešovitom projektu naseljskog centra, ali se čini da je centar istrgnut iz svog konteksta i da je ono što mu nedostaje zapravo - okruženje. Grupacija objekata postavljenih u tradicionalnu urbanu matricu centra malog grada, nešto veće gustine od standardnih suburbanih, umerene spratnosti, mešovite funkcije i kvalitetno oblikovanje javnog prostora nisu dovoljni preduslovi da bi se centar naselja zaista i formirao. Potrebno je obezbediti pešački život centra, integraciju sa okruženjem i relacije sa ostalim centrima u mreži, inače će takav poduhvat kao Zona Rosa ostati ono što u suštini i jeste – malo unapređeni model tržišnog centra u izolovanoj enklavi.

Može se konstatovati da je osnovna prepreka za formiranje naseljskog centra u rasplnutim područjima isuviše mala gustina naseljenosti koja ne dozvoljava pešačenje i ne podržava kreiranje centralnih mesta sa mešovitim funkcijama. U slučaju planskog područja Line Creek Valley gde se Zona Rosa nalazi, gustina naseljenosti iznosi svega 9 st/ha, što je nedovoljno da Zona Rosi da karakter lokalnog centra. Pojedinačne gustine naseljenosti po naseljima kreću se od 14,5 jedinica po hektaru (58 st/ha) do maksimalnih 72,5 jedinica po hektaru (290 st/ha). Primedbe korisnika da Zona Rosa deluje neprirodno su posledica činjenice da je model naseljskog centra sa mešovitim funkcijama, koji je primeren okruženjima sa većim gustinama, implementiran u području sa veoma malim gustinama, megablokovima i auto-orijentisanim okruženjem. Sa svojom mešavinom funkcija Zona Rosa će funkcionisati i nastaviti da privlači korisnike Nortlanda sve do trenutka dok se u okolnom, automobilski dostupnom području ne bude izgradio neki novi šoping mol. Razlog devastacije biće upravo to što Zona Rosa nema karakter centra naselja već predstavlja još jedan auto-orijentisan šoping centar.

## 7.2.2. Komparacija analiziranih tržnih centara

U daljem radu vrši se komparacija onih trgovačkih formata koji su razmatrani u ovom istraživanju, a koji su već izgrađeni i funkcioniraju u gradskom tkivu. Planirani centri koji još uvek nisu realizovani nisu uzeti u razmatranje jer efekti njihovog delovanja nisu merljivi. Razmotreni su najpre trgovački parkovi kao tržni centri prve/ druge generacije, potom slobodnostojeći tržni centri druge/ treće generacije, i konačno najnoviji format tržnih centara koji u strukturu funkcija uvodi i poslovanje.

**Trgovački parkovi** kao urbani format imaju dugu tradiciju u Americi kao komercijalna traka „strip“, dok su u post-socijalističkim zemljama postali aktuelni tek početkom tranzicionog perioda. To je grupa objekata u kojima su sadržaji nekoliko velikih trgovačkih lanaca, obično pozicionirani na periferiji grada ili izvan njega. Kako su ovo obično stambena područja male gustine, objekti imaju izrazito suburbani karakter, do njih se dolazi kolima i pripadaju trgovačkim centrima prve ili druge generacije (ako se u sklopu nađu i ugostiteljski sadržaji). Analizom izloženih primera konstatuje se da je urbani dizajn skroman (velika kutija), spratnost je prizemna ili P+1, a sklop okružuje veliko površinsko parkiralište (Tabela 23).

Tržni centar, naselje	Geant Centrum, Ursynow	Danubia, Petržalka	Jysk-Interex-Neptun, Duvanište
Lokacija	Periferija - područje male gustine	Periferija – veliki socijalistički stambeni kompleksi	Periferija – područje umerene gustine
Tip tržnog centra	Trgovački park	Trgovački park	Trgovački park
Generacija tržnog centra	Druga	Druga	Prva
Godina izgradnje	1997	2000	2005/2008
Intervencija	Nova izgradnja na poljoprivrednom zemljištu	Nova izgradnja na zelenim površinama	Nova izgradnja na neizgrađenom zemljištu
Udaljenost od gradskog centra	10 km	6 km	4 km
Integracija objekta u urbano tkivo	Ne, izolovani objekat	Ne, izolovani objekat	Ne, izolovani objekat
Deo gradske mreže centara	Nezavisnost od mreže centara	Formiranje/ izgradnja novog lokalnog centra	U obuhvatu sekundarnog centra
Spratnost	P+1 hipermarket P+2 fitnes centar	P+0	P+0
Parking	Površinski parking 1.800 vozila	Površinski parking 1.300 vozila	Površinski parking 500 vozila
Površina (m <sup>2</sup> )	13.000 hipermarket + 6.000 fitnes centar	30.000	10.000
Sadržaji	Trgovina Uslužne delatnosti Ugostiteljstvo Sport-rekreacija	Trgovina Uslužne delatnosti Ugostiteljstvo Sport-rekreacija	Trgovina Ugostiteljstvo
Glavni klijent	Hipermarket, fitnes centar	Hipermarket	Hipermarket
Otvoreni javni prostori	Ne, javni prostori unutar obj.	Ne	Ne
Pešačka pristupačnost	Veoma loša	Veoma loša	Veoma loša

Tabela 23. Trgovački parkovi i njihove karakteristike.

U svim analiziranim primerima ovo su izolovani objekti koji ne ostvaruju integraciju sa okruženjem. Geant Ursynow je izgrađen na dostupnom poljoprivrednom zemljištu na periferiji, izvan planirane mreže centara. Danubia centar izgrađen je na slobodnom zemljištu u velikom socijalističkom kompleksu u pokušaju da nadomesti nedostajuće sadržaje. Trgovački park u Duvaništu nastao je pod tržišnim

pritisakom na dostupnoj lokaciji na periferiji grada, nezavisno od naseljske mreže centara, da bi naknadno silom bio integrisan u područje centra naselja.

Uočava se da ovakvi trgovački objekti ne mogu formirati kvalitetne javne prostore. Jedini pešački i javni prostori nastaju neposredno uz ulaznu partiju objekta, a zajedno sa ugostiteljskim sadržajima oslanjaju se na parking i nemaju kvalitetne vizure.

Što se namena trgovačkog parka tiče, osnovna funkcija je trgovina koja obuhvata zadovoljavanje svakodnevnih i povremenih potreba (hipermarket, nameštaj, elektronika/ kućni aparati, dečje igračke, jeftinija odeća i autleti). Od ugostiteljskih sadržaja javljaju se kafići, poslastičare i restorani brze hrane. Od uslužnih delatnosti mogu se naći ispostave banaka i kompanija mobilnih operatera, cvečare, perionice, zanatske usluge, frizersko-kozmetičarske usluge, turističke agencije, fotografske radnje, apoteke. Zahvaljujući popularnosti sportskih i fitnes aktivnosti u poslednjih nekoliko godina, ovi sadržaji takođe pronalaze svoje mesto u trgovačkim parkovima (teretane, klubovi i sl.). U slučaju centra Geant to je zasebni objekat na istoj parceli, a u slučaju Danubie to je fitnes centar u sklopu objekta.

Trgovački park je format koji je sa zakašnjenjem stigao u Srbiju. Posebnu opasnost predstavlja predviđanje ovih sadržaja na aktuelnoj periferiji gradova koji se nalaze u procesu veličinske transformacije iz srednjeg u veliki, kao što je Niš. Naime, ovakva lokacija u gradu koji se ubrzano širi veoma će brzo od periferne dospeti u središte urbanog prstena. Primera radi, sličan sadržaj Geant Ursynow nalazi se na udaljenosti od 10 km od gradskog jezgra, a šoping centar Danubia na rastojanju od 6 km. U niškom primeru to odstojanje je svega 4 km od centra grada, a trgovački park je smešten u zoni umerene gustine koja može da podrži naseljski centar. U ovom slučaju ni urbani dizajn ni funkcije trgovačkog parka nisu odgovarajuće za tu lokaciju, te trgovački park ne treba da bude u obuhvatu naseljskog centra. U primeru Niša moguće rešenje za već izgrađeni trgovački park je da se on nađe u obodnoj zoni, ali tako da ne ometa ni fizičku ni funkcionalnu integraciju centra u okruženje.

**Slobodnostojeći tržišni centri** predstavljaju najzastupljeniji vid izgradnje ovih sadržaja u Srbiji i ostalim CEE zemljama. Uglavnom se radi o centrima treće generacije, gde se pored trgovine, usluga i ugostiteljstva javljaju i zabavni sadržaji. U post-socijalističkim gradovima nastaju po diktatu tržišta na dostupnim, neizgrađenim lokacijama, na različitim odstojanjima od gradskog centra (Tabela 24).

U zavisnosti od urbanog dizajna mogu biti izolovani, zatvoreni i samodovoljni objekti, ili pak mogu imati određene fizičke i funkcionalne veze sa okruženjem. Alle-Center u Lajpcigu funkcioniše kao sekundarni centar grada zahvaljujući kontinualnoj pešačkoj promenadi naselja koja jednim svojim delom prolazi kroz ovaj objekat. Kolski prilaz centru se ne favorizuje, što potvrđuje činjenica da se i pored dostupnih velikih slobodnih zelenih površina išlo na izgradnju podzemne garaže i krovnog parkinga. Uređeni pristupni prostori osiguravaju pešački karakter. Galeria Mokotow predstavlja manje uspešan pokušaj integracije. Ovaj sadržaj je inače pozicioniran bez ikakvog razmatranja gradske mreže centara. Pešačka pasarela koja povezuje tržišni centar sa susednim poslovnim parkom ima takvu postavku i urbani dizajn koji više asociraju na neki saobraćajni element. Zbog robusnosti i zatvorenosti objekta naknadno su sprovedene intervencije u remodelaciji, kako bi se sadržaji približili pešacima a prostor učinio čovekomernijim. Iz tog razloga i parkiranje se rešava u garaži. Merkator centar je u potpunosti zatvoren i ima najslabije veze sa okruženjem, iako predstavlja deo novog gradskog centra koji je naknadno verifikovan planom. Skromno uređen parter ne stvara pešački karakter prostora.

U strukturi funkcija se pored trgovine, ugostiteljstva i usluga (koje imaju slične klijente kao i trgovački park) obavezno nalaze zabavni sadržaji u kojima posetioci provode svoje slobodno vreme. Najčešće su to multipleks bioskopi i igraonice za decu. Uočava se da se i u ovim tržišnim centrima javljaju sportski sadržaji (fitnes centri i sportski klubovi). Na primeru Alle-Centra, koji funkcioniše kao integralni deo



centra naselja, može se uočiti potreba za predviđanjem funkcije poslovanja u okviru trgovinsko-poslovnih centara, makar u malom procentu. Ovaj procenat iznosi manje od 6% u primeru Alle-Centra, zbog čega se svrstava u centar treće generacije. Međutim, funkcija poslovanja je komplementarna sa sadržajima tržnog centra, a u relacijama sa ostalim funkcijama generiše potrošnju i osigurava radna mesta u naselju. Iz tog razloga preporučuje se poslovanje u strukturi tržnog centra. U slučaju tržnog centra Merkator od zabavnih sadržaja pojavljuje se samo manja igraonica, a sportskih sadržaja nema, što Merkator opredeljuje više kao centar druge generacije.

Tržni centar, naselje	Allee-Center, Grunau	Galeria Mokotow, Mokotow	Merkator, Krive Livade
Lokacija	Urbani prsten – veliki socijalistički stambeni kompleksi	Urbani prsten – područje umerene gustine	Urbani prsten – veliki socijalistički stambeni kompleksi
Tip tržnog centra	Slobodnostojeći tržno-poslovni centar	Slobodnostojeći tržni centar	Slobodnostojeći tržni centar
Generacija tržnog centra	Treća	Treća	Druga/ treća
Godina izgradnje	1996	2000	2008
Intervencija	Nova izgradnja na slobodnom neizgrađenom zemljištu	Transformacija područja u industrijskoj zoni	Nova izgradnja na slobodnom neizgrađenom zemljištu
Udaljenost od gradskog centra	6 km	8 km	3 km
Integracija objekta u urbano tkivo	Da	Delimična	Ne, izolovani objekat
Deo gradske mreže centara	Sekundarni centar	Nezavisnost od mreže centara	Planom integrisan u sekundarni centar
Spratnost	P+1	P+2	P+2
Parking	Podzemna garaža i parkiralište na krovu 1.000 vozila	Garaža 2.254 vozila	Garaža i površinski parking 523 vozila
Površina (m <sup>2</sup> )	24.000	60.000	22.000
Sadržaji	Trgovina Bioskop Uslužne delatnosti Ugostiteljstvo Poslovanje (1.400 m <sup>2</sup> )	Trgovina Bioskop Uslužne delatnosti Ugostiteljstvo Sport-rekreacija	Trgovina Uslužne delatnosti Ugostiteljstvo Igraonica
Glavni klijent	Više trgovačkih lokala	Više trgovačkih lokala	Hipermarket
Otvoreni javni prostori	Uređeni parter ispred ulaza	Skver ispred glavnog ulaza	Uređeni parter ispred ulaza
Pešačka pristupačnost	Dobra	Slaba	Dobra

Tabela 24. Šoping centri treće generacije i njihove karakteristike.

Može se zaključiti da ovi tržni centri mogu pod određenim uslovima biti integrisani u naseljske centre, uz primenu odgovarajuće strukture sadržaja i formiranje kvalitetnih veza sa okruženjem.

**Tržni centri četvrte generacije** u strukturu funkcija uvode i poslovanje u značajnom obimu. Svi razmatrani primeri u Tabeli 25 su centri četvrte generacije, izuzev tržnog centra Ušće. Tržni centar je nezavistan objekat u okviru kompleksa Ušće, odnosno nije fizički povezan sa poslovnom zgradom, ali između ovih objekata postoje funkcionalne veze. Zbog toga se mogu posmatrati kao jedinstveni trgovinsko-poslovni sklop.

Uočava se da su ovi trgovačko-poslovni objekti po strukturi funkcija i vezama sa okruženjem najpribližniji mešovitim projektima. Najpre se mora konstatovati da svi pomenuti tržni centri iziskuju područja visokih gustina, kako bi obezbedili kritičnu masu za predviđene funkcije. Iz tog razloga

očekivana je lokacija ovih centara u „Novim gradovima“ - velikim socijalističkim stambenim kompleksima, koji imaju veliki broj stanovnika, dosta slobodnih, neizgrađenih površina i nalaze se relativno blizu glavnog gradskog centra (1 km u slučaju Aupark centra i 2 km u slučaju Ušća). Integrisani tržni centar Polus nalazi se na obodu centralne zone grada, u urbanom prstenu Bratislave, kao i Centar Europlex.

Tržni centar	Polus City Center, Nové Mesto	Aupark Center, Petržalka	Europlex, Mokotow	Ušće, Novi Beograd
Lokacija	Urbani prsten – područje velike gustine	Urbani prsten – veliki socijalistički stambeni kompleksi	Urbani prsten – područje velike gustine	Urbani prsten – veliki socijalistički stambeni kompleksi
Tip tržnog centra	Multifunkcionalni komercijalni centar	Slobodnostojeći tržno-poslovni centar	Slobodnostojeći tržno-poslovni centar	Slobodnostojeći tržni centar+poslovni cen.
Generacija tržnog centra	Četvrta	Četvrta	Četvrta	Treća/ četvrta
Godina izgradnje	2000	2001	1999	2009
Intervencija	Nova izgradnja na neizgrađenom zemljištu	Pogušćavanje - nova izgradnja na zelenim površinama	Pogušćavanje - na prostoru parka sa bioskopom	Nova izgradnja na zelenim površinama
Udaljenost od gradskog centra	3 km	1 km	3 km	2 km
Integracija objekta u urbano tkivo	Da	Objekat izolovan od naselja, integracija sa parkom	Da, zatvoreni gradski blok	Ne, izolovani objekat
Deo gradske mreže centara	Sekundarni gradski centar/ regionalni centar	Formiranje/ izgradnja novog lokalnog centra	Lokalni centar na mestu težišta naselja, izvan mreže	Formiranje/ izgradnja novog lokalnog centra, izvan mreže
Spratnost	P+1 tržni centar P+17 P.Tower I P+20 P.Tower II	P+2 tržni centar P+22 poslovna kula	P+1 tržni centar P+12 poslovanje	P+3 tržni centar P+25 poslovna kula
Parking	Parking na krovu 1.683, podzemna garaža 644 vozila za poslovanje	Garaža i nadzemni parking 1.730 vozila, garaža 560 vozila za poslovanje	Podzemna garaža na 3 nivoa 270 vozila	Podzemna garaža 1.300 vozila, garaža 510 vozila za poslovanje
Površina (m2)	40.300 tržni centar 41.500 poslovanje	58.000 tržni centar 32.700 poslovanje	6.000 tržni centar 16.700 poslovanje	130.000 tržni centar 27.500 poslovanje
Sadržaji	Trgovina Bioskop Uslužne del. Ugostiteljstvo Sport-rekreacija Poslovanje	Trgovina Bioskop Uslužne del. Ugostiteljstvo Sport-rekreacija Poslovanje	Trgovina Bioskop Uslužne del. Ugostiteljstvo Sport-rekreacija Poslovanje	Trgovina Bioskop Uslužne del. Ugostiteljstvo Sport-rekreacija Poslovanje
Glavni klijent	Hipermarket, bioskop	Više trgovačkih lokala	Bioskop, poslovanje	Više trgovačkih lokala
Otvoreni javni prostori	Tradicionalne urbane forme – ulice, skverovi, dvorišta	Skver iza objekta, prema parku	Denivelisani skver ispred ulaza za pristup javnim sadržajima	Uređeni parter ispred ulaza
Pešačka pristupačnost	Dobra	Slabe veze sa naseljem	Dobra	Slaba

Tabela 25. Šoping centri četvrte generacije i njihove karakteristike.

Zastupljenost funkcije poslovanja kreće se od 17% u kompleksu Ušće (s tim da je planirana izgradnja još jedne poslovne kule kojom će se udeo poslovanja popeti na 30%), preko 36% u Auparku i 51% u Polus centru, do 74% u zgradi Europlex. U Europlex centru poslovanje je dominantna funkcija, te

objekat donekle gubi karakter trgovačkog mesta i postaje poslovna zgrada. U svim navedenim objektima zastupljeni su kulturno-zabavni sadržaji, a nezaobilazan sadržaj je multipleks bioskop. I u ovim trgovinskim formatima obavezno se pojavljuju sportsko-rekreativni sadržaji. U slučaju Polus Centra, pojavljuju se sportski sadržaji na otvorenom i rekreativni zeleni prostori u neposrednom okruženju objekta, sa kojima se centar integriše (centar se oslanja na gradski park). Aupark Centar se takođe oslanja na gradski park, sa kojim ostvaruje pešačke veze i integriše se sa rekreativnim i zelenim prostorima. Kompleks Ušće takođe se oslanja na gradski park, ali je integracija otežana zbog Bulevara Nikole Tesle koji razdvaja Blok 16 i park. U primeru zgrade Europlex, radi se o zatvorenom gradskom bloku u gusto izgrađenoj urbanoj matrici, te ne postoji veza sa slobodnim i zelenim površinama.

Prostorna distribucija funkcija je takva da se na prizemlju i nižim etažama (prva i druga) javljaju trgovina, ugostiteljstvo i usluge. Na drugoj i eventualno trećoj etaži javljaju se i sportsko-rekreativni sadržaji, bioskop i ostali zabavni sadržaji. Poslovanje se javlja na višim etažama ukoliko se radi o jedinstvenom trgovinsko-poslovnom objektu, ili u okviru posebnih višespratnih objekata koji mogu ali i ne moraju biti u fizičkoj vezi sa tržišnim centrom. Kako su svi analizirani primeri na relativno malom odstojanju od gradskog centra (od 1 do 3 km), zastupljenost funkcije poslovanja je velika a spratnost objekta visoka (od 12 do 25 spratova). Predviđena spratnost poslovanja zavisi od spratnosti u neposrednom okruženju.

Važno je istaći da od analiziranih centara jedino Polus City Center funkcioniše kao sekundarni gradski centar. Presudnu ulogu u tome imali su povoljna lokacija i dobar antropometrijski dizajn sklopa i njegovog okruženja, naročito kvalitet javnih prostora i dobra pešačka pristupačnost. Iako je centar oslonjen na jaku saobraćajnicu (što je apsolutni normativ ovakvih objekata zbog pristupačnosti), regulaciona širina same ulice nije preglomazna (oko 20 m). Ova dimenzija, kao i objekti spratnosti P+3 sa druge strane ulice postavljeni na regulacionoj liniji, omogućavaju čovekomerni prostorni okvir u kome posmatrač nije uskraćen za pojedinosti opažanja (Slika 87). Takva postavka asocira na tradicionalne trgovačke prostore, za razliku od ostalih analiziranih slučajeva. Polus centar se funkcionalno integriše sa sportsko-rekreativnim sadržajima u svom zaleđu.



Slika 87. Neposredno okruženje multifunkcionalnog centra Polus. Izvor: <https://www.google.rs/maps>.

Europlex centar takođe se nalazi u gradskom području velike gustine. Smešten je u tradicionalni zatvoreni gradski blok, uz gradsku saobraćajnicu umerenih razmera, sa adekvatnim prostornim okvirom sa suprotne strane ulice (Slika 88). Uprkos dobrim fizičkim predispozicijama i činjenici da funkcioniše kao novokreirani centar naselja, on ipak nije deo mreže centara. Naime, objekat je nastao pod tržišnim pritiskom, uzurpacijom zelenila na prostoru nekadašnjeg parka, sa kojim je jedina veza bioskop kao sadržaj koji je nekada tu postojao. Europlex ima pretežno poslovni karakter, na šta upućuje i arhitektura objekta. Ne postoji veza sa zelenim prostorima u okruženju, što je veliki nedostatak za centar naselja.

Maksimalno iskorišćeni koeficijent zauzetosti ne ostavlja dovoljno slobodne površine u parteru koja bi prihvatila funkciju okupljanja i socijalnih interakcija, što je neophodno naseljskom centru. U ovom slučaju odigrala se drastična transformacija javnog prostora u privatni.



Slika 88. Neposredno okruženje tržno-poslovnog centra Europlex. Izvor: <https://www.google.rs/maps>.

Objekat Aupark Centra je postavljen uz gradski autoput i saobraćajnu petlju, a od regulacione linije odvojen je parkingom. Ne postoji ulična fasadna ravan na suprotnoj regulacionoj liniji ulice, koja bi predstavljala pandan Auparku i dala neku antropometrijsku dimenziju prostoru (Slika 89). Iako postoje pešački mostovi iznad autoputa, povezanost Auparka sa naseljem Petržalka je slaba. Ovakva saobraćajna postavka orijentisana je prvenstveno na pristup kolima, što potvrđuje mnoštvo saobraćajnih znakova namenjenih kolskom saobraćaju koji vizuelno zagušuju prostor. Jedina integracija objekta sa okruženjem ostvaruje se sa parkom Jana Krala, i to pešačkim vezama i uređenim pešačkim platom (fizički nivo povezivanja) i kroz funkciju sporta i rekreacije u objektu i okruženju (funkcionalni nivo). Tržno-poslovni centar Aupark izgrađen je u nameri da se nadomeste nedostajući centralni sadržaji u naselju Petržalka, ali se iz svega navedenog može zaključiti da on nema predispozicije da postane pravi centar naselja.



Slika 89. Neposredno okruženje šoping centra Aupark. Izvor: <https://www.google.rs/maps>.

Vrlo slične konstatacije kao za Aupark Center mogu se izvesti za kompleks Ušće. Postavka je slična kao i okolnosti nastanka (lokacija u planski nastalim Novim gradovima, izgradnja na parkovskim površinama sa ciljem da se nadomeste nedostajući sadržaji, tranzicioni pritisak, orijentisanost ka kolskom saobraćaju, široke saobraćajnice i nepostojanje čovekomerne dimenzije, lokacije izvan

centralne zone Novog grada, blizina glavnog gradskog centra). Jedina razlika odnosi se na rang ulice duž koje se objekat pozicionira (Ušće uz gradsku saobraćajnicu, Aupark uz gradski autoput). Iako se oba tržno-poslovna centra oslanjaju na parkovske površine, Ušće ne ostvaruje integraciju sa slobodnim i zelenim prostorima u okruženju – nema pešačkih skverova ni dominantnih pešačkih veza. I sam kompleks Ušće je formiran kao sadržaj nezavistan od mreže centara. Iako se neposredno oslanja na centralnu zonu Novog Beograda, Ušće nije njen deo već predstavlja izolovan, samodovoljan sklop sa centralnim sadržajima. Posebno je zanimljiv slogan pod kojim se tržni centar reklamira: „Ušće – novi centar grada“, potencirajući na taj način njegov centralni karakter, izolovanost od planom ustanovljene centralne zone Novog Beograda (u kojoj dominira funkcija poslovanja) i kompetitivnost sa glavnim gradskim centrom. Važno je napomenuti da je prilikom izgradnje tržnog centra „Ušće“ višestruko probijena prvobitno ustanovljena površina za izgradnju, kao i da nije rađena studija uticaja kako će se novi trgovački sadržaji odraziti na tradicionalne trgovačke formate u centru. Sa 130.000 m<sup>2</sup> izgrađenih centralnih sadržaja (višestruko više od ostalih analiziranih primera), tržni centar „Ušće“ preuzima primat u trgovačkoj delatnosti, a sa aspekta privlačenja korisnika zaista postaje paralelni centar grada.

### **7.3. Analiza procesa restrukturiranja centralnih funkcija u studiji slučaja**

Komparativna analiza izloženih svetskih primera ne može adekvatno da objasni sve korelacije koje postoje između revitalizacije centra naselja i pojedinačnih varijabli koje na ovaj proces utiču. Podaci dobijeni ovim istraživanjem koriste se prvenstveno za pitanja izbora i zastupljenosti funkcija u centru naselja, kao i njihovih prostornih oblika: koliko se struktura funkcija promenila izgradnjom centra, koliko ima komercijalnih a koliko javnih sadržaja, kakva je zastupljenost stanovanja, koliko ima slobodnih i rekreativnih prostora, kolike su vrednosti urbanističkih parametara izgradnje, koje su vrednosti dimenzionih odrednica primenjenog urbanog dizajna i sl. Kvantitativna analiza može ustanoviti relacije između varijabli, ali ne može adekvatno objasniti karakteristike i uzroke tih interakcija, niti pak da propiše obavezujući model razvoja koji garantuje uspešnost. Statistika ne može potpuno objasniti zašto određeni faktori dovode do kreiranja duha mesta, niti identifikovati najvažniji element u oblikovanju, niti pak utvrditi koliko je komponenti potrebno za uspešan naseljski centar. Rezultati će takođe varirati u zavisnosti od veličine grada. Jedino će detaljna studija konkretnog centra naselja (studija slučaja) moći da kvalitetno objasni šta se u tom centru/ naselju dogodilo i zašto. Na primeru različitih tipova centara Niša obrazložen je proces restrukturiranja funkcija, uzroci koji su do njega doveli, kao i mogući dalji razvojni pravci uz primenu mešovityh funkcija.

#### **7.3.1. Položaj i veličina analiziranih centara**

Može se konstatovati da je položaj analiziranih centara višeg ranga ekscentričan (centar opštine i centar rejona). Što se prigradskih naselja tiče, uočava se da se sa njihovim razvojem i porastom broja stanovnika izmešta tradicionalni (seoski) naseljski centar i formira novi, ekscentrično u odnosu na naselje. Kako se zahteva optimalna pristupačnost centra naselja, povoljnija je ona pozicija centra koja se nalazi u težištu stvarne prostorne distribucije stanovništva, od pozicije u geometrijskom težištu naselja. U slučaju naselja Brzi Brod, težište prostorne distribucije stanovništva biće izmešteno izgradnjom novog višespratnog stanovanja, pa je lokacija planiranog naseljskog centra povoljna, pogotovo što je pomerena u smeru svakodnevnog dominantnog kretanja stanovništva ka frekventnoj saobraćajnici. Kod planiranog razvoja naselja Suvi Do centar će takođe imati ekscentričan položaj, ali pomeren u suprotnom smeru od glavnog smera svakodnevnog kretanja stanovništva. Kompaktniji deo naselja biće ravnomerno opslužen centralnim sadržajima, dok će deo stanovanja koji se oslanja na Bulevar Svetog cara Konstantina i kompleks Elektronske industrije (i gde nema mogućnosti za dalje pogušćavanje) biti udaljen od centra naselja oko 1 km.



Nadalje su ispitane teorijske vrednosti radijusa gravitacije za navedene centre, i to posmatrajući odnose centra nižeg ranga (usvojen za centar A) i centra kome gravitira (usvojen za centar B) (Tabela 26). Za naselje Brzi Brod radijus gravitacije dobijen proračunom (relacija centar susedstva - centar rejona) odgovara realnoj distanci opsluživanja od 700 m. To nije slučaj sa naseljem Suvi Do, gde se u odnosu planiranog prigradskog centra ka rejonskom centru dobija znatno manji poluprečnik gravitacije od svega 440 m, naspram maksimalne distance opsluživanja koja iznosi 700 m. Ova disproporcija potvrđuje znatnu rasplinutost stanovništva u naselju Suvi Do, kao i činjenicu da naselje nema karakter jedinice susedstva već tek primarne stambene grupacije. Još je jedan uzrok manje teorijske vrednosti radijusa, a to je nelinearna saobraćajna povezanost/ pristupačnost naselja sa centrom višeg reda – centri se ne nalaze u istoj horizontalnoj ravni niti se povezuju najkraćim putem.

#### GRADSKA OPŠTINA MEDIJANA, DEO OPŠTINE PALILULA

Rang centra	Gravitirajuće područje	Broj gravitirajućih korisnika	Max distanca opsluživanja (m)	Položaj centra u odnosu na gravitaciono područje	Udaljenost od gradskog centra	Veličina centra		
						Veličina gravitacionog područja - radijus gravitacije (m)	Teorijska površina centra naselja (ha)	Stvarna površina centra (ha)
<b>Centar primarne stambene grupacije</b>	Suvi Do	2.000 3.000 – 4.000 (pl)	700	centričan (po) ekscentričan (pl)	6 km	440	0,42	1,70 (po) 6,25 (pl)
<b>Centar jedinice susedstva</b>	Brzi Brod	4.500	700	centričan (po) ekscentričan(pl)	6 km	670	0,96	1,70 (po) 5,18 (pl)
<b>Centar stambenog rejona C7</b>	Rejon Medijana 2, deo Rejona Palilula 1	38.500	3000	Ekscentričan	4 km	630 (g) 1930 (o)	8,08	17,71
<b>Centar opštine Medijana</b>	Rejon Medijana 1, Rejon Medijana 2, deo Rejona Palilula 1, Durlan	92.500	4500	Ekscentričan	3 km	820	19,42	39,73

Napomena 1: za proračun radijusa gravitacije centra posmatra se odnos tog centra i centra višeg ranga u sistemu centara, prema Converse-ovom obrascu za aproksimativno određivanje radijusa gravitacije pojedinih centara:

$$R_a = \frac{D_{ab}}{1 + \sqrt{\frac{S_b}{S_a}}}$$

gde je:  $R_a$  - radijus gravitacije centra A,  $D_{ab}$  - distanca između centara A i B,  
 $S_a$  - populacija centra A,  $S_b$  - populacija centra B

g – gradska naselja, o - ostala naselja; po – postojeći, pl – planirani

Napomena 2: površina centra naselja računa se po obrascu  $P_{cn} = 0,00021 * S$

Tabela 26. Položaj i veličina analiziranih centara.

Radijus gravitacije rejonskog centra C7 (Centar A) ustanovljuje se u odnosu na centar opštine Medijana (Novi gradski centar – Centar B) kome gravitira i iznosi 630 m. Ova vrednost može se posmatrati uslovno kao vrednost radijusa opsluživanja gradskih naselja, dakle područja urbanog prstena. Ukoliko se posmatra obrnut odnos centra višeg ranga (centar A) i centra koji mu gravitira (centar B), tada se u slučaju centra C7 i njemu gravitirajućih prigradskih centara nižeg ranga (ostala naselja), dolazi se do vrednosti radijusa gravitacije od 1930 m. Toliko različite vrednosti radijusa gravitacije istog centra uslovljava više razloga: udaljenost aneksiranih prigradskih naselja koji mu gravitiraju, izduženi oblik gravitacionog područja, velike površine neizgrađenog i industrijskog zemljišta između grada i njegovih satelita, izmene Generalnog urbanističkog plana i transformacija mreže centara. U tom smislu, može se konstatovati da rejonski centar C7 ima dvojaki karakter – radijus opsluživanja 630 m upućuje na

karakter urbanog centra, dok radijus 1930 m govori o izvesnim suburbanim karakteristikama centra. Situacija na terenu potvrđuje ovakvu pretpostavku – centar se nalazi u fazi izgradnje i za sada ima prepoznatljiva obeležja suburbanog dizajna.

Centar opštine ima radijus gravitacije od 820 m, koji je ustanovljen na osnovu njegovog odnosa prema glavnom gradskom centru. Ukoliko se posmatra obrnuti odnos opštinskog centra kao centra višeg ranga ka centru nižeg ranga, odnosno rejonskom centru C7, dobija se slična vrednost (980 m). Poređenjem ovih vrednosti sa maksimalnom distancom opsluživanja može se zaključiti da je opštinski centar većinski orijentisan ka zadovoljavanju potreba gradskog stanovništva, dok je otežano zadovoljavanje potreba stanara prigradskih naselja. Pristupačnost novog gradskog centra javnim prevozom iz prigradskih naselja je slaba i zahteva upotrebu individualnog vozila.

Poređenjem vrednosti površine centra naselja koja se preporučuje u literaturi sa postojećom/planiranom vrednošću površine svih analiziranih centara, može se konstatovati da vrednosti postojećih/planiranih površina centara zadovoljavaju traženu površinu.

### 7.3.2. Funkcionalne karakteristike i urbani dizajn analiziranih centara

Funkcionalna struktura analiziranih centara je veoma različita (Tabela 27). Za centre suburbanih naselja date su površine postojećih sadržaja, kao i sadržaja koji su predviđeni planskom dokumentacijom.

Rang centra / funkcija	Centar primarne stamb. grupacije Suvi Do		Centar jedinice susedstva Brzi Brod		Centar stambenog rejona C7	Centar opštine
	Postojeće stanje	Planirana površina	Postojeće stanje	Planirana površina		
Trgovina	150	600	600	15.000 (BRGP 23.915)	8.600	37.500
Poslovanje	/		100*		600+1900**	8.500
Ugostiteljstvo	200*		400		4.000+2000*	3.000
Uslužne delat.	/		/		200	4.000
Uprava	/	1.000	200		/	1.200
Kultura, zabava	/		/		/	2.200
Zdravstvo	/	/	50	/	1.000	
Obrazovanje	/	4.500	/	/	8.000	15.000
Rekreacija	Fudbalski teren	Sportsko-rekreativni kompleks, sportski teren u školskom dvorištu	/	/	Sportski tereni u školskom dvorištu	Park Svetog Save, sportsko-rekreativni sadržaji pored reke, tereni u školskom dvorištu
Stanovanje	2.500	25.000	5.000	6.800 (BRGP 9.459)	5.800	102.200
Odnos stanovanja i centr. funkcija	99% : 1%	Nije dostupno	79%: 21%	28%: 72%	19% : 81%	59% : 41%

\* Nije u funkciji

\*\* Komercijalni sadržaji neprimereni centru (skladišta, benzinske pumpe)

Tabela 27. Funkcionalne karakteristike analiziranih centara.

Urbani dizajn predmetnih centara je veoma skroman i snažno obeležen tranzicionim uticajima (Tabela 28). Analizom tabela u narednim poglavljima uočava se da nijedan od analiziranih centara ne ispunjava zahteve za projekat razvoja na principu mešovitih funkcija.

Rang centra / karakteristike centra		Centar primarne stambene grupacije Suvi Do (postojeće stanje)	Centar jedinice susjedstva Brzi Brod (postojeće stanje)	Centar stambenog reiona C7	Centar opštine
Mešovi. funkcije	Diverzitet	Nedovoljan	Umeren	Dobar	Odličan
	Integracija	Ne postoji	Ne postoji	Ne postoji	Delimično ostvarena
Urbani dizajn centra	Duh mesta	Nije kreiran	Nije kreiran	Nije kreiran	Kreiran
	Kompozicija elemenata	Nasumično grupisanje	Nasumično grupisanje	Linijska dispozicija	Razučeni gabarit
	Otvoreni prostori	Neuređeni	Neuređeni	Neuređeni	Uređeni i neuređeni
	Ulični potezi	Nisu oblikovani	Nisu oblikovani	Koncentracija sadržaja uz frekventnu saobraćajnicu	Koncentracija dela sadržaja uz frekventnu saobraćajnicu
	Pešački tokovi	Ne postoje definisani pešački pravci, kretanje u sklopu ulice	Nejasni, nepregledni (trotoari), nema okupljanja	Linijski (trotoari), nema okupljanja	Delimično razvijeni, nužno bolje pešačko umrežavanje svih sadržaja
	Parking	Ne postoji	Ne postoji	Ne postoji	Obezbeđen samo uz trgovinski centar
	Veze sa okruženjem	Slabe	Slabe	Slabe	Dobre

Tabela 28. Potencijal za razvoj na principu mešovityh funkcija i karakteristike urbanog dizajna analiziranih centara.

### 7.3.2.1. Prigradska naselja

Naselje Suvi Do ima veoma skromnu ponudu sadržaja koji su disperzivno raspoređeni na naseljskoj teritoriji. Naselje nema seoski centar, ali je centralni zametak sela u postojećem stanju moguće identifikovati u težištu naselja i to pre svega zahvaljujući tradiciji korišćenja prostora. Funkcionalne karakteristike prostora takođe ne upućuju na postojanje centralnog mesta, s obzirom na to da postoje samo jedna trgovina i sportski teren. Trgovinski sadržaji u težištu naselja nemaju zadovoljavajuću površinu, dok ostali centralni sadržaji ne postoje (Tabela 29). Mali broj korisnika uticao je na redukovanje ponude centralnih sadržaja. O integraciji funkcija se ne može govoriti.

Naselje / funkcija	trgovina	ugostiteljstvo	kultura, zabava	uslužna delatnost	poslovanje, administracija
<b>Suvi Do</b>					
Preporučena vrednost m <sup>2</sup> /st	0,32-0,24	0,10-0,08	0,11-0,08	0,10-0,07	0,25-0,19
Potrebna površina m <sup>2</sup>	240	80	80	70	190
Realno stanje m <sup>2</sup>	150	0	0	0	0
<b>Brzi Brod</b>					
Preporučena vrednost m <sup>2</sup> /st	0,32-0,24	0,10-0,08	0,11-0,08	0,10-0,07	0,25-0,19
Potrebna površina m <sup>2</sup>	1.080	360	360	315	855
Realno stanje m <sup>2</sup>	600	400	0	0	200

Tabela 29. Odnos izgrađenih površina sadržajnih struktura u analiziranim centrima suburbanih naselja i poželjnih vrednosti u gradskoj mesnoj zajednici prema M. Maretiću.

Što se fizičkih karakteristika težišta naselja tiče (jer se o centru ne može govoriti), i dalje je prisutna fizionomija koja je karakteristična za seoska naselja. S obzirom na nekadašnji karakter naselja, centralni

zametak je pešački dostupan mrežom seoskih puteva sa objedinjenim kolsko-pešačkim kretanjem. Ulični prostor težišta naselja je veoma siromašno oblikovan - nema pešačke trotoare niti prostore za okupljanja, nema adekvatnog popločavanja koje bi kreiralo centralni karakter prostora, niti urbanog mobilijara i pešačke signalizacije. Sadržaji su pozicionirani nasumično duž glavne prilazne saobraćajnice, sa objektima bez jedinstvene građevinske linije. Stoga je i rasveta prilagođena samo kolskom saobraćaju. Nije kreiran prepoznatljivi identitet prostora, stoga se ne može govoriti o centru naselja u postojećem stanju.

Naselje Brzi Brod ima nešto bolju ponudu centralnih sadržaja, od kojih se jedan deo pozicionira izvan područja centra u naseljskoj periferiji, prema reci (crkva, osnovna škola i sportski tereni). Osim vizuelnih ruralnih karakteristika, Brzi Brod i dalje ima ruralnu strukturu sadržaja. Što se samog prostora centra tiče, trgovinski i poslovni/ upravni sadržaji su ispod potrebnog minimuma, dok funkcije kulture, usluga i rekreacije uopšte nisu zastupljene (Tabela 29). Funkcija kulture u potpunosti se izgubila u post-socijalističkom periodu, prilikom transformacije sela u prigradsko naselje. U nekadašnjem Domu kulture (Omladinski dom), sadržaju koji je inače bio karakterističan za seoska naselja, danas se nalazi naseljska uprava. Jedino je u dovoljnoj meri zastupljena funkcija ugostiteljstva. Centralni sadržaji su pozicionirani nasumično, bez kvalitetnih fizičkih i funkcionalnih veza.

Fizionomija naseljskog centra još uvek je seoska, na šta upućuju sledeće fizičke karakteristike: nasumično pozicioniranje objekata bez jedinstvene građevinske linije, otežana čitljivost prostora (posebno za pešake), nepostojanje pešačkih prostora (trg, skver), pešačke signalizacije, mobilijara i parterne obrade. Prostor centra daje primat motornom saobraćaju, kako u funkciji tako i u oblikovanju, i kreira konflikte pešačkog i kolskog saobraćaja. Ne postoje kvalitetni uređeni javni prostori. Centar je pešački dostupan mrežom ulica sa objedinjenim kolsko-pešačkim površinama, što je nasleđe nekadašnjeg seoskog karaktera. Jedino ulica Pavla Sofrića ima trotoare, a pruža se od centra naselja ka ostalim centralnim sadržajima na periferiji pored Nišave. Iako je centar moguće identifikovati u naseljskom tkivu, prostor nema prepoznatljivi identitet.

Na primeru prigradskih naselja Brzi Brod i Suvi Do u okolini Niša može se potvrditi proces restrukturiranja centralnih funkcija koji je karakterističan za prigradska naselja velikih gradova u Srbiji: naselja su izgubila sadržaje seoskog centra a još uvek nisu formirala pravi prigradski centar naselja (Tabela 30). Za nekadašnja seoska naselja u blizini velikih gradova bila je karakteristična disperzija centralnih sadržaja na čitavoj teritoriji, a presudnu ulogu u vitalitetu naselja imali su pešački orijentisan način života i relativno mali broj stanovnika koji su se međusobno poznavali. Socijalne interakcije odvijale su se u prostoru oko objekata javne namene, najčešće crkve, doma kulture, prodavnice u seoskom centru ili škole. Iako javne prostore pored ovih sadržaja uglavnom nije odlikovao kvalitetan urbani dizajn, oni su ipak predstavljali mesto susreta i okupljanja žitelja. Sami seoski centri takođe su bili skromno oblikovani, kako u fizičkom tako i u funkcionalnom smislu. Uglavnom su sadržali trgovinu za zadovoljenje svakodnevnih potreba i gostionicu, a u većim selima i dom kulture ili mesnu kancelariju.

U periodu nakon aneksiranja seoskih naselja gradu diverzitet funkcija u selima je smanjen. Zapošljavanje seljaka u obližnjem gradu uzrokovalo je gašenje poljoprivrede kao osnovne funkcije naselja, što je poremetilo ravnotežu u naseljskoj strukturi funkcija. Razvoj motorizacije i uspostavljanje linija gradskog prevoza omogućili su stanovništvu da pored zapošljenja u gradu zadovoljava i većinu svojih urbanih potreba, što je redukovalo seoske centralne sadržaje. Uprkos demografskom porastu, stambeni sateliti su izgubili nestambene namene karakteristične za selo, a samim tim i tradicionalne veze između funkcija, dok funkcionalna struktura gradskog tipa još uvek nije formirana. Prostor centra koji je originalno bio namenjen pešačkom saobraćaju, nakon aneksiranja naselja gradu i porasta stepena motorizacije, dobija novi saobraćajni element: autobusku okretnicu sa stajalištem. Ovakav

dominantan saobraćajni motiv nije primeren današnjem centru prigradskog naselja i otežava pešačku integraciju prostora centra.

Naselje	Suvi Do	Brzi Brod
Pozicioniranje centralnih sadržaja – disperzija na području čitavog seoskog naselja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prodavnica</li> <li>• gostionica</li> <li>• sedište organiz. jedinice poljopriv. proizvodnje (otkupna stanica, zadruga)</li> <li>• mesna zajednica-zadružni dom</li> <li>• zanatska radionica</li> <li>• odeljenje škole</li> <li>• klub</li> <li>• fudbalsko igralište</li> <li>• gradski prevoz: autobusko stajalište</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prodavnica</li> <li>• gostionica</li> <li>• sedište organiz. jedinice poljopriv. proizvodnje (otkupna stanica, zadruga, primarna prerada poljopr. proizvoda, manji industrijski pogoni, stovarište)</li> <li>• omladinski dom-dom kulture</li> <li>• ambulanta-mesna zajednica</li> <li>• zanatska radionica</li> <li>• odeljenje škole</li> <li>• klub</li> <li>• sportski tereni</li> <li>• gradski prevoz: autobusko stajalište</li> </ul>
Sadržaji centra sela	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prodavnica</li> <li>• gostionica</li> <li>• fudbalsko igralište</li> <li>• gradski prevoz: autobusko stajalište</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prodavnica</li> <li>• gostionica</li> <li>• omladinski dom-dom kulture</li> <li>• ambulanta-mesna zajednica</li> <li>• gradski prevoz: autobusko stajalište</li> </ul>
Današnji sadržaji centra	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trgovina (zaseban objekat)</li> <li>• fudbalsko igralište</li> <li>• gradski prevoz: autobusko stajalište</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trgovina (zaseban objekat)</li> <li>• gostionica</li> <li>• uprava (uslužni centar) – mesna kancelarija, policijska stanica</li> <li>• ambulanta</li> <li>• gradski prevoz: autobusko stajalište</li> </ul>
Planirani sadržaji novog centra naselja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trgovina</li> <li>• poslovanje</li> <li>• uprava</li> <li>• odeljenje škole</li> <li>• sport i rekreacija</li> <li>• moguće dopunske namene: usluge (zanatstvo, servisi); ugostiteljstvo; kultura; zdravstvo; javni službe (vrtić, socijalne ustanove)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uprava – mesna kancelarija, administracija</li> <li>• zdravstvo – zdravstvena stanica sa apotekom</li> <li>• trgovina</li> <li>• poslovanje</li> <li>• kultura</li> <li>• usluge (zanatstvo, servisi)</li> <li>• ugostiteljstvo</li> </ul>

Tabela 30. Restruktuiranje centralnih funkcija u suburbanim naseljima.

Sa gubitkom centralnih sadržaja redukovane su i svakodnevne šetnje i mogućnost za uspostavljanje socijalnog kontakta u nekadašnjim seoskim naseljima. Uprkos dobrom odnosu gustine/ lokacija i postojanju kakvih-takvih javnih prostora, sa gubitkom diverziteta gubi se tradicija okupljanja. Stanari prigradskih naselja sve više gube tradicionalne seoske navike u korišćenju prostora i svoje potrebe zadovoljavaju u gradu. Današnji centri prigradskih naselja nalaze se u različitim stepenima transformacije iz seoskih u gradske centre – dok je naselje Brzi Brod prošle godine dobilo savremeni Uslužni centar (sa ispostavama policije, gradske administracije i pošte), Suvi Do još uvek nema prepoznatljiv centar (ni seoski ni prigradski), jer sadrži samo jednu prodavnicu i fudbalski teren.

S obzirom na tradiciju dobro razvijenog javnog transporta u socijalističkim gradovima, sva naselja na gradskom području Niša su uglavnom opslužena gradskim prevozom. Njegov kvalitet je pak diskutabilan – polasci nisu česti a međunaseljske veze odvijaju se preko linija koje su upućene na grad. Prevoz je uglavnom koncipiran tako da zadovolji potrebe dnevnih migranata. Žitelji naselja koji imaju ekonomskih mogućnosti poseduju automobil. Pretpostavlja se da bi upotreba individualnog saobraćaja



bila još intenzivnija da je društveno-ekonomska situacija bolja. Stanje po pitanju motornog i pešačkog saobraćaja može se oceniti kao umereno povoljno, zahvaljujući prvenstveno principima tradicionalnog planiranja na kojima su ova naselja nastala i razvijenom gradskom prevozu.

### 7.3.2.2. Periferna naselja

**Centar stambenog rejonu C7** kao sekundarni centar sadrži različite funkcije, ali je njihov miks nastao spontano, delimično stihijski. Pre formiranja ovog sekundarnog centra, centralni sadržaji stambenog rejonu bili su distribuirani u tri naseljska centra u perifernim naseljima Duvanište, Trošarina i Delijski Vis (Tabela 31). Izmenom planske dokumentacije deo jednog naseljskog centra koji se linijski prostirao duž Bulevara Svetog cara Konstantina i pripadao naselju Duvanište, transformisan je u sekundarni gradski centar. Deo linijskog centra u Duvaništu imao je skromnu strukturu sadržaja i ograničen uticaj. Do 2002. godine prostor tog centra se razvijao uglavnom spontanom adaptacijom prizemlja stambenih objekata u lokale. Namenu lokala definisali su stanari shodno svojim mogućnostima i potrebama korisnika prostora. Komercijalne delatnosti obuhvatale su trgovinu i uslužne delatnosti, a zbog srednje škole koja se nalazi u današnjem području centra u prostoru su dosta bili zastupljeni i ugostiteljski sadržaji. Centar je obuhvatao i jednu pumpu i skladište pošte.

Naselja: Duvanište, Trošarina, Delijski Vis		
Centralni sadržaji pre formiranja sekundarnog centra grupisani u 3 ravnopravna linijska „centra naselja“:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• duž Vizantijskog Bulevara (centar Duvanište)</li> <li>• duž ulice Marina Držića (centar Delijski Vis)</li> <li>• duž Bulevara svetog cara Konstantina (centar Trošarina) – koji se delom transformiše u sekundarni centar</li> </ul>		
Centralni sadržaji „centra naselja“ duž Bulevara svetog cara Konstantina pre transformacije u sekundarni centar	Centralne funkcije	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trgovina</li> <li>• ugostiteljstvo</li> <li>• uslužne delatnosti</li> </ul>
	Ostale nestambene funkcije	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pumpe</li> <li>• skladište</li> <li>• gradski prevoz: autobusko stajalište</li> </ul>
Današnji sadržaji sekundarnog centra	Centralne funkcije	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trgovina (zasebni objekti, big-box trgovina i trgovina u prizemlju stambenih objekata)</li> <li>• ugostiteljstvo (hosteli, motel koji nije u funkciji, restoran, kafić)</li> <li>• uslužne delatnosti (vulkanizer, pekara)</li> <li>• poslovanje (agencija osiguranja)</li> <li>• srednja škola sa sportskim terenima</li> </ul>
	Ostale nestambene funkcije	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pumpe</li> <li>• skladište</li> <li>• gradski prevoz: autobusko stajalište</li> </ul>
Planirani sadržaji sekundarnog centra	Centralne funkcije	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ugostiteljstvo i turizam</li> <li>• poslovanje (dominantna namena) sa mogućim dopunskim namenama: trgovina, zdravstvo, školstvo, dečje i socijalne ustanove, kultura, administrativne, komercijalne i servisne usluge, zanatstvo, rekreacija)</li> <li>• srednja škola</li> </ul>
	Ostale nestambene funkcije	<ul style="list-style-type: none"> <li>• u okviru dominantne namene poslovanja moguće su dopunske namene pumpe i infrastrukturni objekti</li> <li>• gradski prevoz: autobusko stajalište</li> </ul>

Tabela 31. Restruktuiranje centralnih funkcija u perifernim naseljima.

2002. godine nastupa izmena planske dokumentacije kojom se predviđa značajna površina zone novih komercijalnih sadržaja na lokaciji u ulici Majakovskog. Izgradnjom ovih sadržaja stvara se funkcionalni (ali ne i oblikovni) potencijal za transformaciju dotadašnjeg centra naselja u centar stambenog rejonu,

što je verifikovano planskom dokumentacijom. Izmena planske dokumentacije donela je izvestan porast broja stanovnika, tako da je novi centar bio zaista potreban ovom delu naselja Duvanište.

Novi sekundarni centar ima znatno veći obuhvat. Centar je u velikoj meri izgrađen, ali se u trenutnom stanju ne može identifikovati kao takav, jer ne poseduje nikakav duh mesta. Kako je ovaj centar nastao pod pritiskom tržišta, on obuhvata nekoliko veoma različitih podcelina koje ne ostvaruju međusobnu integraciju. Pored svih zatečenih sadržaja u delu naseljskog centra Duvanište, centar višeg ranga inkorporirao je zonu novoizgrađenih trgovinskih objekata big-box formata, zbog kojih je inicirana promena planske dokumentacije, a posledično i školski kompleks sa sportskim terenima.

Osnovnu prepreku za integrisanje podcelina centra predstavljaju tri benzinske stanice i skladišta PTT-a. Novi centar je zadržao postojeće objekte koji nisu bili primereni ni prethodnom naseljskom centru (pumpa i skladište), a još manje se mogu naći u prostoru centra višeg ranga. Povećanjem obuhvata centra u njegov sastav su ušle još dve novoizgrađene pumpne stanice, koje su se prema prethodnom planu nalazile izvan naseljskog centra, na zemljištu zoniranom za saobraćajne terminale.

Sledeći nasleđeni sadržaj je školski kompleks, koji se nakon izmena planske dokumentacije našao u težištu prostora centra. Iz ovog primera evidentno je da škola nije odgovarajući sadržaj za centar reiona jer je namenjena samo jednoj korisničkoj grupi. Zbog velike površine i povlačenja objekta u dubinu parcele, kompleks onemogućava kontinuitet fizičke strukture koji je potreban centralnim mestima, odnosno onemogućava vizuelno i funkcionalno povezivanje ostalih atraktivnijih komercijalnih sadržaja (trgovina, ugostiteljstvo, turistički sadržaji). Sportski sadržaji unutar kompleksa su prvenstveno namenjeni učenicima, a ne svim korisnicima centra podjednako.

Novi sadržaj koji takođe nije primeren rejonskom centru je trgovina sa big-box objektima u ulici Majakovskog – trgovački park, zbog koga je zapravo inicirana prenamena zemljišta. Ovi trgovinski sadržaji služe za zadovoljenje povremenih potreba i zahtevaju upotrebu automobila, zbog čega centru daju suburban karakter. Objekti formata „velike kutije“ okruženi parkingom mogu se javiti u sekundarnim centrima na periferiji, ali ne daju dobre rezultate niti su primenljivi u projektima mešovite funkcije. Osnovi razlozi za to su otežani pešački pristupi, siromašna arhitektura „skladišta“ i nepostojanje kontinuiteta ulične scenografije.

U funkcionalnoj strukturi postojećeg stanja centra nema javnih zelenih i rekreativnih prostora za okupljanje, aktivnu i pasivnu rekreaciju (izuzev sportskih terena u okviru škole). Iskustva govore da su zeleni i rekreativni prostori prilagođeni potrebama svih korisnika centra neophodan sadržaj za rejonski centar, pogotovo za periferne centre.

Što se fizičkih karakteristika centra tiče, primetna je suburbana fizionomija. Prostor centra je, osim funkcionalne segregacije, dodatno razjedinjen jakim glavnim saobraćajnicama koje ga presecaju (Bulevar Svetog cara Konstantina i Bulevar Medijana), umesto da tangiraju centralno područje. Centralni sadržaji grupišu se oko kružnog toka, uz frekventne kolske pravce. Ovakva saobraćajna postavka otežava udobno pešačko korišćenje planiranih centralnih sadržaja. Prostor centra prilagođen je automobilu, kako u ostvarenim vezama tako i u primenjenom urbanom mobilijaru i signalizaciji. Ne postoje pešački prostori za okupljanje, nema tradicionalnog pešačkog elementa centra – trga/ skvera. Naročito je trenutno problematična pešačka pristupačnost centra sa juga iz naselja Delijski Vis, zbog barijere u vidu železničke pruge, kao i paralelne frekventne saobraćajnice Bulevar Svetog cara Konstantina koja se nalazi na dominantnoj saobraćajnoj osi grada istok-zapad. Očekuje se da će pristupačnost biti poboljšana izmeštanjem pruge prema planskoj dokumentaciji. Shodno tome, trebalo bi unaprediti i permeabilnost područja prosecanjem novih ulica i pešačkih pravaca ka prostoru centra (poprečnim vezama u pravcu sever-jug).

Centar C7 se formira u težištu nastanjenosti svog gravitacionog područja, kada kao gravitirajuća naselja posmatramo i suburbana naselja Brzi Brod i Suvi Do. Za ova suburbana naselja izuzetno je značajno postojanje autobuske linije do rejonskog centra i autobusko stajalište u njemu. Uprkos tome, intenzitet pešačkog saobraćaja u predviđenom prostoru centra je mali, a vitalitet centra nije zadovoljavajući. Razlog tome je što ekscentričan položaj centra na međi dve opštine ne omogućava ravnomernu pešačku pristupačnost najvećem delu stanovništva gravitacionog područja, izuzev malog broja korisnika koji ovaj centar koriste kao lokalni centar susjedstva u radijusu opsluživanja 500 m.

Ovako koncipiran sekundarni centar predstavlja primer tržišnog pritiska u oblikovanju značajnih gradskih prostora, koje je grad Niš pretrpeo u tranziciji. S obzirom na važeći plan PGR Medijana, ne očekuje se značajno unapređenje prostora centra u daljem planskom razvoju.

### 7.3.2.3. Socijalistički stambeni kompleksi

Centar opštine Medijana formirao se u najgušće naseljenom delu grada, u zoni velikih socijalističkih stambenih kompleksa. U periodu od svog nastanka pa sve do devedesetih godina ova naselja nisu imala formiran naseljski centar (Tabela 32). Postojali su samo neophodni javni sadržaji (škola, vrtić, mesna kancelarija) i poneki objekat svakodnevnog snabdevanja. Iako je prostor današnjeg trga Svetog Save u doba socijalizma bio planiran za rejonski centar, do realizacije centra prema prvobitnom planu nije došlo zbog nedostatka sredstava.

Naselja: Krive Livade, Krivi Vir, Duvanište		
Centralni sadržaji prilikom nastanka naselja:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• javni sadržaji (škola, vrtić, mesna kancelarija)</li> <li>• trgovina za svakodnevno snabdevanje</li> <li>• planiran (ali nikada realizovan) Rejonski rekreativni centar Krive Livade – Krivi Vir</li> </ul>		
Centralni sadržaji pre formiranja novog gradskog centra – centra opštine grupisani u dva centra naselja	Centar park Svetog Save	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trgovina</li> <li>• ugostiteljstvo</li> <li>• uslužne delatnosti</li> </ul>
	Centar Zona 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trgovina</li> <li>• poslovanje</li> <li>• ugostiteljstvo</li> <li>• uslužne delatnosti</li> </ul>
Današnji sadržaji novog gradskog centra – centra opštine	Trg Svetog Save, školski kompleks, sportsko-rekreativni kompleks sa tržnim centrom, trgovinsko-poslovni ulični potez	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trgovina (zasebni trgovinski objekti, tržni centri i trgovina u prizemlju stambenih objekata)</li> <li>• ugostiteljstvo (restorani, kafići)</li> <li>• uslužne delatnosti</li> <li>• poslovanje</li> <li>• osnovna škola sa sportskim terenima u kompleksu</li> <li>• javni sadržaji (uprava)</li> <li>• kulturno-zabavni sadržaji</li> <li>• zdravstveni sadržaji (apoteke, poliklinike, zubarske ordinacije, veterinarske ambulante)</li> <li>• rekreacija (park, priobalje, otvoreni sportski kompleksi, sportski klubovi)</li> </ul>
Planirani sadržaji sekundarnog centra	U svemu prema postojećem stanju	

Tabela 32. Restruktuiranje centralnih funkcija u socijalističkim stambenim kompleksima.

Prostor centra je pod snažnim tranzicionim uticajima više puta povećavao svoj prostorni obuhvat. Socijalistička suburbija Niša iskusila je standardnu tranzicionu transformaciju, koja je obuhvatala maksimalno pugušćavanje fizičke strukture u horizontalnoj i vertikalnoj ravni. Pogušćavanje po

horizontalni podrazumevalo je novu izgradnju nestambenih sadržaja na dostupnim neizgrađenim lokacijama. U periodu od početka tranzicije a pre formiranja novog gradskog centra (centra opštine Medijana), došlo je do izgradnje objekata neophodnih centralnih funkcija na slobodnim zelenim površinama u naselju. Najpre je došlo do izgradnje trgovinsko-poslovnih centara Zona 1, 2 i 3 na uštrb unutarblokovskog zelenila. Tržni centar Zona 3 u planskoj dokumentaciji tada je tretiran kao centar naselja. Međutim, za razliku od nastanka ovih komercijalnih objekata duž Bulevara Nemanjića gde se još uvek osećalo prisustvo bar nekih mehanizama planske kontrole, izgradnjom čvrstih umesto montažnih objekata - sitnih lokala u parkovskom prostoru započinje period drastičnog povlađivanja tržištu. Ugostiteljski objekti u parku Svetog Save se bespravno šire zauzimanjem javne površine. Dalje se zauzimaju zelene površine: gradi se crkva u parku a potom tržni centar na lokaciji sportskog centra na Vizantijskom Bulevaru. Komercijalni sadržaji ovom prostoru sa 40.000 stanovnika zaista jesu bili preko potrebni, ali se njihova izgradnja nije smela odvijati na račun javnih zelenih prostora i funkcije rekreacije. Poguščavanje po vertikali podrazumevalo je nadgradnju stambenih zgrada, što je rezultiralo značajnim povećanjem broja korisnika, a time i većom potražnjom za centralnim sadržajima.

Danas opštinski centar ima veoma dobar diverzitet, ali slabu integraciju sadržaja, koja je rezultat stihijskih intervencija u razvoju prostora i tržišnog pritiska u periodu tranzicije. Struktura opštinskog centra je razbijena na podceline koje ostvaruju delimičnu fizičku i funkcionalnu integraciju sadržaja. Što se funkcionalne strukture centra tiče, sadržaj koji ne odgovara rangu centra je kompleks osnovne škole. Prvobitno je planirano da se škola nađe u prelaznoj zoni između rejonskog centra i stanovanja, što je dobra pozicija za tako veliki kompleks. Međutim, porastom obuhvata i ranga centra u tranzicionim okolnostima otvorene površine centra trpe veliki tržišni pritisak, pa se na neizgrađenom školskom zemljištu koje se našlo unutar centra javljaju novi sadržaji. Pored sportskih sadržaja za potrebe škole, javljaju se profitabilni sportsko-rekreativni sadržaji čija je namena danas diskutabilna a dozvola za rad sporna. Planom se inače predviđaju sport i rekreacija kao moguća dopunska namena (uz kulturu, zdravlje, socijalne ustanove), ali kao sadržaji javne infrastrukture a ne kao sadržaji komercijalnog karaktera.

Kompaktni deo centra (koji obuhvata zone parka i tržnog centra) ima dobru saobraćajnu postavku jer se oslanja po svom obodu na jake saobraćajnice, koje omogućavaju dobru pristupačnost ali ne ugrožavaju mogućnost kreiranja unutrašnjih pešačkih veza. Parkovski prostor centra veoma je dobro definisan i po vertikali, jer su neposredno uz okolne saobraćajnice pozicionirane visoke stambene zgrade, koje centru formiraju adekvatan prostorni okvir. Pešačka pristupačnost iz okolnog stambenog područja je dobra. I u ovom delu centra uočava se koncentracija brojnih komercijalnih sadržaja uz saobraćajnice. Preostali delovi opštinskog centra pozicionirani su linijski na dva punkta uz saobraćajnicu Bulevar Nemanjića, dajući na taj način ovom centru razuđeni gabarit. Razuđenost centra posledica je uslozňavanja sadržaja i povećavanja prostornog obuhvata centra tokom vremena. Može se uočiti da razuđeni komercijalni sadržaji uz saobraćajnicu Bulevar Nemanjića (tržni centri Zone 1, 2 i 3) imaju više lokalni karakter, opslužuju stanovništvo u radijusu od 400 m i imaju manju privlačnu moć od težišnog, kompaktnog prostora centra.

Tržni centar Merkator, koji se nalazi u obuhvatu opštinskog centra, dobro posluje zahvaljujući velikom gravitacionom području i nedovoljno razvijenoj mreži centara na ostatku gradske teritorije. Sadržaji tržnog centra funkcionalno odgovaraju mešovitom projektu, jer je u naselju koje je nastalo kao „spavaonica“ ovakav sadržaj bio izuzetno poželjan. Međutim, sporno je što je tržni centar nastao na lokaciji koja je bila namenjena za sadržaje javnog značaja i što je znatno redukovao površinu zelenih i rekreativnih prostora. Tržni centar je pozicioniran tako da se oslanja na dve frekventne saobraćajnice, ali nema aktivnu prizemnu fasadu jer izlozi nisu vizuelno dostupni, a građevinska linija je udaljena od regulacione od 20-40 m.

S obzirom na nedovoljno razvijenu mrežu centara na području Panteleja i još uvek neizgrađenog sekundarnog centra u Jagodin-mali, opštinski centar Medijana opslužuje trenutno oko 90.000 stanovnika. Važno je napomenuti da se za oko 30.000 korisnika opštinski centar nalazi u radijusu od 800 m, odnosno pešački je pristupačan do 10 minuta hoda, što proizilazi iz dobre pozicije centra u okviru svog gravitacionog područja i velikih stambenih gustina. Stalna cirkulacija pešaka daje vitalitet centru. Za ostale korisnike centar je pristupačan kolima i javnim gradskim prevozom.

Takođe je bitno naglasiti da će razvojem drugog sekundarnog centra u naselju Jagodin-mala (Novi gradski centar Pantelej) centar opštine Medijana izgubiti deo gravitirajućih korisnika. Novi centar u Jagodin-mali treba naročito oprezno strukturirati, tako da ne postane konkurencija postojećem centru Medijana. Ovo se naročito odnosi na predviđanje novih tržišnih centara u novom centru, koji bi mogli izazvati preraspodelu potrošnje stanovništva i propadanje postojećeg tržišnog centra Merkator.

## 7.4. Smernice

Na osnovu rezultata ovog istraživanja mogu se formulisati dve grupe preporuka za implementaciju razvoja na principu mešovitih funkcija u centrima suburbanih naselja: posebne i opšte smernice. Posebne preporuke definišu se za analizirane primere naseljskih centara u studiji slučaja grada Niša, na osnovu ustanovljenih karakteristika razvoja sa mešovitim funkcijama i komparacije sa izloženim primerima uspešnih mešovitih projekata suburbanih centara. Opšte smernice formulišu se za ustanovljenu tipologiju suburbanih centara, sa akcentom na suburbanim tipovima koji karakterišu post-socijalističke gradove, a sa ciljem primene u domaćoj praksi.

### 7.4.1. Posebne smernice za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u naseljskim centrima Niša

#### 7.4.1.1. Centri prigradskih naselja

U suburbanom pojasu Niša pojavljuju se nekadašnja seoska, a danas prigradska naselja, i u manjoj meri urbana disperzija. Post-socijalističku disperziju je teško razgraničiti od nekadašnjih seoskih naselja, jer su se ova područja vremenom sjedinila. Kao dobar primer za suzbijanje disperzije i dalji uravnoteženi razvoj prigradskih naselja, koji je primenljiv i u domaćim okolnostima, predlaže se Paundberi kao urbana ekstenzija grada Dorčestera. Kako se prigradska naselja iz suburbanog pojasa satelita ne bi razvijala kao urbana disperzija, potrebno je tretirati ih kao *urbane ekstenzije grada Niša* – samostalne jedinice susedstva sa lokalnim centrom koji je integrisan u sistem centara grada Niša. Ne sme se dozvoliti administrativno odvajanje prigradskih naselja jer će to pospešiti disperziju, već ova naselja moraju ostati u sastavu gradskih opština. Pri tome je od posebnog značaja uvažavanje specifičnosti geneze i karaktera prigradskih naselja, kako ne bi došlo do preterane izgrađenosti naselja i „preurbanizovanih“ centara.

Nadalje je razmotreno u kojoj meri je moguća transformacija centara prigradskih naselja Brzi Brod i Suvi Do primenom razvoja sa mešovitim funkcijama prema modelu naselja Paundberi. Analizira se potencijal za takav razvoj u centru prema važećim planskim razvojnim dokumentima. Evidentno je da centri tih naselja u sadašnjoj konstelaciji funkcija funkcionišu slabo (Brzi Brod sa 21% centralnih sadržaja) ili ne postoje uopšte (Suvi Do sa manje od 1% centralnih sadržaja). Implementacija mešovitih funkcija u centru naselja teorijski je moguća u ovom trenutku u slučaju oba naselja jer se planira formiranje potpuno novih centara. U Brzom Brodu se radi o novoplaniranom centru na neizgrađenoj lokaciji što olakšava oblikovanje, a u Suvom Dolu o novoplaniranom centru na lokaciji koja je jednim delom



izgrađena. U Suvom Dolu je neophodan preduslov povećanje broja stanovnika do veličine jedinice susedstva, dok Brzi Brod ima zadovoljavajući broj stanovnika.

Važećim planskim dokumentima u naselju Suvi Do predviđa se formiranje pravog „prigradskog centra naselja“, s tim da se polazi od pretpostavke da će broj stanovnika biti u porastu (scenario rasta) i dostići potrebnu kritičnu masu koja bi podržala uvođenje novih sadržaja<sup>331</sup>. Prema površini stambene zone koja se predviđa planom, očekivani broj stanovnika iznosi 3.000-4.000, što je donja granica veličine jedinice susedstva. Ovako koncipiran novi naseljski centar ne bi podržao razvoj na principu integrisanih mešovitih funkcija, iako potencijali za takav razvoj postoje zahvaljujući pre svega raznovrsnoj planiranoj strukturi sadržaja, zbog sledećih razloga:

- U prostoru centra planom se predviđa samo postojeće „stanovanje umerenih gustina u prigradskim naseljima“. Da bi se podržao diverzitet sadržaja u mešovitom projektu potrebno je stanovanje većih gustina;
- Planom predviđeno stanovanje nema dovoljnu gustinu fizičke strukture niti zadovoljavajući stepen iskorišćenosti zemljišta jer se predviđa indeks zauzetosti parcele do 50%, indeks izgrađenosti do 1 i max spratnost P+2+Pk;
- Planom se definišu građevinske linije samo u odnosu na strane sveta a ne u odnosu na ulični front, što udaljava stambene objekte od ulice i otežava uvođenje komercijalnih sadržaja u prizemlje;
- Planom predviđena osnovna škola nije adekvatan sadržaj za mešoviti projekat, jer zahteva veliku površinu kompleksa, kreira praznine u kontinuitetu fizičke strukture, ne ostvaruje veze sa okruženjem, a funkcija je namenjena samo jednoj korisničkoj grupi;
- Planom se definišu raznovrsne namene ali ne i njihova zastupljenost.

Da bi se centar naselja Suvi Do razvijao kao projekat sa mešovitim funkcijama, potrebno je definisati regulativu sa detaljnijim planskim merama na konkretnom području. Predviđeni trgovinski, poslovni i rekreativni sadržaji treba da postanu okosnica projekta, odnosno one tri osnovne profitabilne namene. Predviđena površina centra je prevelika za mešoviti projekat shodno planiranom broju stanovnika, tako da je moguće da struktura mešovitog projekta u centru obuhvati samo deo postojećeg stanovanja na onim parcelama koje se oslanjaju na predviđene centralne sadržaje. Funkcionalna integracija tog stanovanja sa novoplaniranim sadržajima može se ostvariti angažovanjem prizemlja stambenih objekata, za šta je potrebna promena vrednosti urbanističkih parametara. Struktura i zastupljenost funkcija treba da budu unapred definisani. U poređenju sa naseljskim centrom Paundberija, može se konstatovati da maksimalna spratnost u centru Suvog Dola od P+2 nije dovoljna za mešoviti projekat. Ova spratnost ne osigurava centru potrebne gustine, otežava mešanje funkcija po vertikali i ne naglašava centralno mesto u vertikalnoj kompoziciji naselja. Novi prigradski centri treba da imaju dobre gustine naseljenosti u centru koje će podržati centralne funkcije. U tom smislu preporučuje se primena objekata kolektivnog stanovanja umerene spratnosti P+3 do P+4, sa mešanjem funkcija po vertikali. Stoga je u delu centra naselja Suvi Do potrebno povećati koeficijente izgrađenosti i zauzetosti. Porast broja stanovnika, posebno u naseljskom centru, do veličine standardne jedinice susedstva (5.000 stanovnika) omogućio bi podršku ostalim centralnim sadržajima i unapređenje kvaliteta života žitelja.

Naselje Suvi Do nalazi se na početku procesa transformacije iz seoskog u prigradsko naselje, što je očigledno sa aspekta koncentracije i distribucije centralnih sadržaja. Ulaganja u infrastrukturu i javne sadržaje za tako mali broj stanovnika predstavljaju rasipanje gradskih resursa. Mora se naglasiti da trenutni broj stanovnika i struktura sadržaja predstavljaju pretnju da se naselje dalje razvija kao urbana disperzija. Ima indicija da bi poboljšanje ekonomskih prilika u državi moglo da dovede do scenarija post-socijalističke disperzije, odnosno nove rezidencijalne stambene izgradnje u ovom suburbanom naselju. Imućniji slojevi stanovništva sve više zahtevaju porast privatnosti stanovanja, veće parcele i kontakt sa

---

<sup>331</sup> Plan generalne regulacije područja gradske opštine Palilula – druga faza, Zavod za urbanizam Niš, dostupno na <http://www.zurbnis.rs>.

prirodom, što je u slučaju ovog naselja veliki potencijal, a uz blizinu grada (10 minuta vožnje kolima) čini ga veoma privlačnim mestom za stanovanje. Ukoliko takav razvoj nije praćen potrebnim centralnim sadržajima, dovoljnim gustinama i održivim vidovima transporta, nastaje disperzija. Uvođenje razvoja na principu mešovitih funkcija u područje centra osiguralo bi održivi razvoj naselja i sprečilo njegovo disperzivno širenje.

U naselju Brzi Brod planskom dokumentacijom predviđa se formiranje novog naseljskog centra na neizgrađenom zemljištu u blizini saobraćajnice Bulevar Svetog cara Konstantina<sup>332</sup>. Ovako koncipiran prigradski centar u velikoj meri podržava razvoj na principu integrisanih mešovitih funkcija. Činjenice koje pogoduju takvom razvoju su:

- Veliki planirani diverzitet funkcija;
- Sve planirane funkcije odgovaraju strukturi sadržaja u mešovitom projektu (u tekstu plana se navodi termin „mešovite funkcije“);
- Mešanje nestambenih sadržaja sa stanovanjem po horizontali i vertikali na jednom delu područja centra (blok A24) i u okolnim blokovima koji se na centar neposredno oslanjaju (celina A1);
- Predviđanje javnih sadržaja (uprava, policija, administracija) koji generišu veliki broj poseta i stvaraju osećaj pripadnosti zajednici. Značajnu ulogu u vitalitetu postojećeg centra naselja ima nekadašnja mesna zajednica, remodelovana u gradski uslužni centar, koja objedinjava potrebne javne servise;
- Visoke vrednosti gustina fizičke strukture i izgrađenosti zemljišta: indeks zauzetosti do 80% i indeks izgrađenosti do 3,2 (osim na delu centra blok A21 gde su max vrednosti nešto niže – zauzetost 50%, izgrađenost 2,4);
- Dobra antropometrijska regulacija objekata, odnosno predviđene spratnosti objekata P+3 - P+6;
- Pozicioniranje objekata na regulacionoj liniji, što omogućava aktivne ulične frontove.

Postoje ipak neki planski predlozi i nedostaci koji ne odgovaraju razvoju sa mešovitim funkcijama u centru Brzog Broda. To se pre svega odnosi na činjenicu da se planom definišu različite funkcije ali ne i njihova zastupljenost. Na primer, stanovanje se definiše samo u delu centra bez minimalne vrednosti zastupljenosti u strukturi funkcija. Na osnovu planom definisanih urbanističkih parametara dobija se preporučeni odnos stanovanja i komercijalnih sadržaja koji iznosi 28%:72%. Međutim, kako nema definisanog minimuma za funkciju stanovanja, lako se može desiti da je istisnu neke profitabilnije funkcije, kao što su poslovanje ili trgovina. Posebnu pretnju stanovanju u razvoju sa mešovitim funkcijama predstavlja predviđanje tržišno-poslovnog centra u ovom bloku.

Sledeća važna planska odrednica predviđa da bi planirani centar naselja Brzi Brod trebalo da sadrži stanovanje spratnosti P+6, što uz zastupljenost stanovanja od 28% predstavlja veoma visok stepen urbaniteta. Visoke gustine naseljenosti i spratnost stambenih objekata P+6 nisu primerene nekadašnjem seoskom naselju. Planirano stanje visoke koncentracije centralnih sadržaja u Brzom Brodu može se obrazložiti potražnjom, odnosno nedostatkom centralnih sadržaja u ostatku naselja. Međutim, planom se u naselju Brzi Brod osim centra naselja ne predviđaju drugi centri nižeg ranga. Postavka u kojoj centru jedinice susedstva gravitiraju centri primarnih stambenih grupa je primerenija za prigradska naselja od one u kojoj bi postojao samo jedan centar sa visokim vrednostima gustina. Najviša tačka siluete naselja i najveće vrednosti gustina treba da se nađu u centru, ali se u naselju moraju mestimično pojavljivati čvorišta gustina u centrima primarnih stambenih grupacija jer se radi o dosta velikoj površini naselja. U centru jedinice susedstva primerenija je manja spratnost (do P+4) i veća zastupljenost funkcije stanovanja (u Paundberiju ova vrednost iznosi 55%).

---

<sup>332</sup> Plan detaljne regulacije „Stambeno-poslovnih blokova severno od Bulevara Svetog cara Konstantina“ u Brzom Brodu, str.17, Zavod za urbanizam Niš, dostupno na <http://www.zurbnis.rs/vazeciNis.htm>

Predviđanje tržnog centra u planskoj dokumentaciji za razvoj sa mešovitim funkcijama može biti sporno sa više aspekata. Sam sadržaj trgovine u mešovitom projektu naseljskog centra nije problematičan, naprotiv je čak i poželjan, ali se postavlja pitanje njegove veličine i oblikovnosti. S obzirom na veliku i raspoloživu neizgrađenu površinu, kao i dosadašnju praksu popuštanja diktatu tržišta u post-socijalističkim gradovima, može se desiti da se izgradi trgovački centar velikog formata i „kutijastog“ dizajna. U scenariju boljeg društvenog standarda, ovakav sadržaj bi odvlačio stanovništvo iz gradskog područja, izmeštao ekonomsko težište iz gradskog centra i generisao ogroman individualni saobraćaj. Stoga je potrebno da se u predviđenom naseljskom centru implementira mešoviti projekat sa strukturom funkcija koja odgovara prigradskom naselju, i sa adekvatnim antropometrijskim urbanim dizajnom. U tom smislu, pozitivna iskustva Paundberija sa ograničavanjem veličine trgovačke funkcije u skladu sa rangom centra mogu biti korisna preporuka za domaću regulativu.

Sledeća prepreka za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u centru naselja Brzi Brod odnosi se na nepostojanje zelenih veza sa ostatkom naselja, kao i nedostatak ozelenjenih javnih prostora oko područja centra. Funkcija rekreacije (sa pratećim zelenim i slobodnim površinama) je za prigradski centar naselja veoma potrebna funkcija. U okolnim stambenim blokovima, gde je namena stanovanje sa delatnostima, predviđa se ozelenjavanje, ali su to prostori smanjenog stepena javnosti namenjeni lokalnim stanarima, a ne otvoreni prostori – žižne tačke u okviru mešovitog projekta. Javni otvoreni prostori za okupljanje na ovom nivou plana nisu predviđeni, tako da postoji opasnost da se oni i ne formiraju ukoliko se centralni blokovi izgrade objektima po obodu u maniru zatvorenog gradskog bloka. Planom se takođe ne utvrđuju kontinualne pešačke komunikacije, kako u prostoru centra, tako ni u vezama centra sa okruženjem, ali se one mogu definisati i kasnijom razradom u okviru urbanističkog projekta. Pešački pristup do centra i pešački oblikovani prostori u centru moraju imati primat u koncipiranju centara prigradskih naselja, što potvrđuje primer naselja Paundberi.

Naselje Brzi Brod je završilo proces transformacije iz seoskog u prigradsko naselje i ima sve preduslove da se već sada posmatra kao suburbija. Trenutni broj stanovnika i dobre vrednosti gustina u naselju, kao i planirani razvoj i struktura funkcija upućuju na dalji razvoj naselja kao gradske periferije, bez disperzivnog širenja. Mora se konstatovati da planom predviđeni centar deluje previše urbanizovano. Ima indicija da bi planirani stambeni razvoj većih gustina mogao da dovede do izgradnje novih velikih trgovačkih objekata u ovom perifernom naselju, koji ne bi bili primereni prigradskom karakteru naselja. Velike raspoložive parcele neizgrađenog zemljišta, odlična saobraćajna pristupačnost i blizina grada (10 minuta vožnje kolima), uz trenutnu veliku popularnost šoping molova, čine Brzi Brod veoma pogodnim mestom za takve investicije. Uvođenje razvoja na principu mešovitih funkcija u području centra osiguralo bi dugoročni održivi razvoj ovog naselja, ali bi i uravnotežilo razvoj svih prigradskih naselja na području Grada Niša. Na taj način ne bi se favorizovala samo ona naselja koja se oslanjaju na dominantnu razvojnu gradsku osu istok-zapad, što bi doprinelo i održivosti grada u celini.

Što se post-socijalističke disperzije grada Niša tiče, nova izgradnja individualnog stanovanja sa malim gustinama u pojasu između grada i okolnih sela desila se u najvećem obimu na području naselja Branko Bjegović i Podvinik, u pojasu između grada i prigradskih naselja Gornji Komren i Donji Komren, odnosno udaljenih satelita Hum, Brenica i Kamenica. Ovo područje karakterisale su male gustine i nasumični rast, kao i odsustvo pratećih sadržaja i infrastrukture. Danas je razvoj tog područja planski kanalisano, tako da se na njemu predviđa stanovanje umerenih i srednjih gustina sa pratećim sadržajima. Od suštinskog značaja za kontrolu disperzivnog širenja su planirani centri Pantelej I i Pantelej II. Izgradnja novih centralnih zona (poslovno-trgovinski i poslovno-proizvodno-trgovinski kompleksi) planira se izvan utvrđenih granica grada, duž glavnih gradskih saobraćajnih arterija. Zbog bliskih socijalnih, funkcionalnih i prostornih veza sa nekadašnjim seoskim naseljima, preporuka je da se novoplanirani centri u okviru rasplinutih područja, izvan utvrđene granice gradskih naselja, takođe razvijaju po principu

centara prigradskih naselja. To podrazumeva model centra jedinice susedstva sa mešovitim funkcijama, manjim gustinama, nižom spratnošću i dobrim vezama sa gradom javnim prevozom.

#### 7.4.1.2. Centri perifernih naselja

Mogućnost implementacije razvoja sa mešovitim funkcijama u sekundarnom centru C7 na periferiji Niša razmatra se analizom važeće planske dokumentacije i poređenjem planiranog centra C7 sa mešovitim projektom centra novog planskog naselja Vilanov na periferiji Varšave. Pre komparacije važno je ukazati na osnovne razlike ova dva periferna centra. Udaljenost Vilanova od glavnog gradskog centra je nešto veća (10 km) nego u Nišu (4 km), jer je Varšava grad sa većim brojem stanovnika i većom površinom metro područja (veliki stepen disperzije), što ima prostorno-funkcionalne implikacije u struktuiranju centara. Centar 7 u Nišu ima veći rang jer opslužuje veću površinu – stambeni rejon (očekuje se porast broja stanovnika na tom području), dok je centar četvrti Vilanov centar lokalnog karaktera. Centar C7 u Nišu formirao se kao posledica savladavanja razvojnih promena grada, odnosno prerastanja grada srednje veličine u veliki grad. Iz tog razloga sekundarni centar se našao na periferiji izgrađenog područja grada, iako se obično centri višeg ranga pozicioniraju dublje unutar gradskog tkiva. Kako se grad Niš ubrzano razvija duž svoje istočne ose, očekuje se da se nakon transformacije prigradskih u gradska naselja sekundarni centar nađe u središnjem delu urbanog prstena Niša.

Ukoliko se uporedi kvadratura izgrađenog prostora, uočava se da je BRGP sadržaja u sekundarnom centru Niša značajno manja negu u centru Vilanova, iako je rang centra u primeru Niša viši. Stepenn urbaniteta u planiranom centru Vilanova biće značajno viši. Ova činjenica se može obrazložiti razlikom u veličini dvaju gradova i razlikama u okolnostima nastanka naselja i njihovih centara. Vilanov je u potpunosti plansko naselje, dok su delovi gravitacionog područja centra C7 delom nastali planski (Duvanište), a delom bespravno (Trošarina, Delijski Vis). Centar Vilanova nastao je u potpunosti planski ali još uvek nije formiran, dok je sekundarni centar Niša kao takav koncipiran pre svega nekoliko godina, transformacijom centra nižeg ranga i još uvek se nije razvio u potpunosti. Međutim, kako se u oba slučaja radi o naseljima na periferiji gradova, i kako je centar Vilanov primer dobrog planiranja centra sa mešovitim funkcijama, njihova komparacija može dati korisne rezultate.

Kako je rejonski centar C7 u velikoj meri već realizovan prema planu, može se konstatovati da ovaj centar nema prepoznatljiv duh mesta. O razvoju na principu mešovitih funkcija u postojećem stanju takođe se ne može govoriti. Što se planiranog razvoja centra C7 tiče, za ovo područje na snazi je Plan generalne regulacije opštine Medijana. U planskoj dokumentaciji postoje pojedine planske odrednice koje predstavljaju potencijal za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u rejonskom centru C7:

- Dobar planirani diverzitet funkcija;
- Planom predviđeno stanovanje sa poslovanjem u prizemlju ima dovoljnu gustinu fizičke strukture i zadovoljavajući stepen iskorišćenosti zemljišta. Predviđa se indeks zauzetosti parcele do 70%, indeks izgrađenosti do 4,2 i max spratnost P+6, (na manjim parcelama ovi koeficijenti se umanjuju, s tim da spratnost ne sme biti manja od P+2). I ova odrednica je verifikacija postojećeg stanja jer plan prepoznaje različite tipove stanovanja (u postojećem stanju dominira individualno stanovanje), ali daje mogućnost ukрупnjavanja parcela i poguščavanja fizičke strukture;
- Planom predviđeno poslovanje ima dovoljnu gustinu fizičke strukture i zadovoljavajući stepen iskorišćenosti zemljišta – predviđa se indeks zauzetosti parcele do 70%, indeks izgrađenosti do 2,1 i max spratnost P+3;
- Predviđeni ugostiteljsko-turistički sadržaj – hotel (iako predstavlja verifikaciju postojećeg stanja), je poželjan sadržaj mešovitih projekata u perifernim centrima.

Međutim, PGR opštine Medijana zbog svog ranga i velikog planskog obuhvata ne sagledava detaljno područje rejonskog centra, a ne propisuje se izrada Plana detaljne regulacije koji bi preciznije definisao

funkcionalnu strukturu i urbani dizajn ovog gradskog centralnog prostora. Zbog navedenih nedorečenosti planske dokumentacije, nije sigurno ni da li će u budućem planskom razvoju duh mesta biti kreiran. Naime, kao i u većini post-socijalističkih gradova, planski dokumenti u Nišu uglavnom samo verifikuju već postojeće namene, dok se centralni sadržaji pozicioniraju na dostupnim neizgrađenim lokacijama po diktatu tržišta. Iz tog razloga, ovako koncipiran novi rejonski centar neće podržati razvoj na principu integrisanih mešoviti funkcija. Pojedine manjkavosti važeće planske regulative koje otežavaju implementaciju mešovitog razvoja bile bi sledeće:

- Planom se definišu raznovrsne namene ali ne i njihova zastupljenost;
- Planom se ne predviđa kulturno-zabavna funkcija u strukturi funkcija, već se daje mogućnost da kultura može biti dopunska namena (dakle može se ali i ne mora predvideti). Sadržaji kulture su neophodni u mešovitim projektima, pogotovu u centrima ovog ranga, bez obzira što je na gradskoj periferiji;
- Planom se ne daje na značaju funkciji rekreacije (postoji mogućnost da može biti dopunska namena, ali bez obaveze da se predvidi), iako je ona za mešovite projekte centara na periferiji neophodna funkcija, niti se predviđaju zelene veze okolnih susedstava sa centrom;
- Planom predviđena srednja škola nije adekvatan sadržaj za mešoviti projekat, jer školski kompleks pozicioniran u težištu prostora centra otežava integraciju ostalih zona;
- Položaj građevinske linije u odnosu na regulacionu definisan je prema faktičkom stanju (prema više od 50% izgrađenih objekata), što za namenu stanovanje sa poslovanjem otežava uvođenje komercijalnih sadržaja u prizemlje zbog povlačenja objekta u dubinu parcele;
- U zoni u kojoj je dominantna namena poslovanje zabranjena je funkcija stanovanja, što onemogućava mešanje funkcija po vertikali i stvara mogućnost izgradnje big-box objekata;
- U zoni poslovanja kao dominantne namene dozvoljavaju se pumpne stanice i infrastrukturni objekti, što nisu pogodne namene za centre, a pogotovo ne za mešovite projekte;
- Saobraćajna postavka oko kružnog toka otežava pešačku integraciju sadržaja.

Još neke relevantne odrednice za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u rejonskom centru C7 mogu se uočiti poređenjem sa mešovitim projektom centra naselja Vilanov. Bez obzira na razliku u bruto površini sadržaja, odnos stanovanja i centralnih funkcija u ovom trenutku u sekundarnom centru Niša iznosi 19%:81%, što je nešto manje nego u centru stambene četvrti Vilanov (Tabele 21 i 27). Ovakva raspodela stambenih i centralnih funkcija je odgovarajuća za periferne centre. Zastupljenost stanovanja koja je manja od 20% u sekundarnom centru ugrožava celodnevni vitalitet centra. U tom smislu, da bi implementirao razvoj sa mešovitim funkcijama, centar C7 bi trebalo da dalje razvija i centralne funkcije i stambenu namenu, kako ne bi opala zastupljenost stanovanja.

Uočava se da se na približno istoj površini centra (17,7 ha u Nišu i 18,6 ha u Varšavi) planira značajno različita izgrađenost prostora (23.300 m<sup>2</sup> centralnih sadržaja + 5.800 m<sup>2</sup> stanovanja u Nišu, naspram 151.000 m<sup>2</sup> centralnih sadržaja + 53.000 m<sup>2</sup> stanovanja u Varšavi). Manje gustine sadržaja upućuju na još uvek suburbani karakter sekundarnog centra u Nišu. Povezanost javnim transportom u oba slučaja je dobra, dok u centru C7 u Duvaništu postoji problem prevelikog površinskog parking prostora. Primer Vilanova ukazuje na to da se u prostoru centra mora osloboditi parter za okupljanje i socijalne aktivnosti, dok se parkiranje rešava u uličnom prostoru i garažama. Za razliku od centra Vilanova gde se predviđaju kvalitetno oblikovani javni prostori i dobra pešačka protočnost centra, u niškom primeru to još uvek nije slučaj, ali predstavlja nužne smernice za dalje oblikovanje centra C7 kao sekundarnog centra. Centar Vilanova se sa dve strane oslanja na jake saobraćajnice, dok u centru C7 prostor centra prosecaju dve jake saobraćajnice.

Za implementaciju mešoviti funkcija u centru rejona C7 mora se najpre preoblikovati namena poslovanja. Pumpe i skladišta se moraju dislocirati iz prostora centra, ili se prostor centra mora preoblikovati tako da ne obuhvati ove sadržaje. Realizacija poslovanja na način kako je definisano u



planskoj dokumentaciji omogućava dalje kreiranje monofunkcionalnih zona i dozvoljava pumpne stanice. Posebnu pretnju po mešoviti razvoj centra predstavlja mogućnost izgradnje nove trgovine big-box formata. Monofunkcionalne zone u ovom području (kompleks motela Medijana koji nije u funkciji ili kompleks srednje škole) ometaju fizičku i funkcionalnu integraciju sadržaja. Stoga je potrebno njihovo preoblikovanje ili promena definisanih granica centra, tako da se monofunkcionalne zone na njega oslanjaju.

Za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u prostoru centra ovog ranga dalje je potrebno uvesti funkcije rekreacije i kulture. Rekreaciju je moguće realizovati uvođenjem novih sadržaja na postojećim prostorima koji bi pretrpeli prenamenu (prostori pumpnih stanica, skladišta, veliki nadzemni parking trgovačkih objekata). U okviru ovoga treba pozicionirati otvoreni javni prostor za okupljanje korisnika, koji će biti pešački umrežen sa ostalim centralnim sadržajima. Za funkciju kulture treba definisati prostore manjeg formata – izložbene paviljone, male umetničke galerije (koje mogu biti i komercijalne) i sl.

Konačno, za implementaciju koncepta sa mešovitim funkcijama mora se saobraćajno preoblikovati prostor centra. Centar mogu tangirati frekventne saobraćajnice, što je poželjno zbog opsluživanja sadržaja centra, ali ga ne smeju prosecati. Područje centra mora se pešački povezati sa okruženjem. Školski kompleks i monofunkcionalne zone mogu biti od centra biti odvojene frekventnom saobraćajnicom.

Može se zaključiti da se u aktuelnom vremenskom preseku centar rejona C7 nalazi u procesu transformacije iz centra prigradskog naselja u centar višeg ranga. Kako je centar novijeg datuma, i kako se formirao pod snažnim tranzicionim uticajem, još uvek je primetan suburban karakter. Postojeća monofunkcionalna zona trgovine sa objektima velike površine do kojih se dolazi kolima je karakterističan vid izgradnje malih gustina u perifernim naseljskim centrima, u zonama grada gde se spajaju urbano i suburbano, gradska i prigradska naselja. Da nije bilo tranzicionih pritisaka, rešenje za transformaciju prostora sekundarnog centra u Duvaništu trebalo je tražiti izvan kompleksa srednje škole i sa saobraćajnom postavkom koja odgovara centralnim mestima. S obzirom na postojeću saobraćajnu mrežu, kao rešenje se nameće formiranje užeg prostora centra na području zapadno od Bulevara Medijana i severno od Bulevara Svetog cara Konstantina. Imajući u vidu nizak nivo izgrađenosti prostora centra, kao i već izgrađene sadržaje novijeg datuma, moguće je pogoščavanje komercijalne zone trgovačkog parka i remodelacija prostora u cilju formiranja pešačkog karaktera. Moguće intervencije su: nova izgradnja sitnih lokala (trgovine i ugostiteljstva) duž uličnih poteza kako bi se povećao vitalitet područja, izmeštanje parkiranja u podzemne garaže ili na krovove hipermarketa, delimična dogradnja viših etaža spratnosti do P+4 (stanovanje) radi formiranja čovekomernog prostornog okvira, i kreiranje pešačkog težišta u vidu trga/ skvera sa adekvatnim mobilijarom. Deo otvorenog prostora školskog kompleksa mogao bi se aktivirati za sportsko-rekreativne sadržaje i pasivnu rekreaciju i integrisati sa komercijalnim prostorom pešačkim vezama. Treba ohrabriti i prenamenu skladišta i prostora pumpi u komercijalne namene. Ostatak centra bi trebalo zonirati kao obodno područje centra, i on bi mogao da sadrži monofunkcionalne komplekse (trgovinu/ poslovanje velikog formata) i stanovanje sa delatnostima.

Mora se naglasiti da trenutna dispozicija sadržaja u centru i urbani dizajn nove izgradnje predstavljaju pretnju da se centar dalje razvija „neodrživo“, kreirajući nove konflikte u prostoru. Da bi se sprečilo dalje suburbano oblikovanje ovog centra, preporučuje se primena principa razvoja sa mešovitim funkcijama. Takav razvoj može biti pogodan instrument za transformaciju onih centara kao što je centar C7 iz prigradskih u sekundarne gradske centre, što bi doprinelo održivosti rejona i održivosti mreže gradskih centara.

### 7.4.1.3. Centri velikih socijalističkih stambenih kompleksa

Može se oceniti da centar opštine Medijana u postojećem stanju predstavlja višefunkcionalno područje koje egzistira relativno uspešno. Centar naselja formirao se u najgušće naseljenom delu grada, u zoni velikih socijalističkih kompleksa u kojima nije bilo dovoljno centralnih sadržaja. Formiranjem centra naselja u prostoru parka Svetog Save sa mnoštvom sitnih trgovinskih i ugostiteljskih radnji, ovo naselje je dodatno dobilo na popularnosti. Visoke gustine stanovanja nisu bile prepreka za dodatnu izgradnju stambenih kvadrata nadziđivanjem zgrada. Zbog velike potražnje za stanovima došlo je do brojnih nadgradnji u području. Kompaktan prostor parka postao je veoma privlačan ambijent, koji se zajedno sa kompleksom osnovne škole doživljava kao centar naselja.

Kao osnovni razlozi uspešnosti, atraktivnosti i 24-časovnog vitaliteta ovog dela centra mogu se izdvojiti sledeći činioci:

- Diverzitet komercijalnih funkcija;
- Velike stambene gustine koje pružaju podršku centralnim sadržajima;
- Javni sadržaji koji obezbeđuju svakodnevni priliv korisnika (opština, crkva);
- Parkovski prostor za pasivnu rekreaciju koji je oslonjen na sportske sadržaje aktivne rekreacije u školskom kompleksu;
- Bezbedni pešački javni prostori za okupljanje različitih kategorija korisnika u zoni parka;
- Dobra saobraćajna postavka (park oslonjen na dve jake saobraćajnice);
- Park funkcioniše kao čvorište pešačkih kretanja, odnosno vezni element za ostale podceline.

Međutim, ovaj spontano nastali diverzitet sadržaja ne može se okarakterisati kao razvoj na principu mešovite funkcije. Tržni centri Zona 1, 2 i 3 duž Bulevara Nemanjića koji se nalaze u obuhvatu opštinskog centra imaju više lokalni karakter. Preostali deo kompaktnog prostora centra (stanovanje i sporsko-rekreativni kompleks sa tržnim centrom Merkator) nema karakter mešovite funkcije jer ne postoji integracija ovih zona. Stanovanje je kolektivno sa umerenim gustinama i bez drugih namena u prizemlju, nema mešanje funkcija po vertikali. Tržni centar je izolovani objekat koji je slabo pešački povezan sa ostatkom centra.

Za centar opštine Medijana na snazi je Plan generalne regulacije opštine Medijana. Ne postoji plan nižeg reda koji bi detaljnije sagledao prostor „Novog gradskog centra“. Naselje je završilo svoju transformaciju iz prigradskog u urbano i danas se nalazi unutar urbanog prstena. Centar naselja ubrzano dobija karakteristike pravog opštinskog centra. Planski razvoj centra opštine Medijana prema PGR-u u velikoj meri podržava razvoj na principu integrisanih mešovite funkcije. Planske odrednice koje predstavljaju potencijal za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u opštinskom centru su:

- Dobar planirani diverzitet funkcija;
- U zoni postojećeg stanovanja planom se dozvoljava i poslovanje kao dominantna namena. Ovo područje ima dovoljnu gustinu fizičke strukture i zadovoljavajući stepen iskorišćenosti zemljišta. Predviđa se indeks zauzetosti parcele do 70%, indeks izgrađenosti do 3,2 i max spratnost P+4;
- Definiše se minimalna spratnost stanovanja P+2;
- Dosta zelenih površina pruža potencijal za funkciju sporta i rekreacije i javne otvorene prostore;
- Planom predviđeno poslovanje ima dovoljnu gustinu fizičke strukture i zadovoljavajući stepen iskorišćenosti zemljišta. Predviđa se indeks zauzetosti parcele do 70%, indeks izgrađenosti do 2,1 i max spratnost P+3.

U važećoj planskoj regulativi takođe postoje određeni nedostaci koji mogu ograničiti implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u opštinskom centru. Neka od ovih ograničenja identična su kao u slučaju rejonskog centra, što je posledica istog planskog pristupa problematici oblikovanja centralnih mesta u gradu, odnosno nepostojanja planske dokumentacije nižeg reda kojom bi se detaljnije

sagledavali sekundarni naseljski centri. Prepreke implementaciji mešovitog razvoja u opštinskom centru su:

- Planom se definišu raznovrsne namene ali ne i njihova zastupljenost;
- Planom se ne predviđa kulturno-zabavna funkcija u strukturi funkcija, već se daje mogućnost da kultura može biti dopunska namena (dakle može se ali i ne mora predvideti). Sadržaji kulture su neophodni za vitalitet mešovitih projekata centara ovog ranga;
- Planom predviđena osnovna škola nije adekvatan sadržaj za mešoviti projekat;
- Kako je položaj građevinske linije u odnosu na regulacionu definisan prema faktičkom stanju (prema više od 50% izgrađenih objekata), za namenu stanovanje srednje gustine koja se nalazi u prostoru centra otežano je uvođenje poslovanja kao druge glavne namene. Udaljenost pojedinih građevinskih linija od regulacione otežava uvođenje komercijalnih sadržaja u prizemlje postojećih objekata;
- U zoni poslovanja zabranjuju se stanovanje i javne funkcije, što onemogućava mešanje sadržaja po vertikali;
- Funkcija rekreacije je slabo razvijena i dodatno je ugrožena zbog zauzimanja zemljišta komercijalnim namenama;
- Ne koristi se potencijal priobalja, koji je od izuzetnog značaja za mešovite projekte;
- Slaba fizička integracija podcelina centra (nerazvijene pešačke veze), posebno između prostora parka Svetog Save i tržnog centra.

Poređenjem do sada sprovedenih intervencija u centru opštine Medijana sa primerima mešovitih projekata centara u socijalističkim stambenim kompleksima u Bratislavi i Lajpcigu, može se konstatovati da je obim sprovedenih transformacija negde na sredini između ova dva primera. Rastojanje od glavnog gradskog centra Niša veće je no u slučaju centra naselja Petržalka a manje nego u slučaju Grunau. Slično kao u naselju Petržalka, i u niškom primeru su slobodne, neizgrađene površine centra trpele visok intenzitet tržišnog pritiska, što je rezultovalo novom izgradnjom u parku i prostoru namenjenom za sportsko-rekreativni kompleks. Obim nove izgradnje bio je manji nego planirani razvoj u Petržalci, ali veći nego u naselju Grunau gde su intervencije obuhvatale i rušenje postojeće fizičke strukture, čime je dodatno oslobođen parter.

Razučeni gabarit centra opštine Medijana i velika površina od čak 40 ha (dvostruko veća površina od minimalne potrebne) ukazuje na kompleksan obuhvat centra i postojanje više prostornih celina. Stoga nije realno očekivati da se definisani prostor centra tretira kao jedinstveni razvojni projekat sa mešovitim funkcijama. Za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama primerenije je formiranje mreže centara na području čitavog naselja sa definisanim glavnim naseljskim centrom, poput primera u naselju Grunau. U slučaju definisanog opštinskog centra Medijane, moguće je tretirati ga planski kao centralnu zonu koju dalje treba raščlaniti na podceline, u okviru kojih se realizuju pojedinačni projekti sa različitom strukturom funkcija (mešoviti i monofunkcionalni). Imajući u vidu površinu sekundarnih centara u socijalističkim naseljima Petržalka i Grunau (27 ha i 20ha), može se predložiti resturktuiranje centralnog obuhvata - formiranje kompaktnijeg dela opštinskog centra kao mešovitog projekta višeg ranga i dva centra nižeg ranga duž Bulevara Nemanjića. Između podcelina centra potrebno je ostvariti fizičke i funkcionalne veze, a kompletno područje centra planski razvijati sa tri ili više profitabilnih namena, kako bi imalo karakter mešovite četvrti.

Iako je nove stambene izgradnje bilo u području opštinskog centra Medijana, ona je podrazumevala samo pogušćavanje po vertikali, odnosno nadgradnje postojećih zgrada, dok novog zauzimanja slobodnih površina stanovanjem nije bilo. Odnos stanovanja i centralnih funkcija je povoljan i iznosi 59% : 41%, što je približno odnosu u naselju Grunau koji je 70% : 30%. U slučaju velikih socijalističkih stambenih kompleksa u području Medijana, monofunkcionalnost je bila jedan od najvećih problema. To

je iziskivalo uvođenje različitih potrebnih centralnih sadržaja, dok je izgradnja novih stambenih površina u sklopu bila potpuno nepotrebna i odvijala se neplanski u periodu tranzicije.

Imajući u vidu negativne aspekte preizgrađenosti centra Petržalke, kao i do sada novoizgrađene centralne sadržaje u prostoru centra Medijana, za uspješno funkcionisanje ovog opštinskog centra mora se zaustaviti svaka dalja izgradnja u parku, zauzimanje javne površine i gradnja na zelenim površinama koje su namenjene za rekreaciju. Kako opštinski centar Medijana već egzistira donekle uspješno, sa mešavinom funkcija ali bez njihove integracije, primerenije rešenje za dalje preoblikovanje centra bio bi model centra naselja Grunau.

Prostor parka treba da i dalje funkcioniše kao težište centra. Objekat opštinske uprave kao javni sadržaj generiše veliku frekvenciju poseta, te predstavlja veoma poželjan sadržaj za projekte sa mešovitim namenama. Ni zona postojećeg stanovanja ne mora da bude prepreka mešovitom razvoju. Kako se planom dozvoljava implementacija poslovanja u ovom području, moguće je izvršiti prenamenu, adaptaciju i eventualno dogradnju prizemlja. Takođe, postoji potencijal za bolje pešačko umrežavanje prostora parka Svetog Save i tržnog centra, odnosno za formiranje neophodnih pešačkih veza. Ovim intervencijama bi se animirao javni prostor u stambenoj zoni i povećao stepen javnosti, a postojeća fizička struktura prilagodila funkciji poslovanja.

Kako školski kompleks nije pogodan sadržaj za centre sa mešovitim funkcijama, potrebno je izvršiti njegovo restrukturiranje. Međutim, s obzirom na definisanu veličinu područja centra, školski kompleks ne mora predstavljati prepreku razvoju sa mešovitim funkcijama. Centralni prostor je moguće organizovati tako da školski kompleks ne dezintegriše prostor centra i ne ometa pešačko umrežavanje ostalih delova centra. U tom slučaju kompleks bi se pozicionirao u prelaznoj zoni između centra i stanovanja. Postojeći sportsko-rekreativni sadržaji na delu školskog kompleksa su odgovarajuća namena za centar ovog ranga i treba da budu zadržani, ali kao javni sadržaji rekreacije. Preostala površina školskog zemljišta koristila bi se za školsko dvorište u skladu sa normativima, koji predviđaju minimalno 1 ha za potpune škole u urbanizovanim naseljima.

Izgradnjom tržnog centra Merkator, opštinski centar Medijana dobio je prostor za okupljanje korisnika u zimskim mesecima. Iako generiše veliki broj poseta, ovaj sadržaj ne ostvaruje integraciju sa ostalim podcelinama naseljskog centra, već predstavlja izolovanu samodovoljnu zonu centra. Ovakva postavka proizilazi pre svega iz ograničenja koje nameće urbani dizajn objekta, a potom i iz strukture sadržaja koja je ograničena samo na trgovinu i ugostiteljstvo. Da bi Merkator mogao da funkcioniše kao deo naseljskog centra, on bi morao da aktivira prizemlje objekta (i funkcionalno i oblikovno), i da ponudi funkcije kulture, zabave i sporta i rekreacije. Nužni preduslovi su kreiranje kvalitetnih javnih prostora za okupljanje sa pešačkim parternim uređenjem ispred ulaza u objekte.

Bolje pešačko umrežavanje centralnih podcelina neophodno je za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama. Treba ostvariti kontinuitet pešačkog toka od parka do tržnog centra Merkator. Na toj putanji poželjna je prenamena prizemlja dela stambenih objekata, tamo gde je to moguće. S obzirom na trenutni broj korisnika centra neophodno je rešavanje problema parkiranja izgradnjom podzemne garaže ispod dela parkovskog prostora.

Restruktuiranjem postojećih namena i površina, raščišćavanjem prostora bespravno proširenih objekata u parku, uvođenjem novih pešačkih pravaca i formiranjem novih čvornih tačaka moguće je značajno unaprediti prostor centra i približiti ga zahtevima razvoja sa mešovitim funkcijama. Ima dovoljno argumenata za tvrdnju da analizirani opštinski centar, koji se već razvija sa spontano nastalom mešavinom različitih sadržaja, treba nadalje oblikovati u mešovitom razvoju, kako bi se centar unapredio i održivo razvijao.

#### 7.4.2. Opšte preporuke za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u naseljskim centrima

Za implementaciju razvoja na principu mešovitih funkcija u centru suburbanog naselja kod post-socijalističkih gradova od značaja su 4 karakteristična slučaja: centri prigradskih naselja, centri u okviru post-socijalističke disperzije, centri perifernih naselja i centri velikih socijalističkih stambenih naselja. Što se naselja na ivici urbanog područja tiče, ovaj suburban format nije karakterističan za post-socijalističke gradove.

Može se konstatovati da fizičko i funkcionalno oblikovanje centra suburbanog naselja u kome se implementira razvoj na principu mešovitih funkcija zavisi od sledećih faktora:

- Tipologije suburbanog naseljskog centra;
- Primenjene intervencije – remodelacija postojećeg centra ili nova izgradnja;
- Pokretača i učesnika u procesu kreiranja/ preoblikovanja suburbanog centra;
- Analize tržišnih potreba i zastupljenosti sadržaja u neposrednom okruženju;
- Razvijenosti mreže centara i udaljenosti okolnih centara;
- Lokalnih urbanističkih planova i regulative;
- Vlasništva nad zemljištem.

Za sve slučajeve implementacije mešovitih projekata u suburbanom centru post-socijalističkog grada, bez obzira na tipologiju, mogu se formulisati neke opšte smernice. Najvažnija preporuka je da se mora zaustaviti praksa oportunističkog planiranja, kojom se planovi prilagođavaju trenutnim zahtevima tržišta, umesto da dugoročno kvalitetno usmeravaju urbani razvoj i štite javni interes. Za održivi razvoj urbanih područja naročito je važno poštovanje planski ustanovljene hijerarhije centara u gradskoj mreži, u okviru policentričnog razvoja.

Sledeća preporuka tiče se planiranja samog centra – nužno je sistemsko plansko sagledavanje teritorije čitave centralne zone (razvoj u skladu sa koherentnim planom). Sadašnja regulativa već na nivou Plana generalne regulacije područje centralne zone deli na specifične podceline, u kojima se striktno definišu dozvoljene i zabranjene namene, čime se onemogućava mešanje funkcija po vertikali (naročito stanovanja i komercijalnih delatnosti). Praksu rigidnog zoniranja sa nepomerljivim granicama pre procesa projektovanja treba napustiti. Predloženo rešenje podrazumeva da se u Planu generalne regulacije ustanove podceline centra: *uža centralna zona* bi se zonirala za razvoj na principu mešovitih funkcija, dok bi se u *obodnoj zoni centra* (između centra i stanovanja) mogli naći monofunkcionalni kompleksi (škole, vrtići, poslovne zone). Kako na ovom nivou planiranja nije moguće sagledati najbolje razvojne opcije za mešoviti deo centra, preporuka je da se za suburbane centre izradi Plan detaljne regulacije koji bi ustanovio konkretne odrednice mešovitog razvoja – izbor i zastupljenost funkcija i prostorno oblikovanje centra. U procesu planiranja, a posebno u Planu detaljne regulacije, trebalo bi primeniti neku specifičnu tehniku u oblikovanju suburbanih centara koja bi centar prostorno i funkcionalno bolje definisala, ali koja bi ujedno bila dovoljno fleksibilna. Stanovište ovog istraživanja je da pogodnu tehniku predstavlja američki koncept „Standardizovanih blokova“, naravno uz odgovarajuće modifikacije koje bi ga prilagodile lokalnim uslovima, što je nadalje predloženo u Tabeli 33. Za oblikovanje važnih sekundarnih centara grada - „Novih gradskih centara“, treba propisati obavezu izrade Plana detaljne regulacije, a poželjno je i raspisivanje konkursa za izbor najboljeg rešenja. Iako će na ovaj način postupak planiranja biti donekle usložen, opredeljenje ovog rada jeste da bi takva metodologija donela dugoročno unapređenje. Kako navodi M. Bajić Brković, odgovor za pristup transformaciji planerskog modela treba tražiti u problemskom pristupu kao teorijskom okviru za



formulisanje koncepata i metodologije planiranja, jer se premodelovanjem i prestrukturiranjem paradigme zapravo dobija, a ne gubi u bilo kom smislu<sup>333</sup>.

Najbolji način za sprečavanje eventualnih malverzacija sa centralnim zemljištem jeste aktivno učešće svih interesnih grupa u procesu planiranja, posebno uključivanje lokalne zajednice kroz tribine i radionice. Poznato je da stanari čuvaju i unapređuju prostor prema kome osećaju pripadnost, naročito ako su učestvovali u njegovom kreiranju. U oblikovanju naseljskih centara najbolji rezultati postižu se kada intervenciju sprovode sinhronizovano javni sektor i privatni investitori. Javni sektor finansira potrebne radove komunalnog opremanja zemljišta, infrastrukture i javnih sadržaja, dok se izgradnja/obnova komercijalnih sadržaja prepušta privatnim investitorima ili vlasnicima zemljišta, mada je moguće finansijsko učešće grada ili države. Poželjno je da se privatni investitori obavežu na neki vid unapređenja javnih prostora/ sadržaja, u zamenu za određene beneficije pri izgradnji ili poreske olakšice.

#### 7.4.2.1. Preporuke za centre prigradskih naselja

Planski nastali centri sa mešovitim funkcijama u prigradskim naseljima su relativno nov format razvoja sa mešovitim funkcijama, koji će u budućnosti sasvim sigurno dobijati na značaju. Nekadašnja seoska naselja jesu aktuelna suburbija. U velikim srpskim gradovima predviđa se porast suburbanog stanovništva. Važeća planska dokumentacija rađena je prema *scenariju rasta*. Međutim, aktuelni svetski planerski principi predviđaju *scenario urbanog smanjivanja*, te se iz tog razloga suburban pojas satelitskih naselja ograničava samo na nalegla prigradska – nekadašnja seoska naselja, što jeste aktuelno realno stanje. Udaljeni stambeni sateliti (takođe seoska naselja) ne posmatraju se kao suburbija. Okolna prigradska (nekadašnja seoska) naselja bi trebalo da prihvate planirani demografski porast, pa budući razvoj treba ka njima usmeravati zbog racionalnog korišćenja resursa, a naročito infrastrukture.

Model izgradnje individualnog porodičnog stanovanja male gustine, koji se u svemu oslanja na grad, moraće da pretrpi određene izmene i evoluiru u održivije vidove suburbanog života - sa većim gustinama i formiranim naseljskim centrom koji opslužuje lokalno stanovništvo. Ovi centri bi bili **nižeg ranga** i imali **lokalni karakter**. U neku ruku, predloženi model zapravo označava povratak tradicionalnom konceptu kompaktnog pešački-orijentisanog naselja sa definisanim jezgrom, u kome su smešteni sadržaji od značaja za društveni život zajednice. U slučaju prigradskih naselja, s obzirom na njegov položaj i veličinu gravitirajućeg područja, radilo bi se o **centru jedinice susedstva sa dodatnim sadržajima**. Radi transformacije naselja iz seoskog u urbano potrebno je izvršiti fizičko i funkcionalno unapređenje njegovog tradicionalnog seoskog centra u odgovarajući centar prigradskog naselja, ili izgradnju potpuno novog naseljskog centra, a model sa mešovitim funkcijama predstavlja najbolji instrument za tu transformaciju.

Preporučeni model daljeg razvoja prigradskih naselja jeste englesko naselje Paundberi. S obzirom na seosku genezu prigradskih naselja i njihov današnji polu-urbani/ polu-seoski karakter, pojedini principi planiranja Paundberija su veoma pogodni za primenu u domaćim okolnostima. Preduslov za primenu razvoja na principu mešovitih funkcija u centrima prigradskih naselja u Srbiji jeste da se najpre napravi diferencijacija „ostalih“ naselja na prigradska i naselja koja nemaju gradski karakter. U ovom trenutku, model Paundberija je primenljiv na ona naselja koja se nalaze u okviru suburbanog pojasa satelitskih naselja, a ne na udaljene satelite. Prva preporuka je da se prigradsko naselje definiše kao urbana ekstenzija grada a ne samostalno naselje, sa jasno definisanim granicama urbano-ruralno. Uklapanje naselja u okolni pejzaž i očuvanje autentičnog karaktera osigurava se predviđanjem dovoljnih površina

---

<sup>333</sup> Baijić, M. (urednik): *Održivost i grad*, str.15., Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1999.

zelenih javnih prostora, većih nego u samom gradu. Preporuka je da se na čitavoj naseljskoj teritoriji koriste lokalni materijali i tradicionalni graditeljski elementi, kako bi se kreirali unikatni prostori.

Sledeća preporuka jeste formiranje naseljskog centra i pripadajućih centara susedstva sa mešovitim funkcijama, i to tako da obavezno budu integrisani u mrežu centara grada. Centri prigradskih naselja, shodno svom značaju i poziciji u hijerarhiji centara, ne smeju imati sadržaje koji bi ugrozili funkcionisanje gradskih centara višeg ranga. Centri prigradskih naselja treba da gravitiraju sekundarnim gradskim centrima, a ne glavnom gradskom centru. Kako u ovoj relaciji nema međunivoa – centra četvrti (koji je takođe lokanog karaktera), ponuda sadržaja u centru prigradskog naselja imaće nešto veći diverzitet od gradske jedinice susedstva. Pored glavnog naseljskog centra, treba predvideti manje centre primarnih stambenih grupa za zadovoljenje svakodnevnih potreba, koji će opsluživati oko 1.000 stanovnika. Poželjno je da centri primarnih stambenih grupacija budu međusobno različiti i da oforme svoj specifični karakter.

Iz dosadašnjeg seoskog života naselja može se uočiti da su za vitalitet prigradskih centara ključni činioci bili diverzitet sadržaja i pešačka dostupnost. U tom smislu, sa aspekta funkcionalnog oblikovanja preporučuje se implementacija razvoja na principu mešovitih funkcija u glavnom centru naselja. Za ovakvu intervenciju neophodan preduslov u domaćoj regulativi je zoniranje centra naselja kao „centralne zone sa mešovitim funkcijama“ na planskom nivou Plana generalne regulacije, i eventualna izrada Plana detaljne regulacije koji bi ustanovio konkretne odrednice mešovitog razvoja. S obzirom na značaj prigradskih naselja kao novog i aktuelnog suburbanog formata, ovaj plan bi trebalo da bude praćen i odgovarajućim programom implementacije mešovitog razvoja u centru prigradskog naselja.

Sa aspekta fizičkog oblikovanja, glavni naseljski centar treba da bude čvorište urbane strukture naselja sa najvećom koncentracijom sadržaja i najvećim intenzitetom gradnje. Podjednako je važno da se naseljski centar jasno identifikuje u matrici i u silueti naselja - i po horizontali i po vertikali, kroz primenu adekvatnih urbanih repera (prepoznatljive zgrade, visinski reperi, tradicionalni motivi u oblikovanju – skverovi, trgovi). Otvoreni javni prostori sa funkcijom pasivne rekreacije su obavezan sadržaj u centrima prigradskih naselja jer predstavljaju žižne tačke projekta. Poželjno je da se glavni centar naselja koncipira oko otvorenog javnog prostora, dok centri primarnih stambenih grupacija mogu biti i linijski, duž frekventnijih uličnih pravaca. Preporuka je kreiranje trga sa prepoznatljivim urbanim reperom u glavnom naseljskom centru, što je asocijacija na tradicionalni način korišćenja prostora, na koji bi se oslanjali važni javni sadržaji (naseljska uprava, administracija, pošta). Trg treba da bude dovoljno veliki kako bi obezbedio dovoljno prostora za okupljanje i tradicionalne manifestacije, eventualno pijacu, što malim naseljima daje prepoznatljiv šarm. Ka urbanom reperu na trgu treba obezbediti dobre vizure.

Činjenica je da mešoviti projekti zahtevaju nešto veće gustine. Stoga u delu centra, naročito prema otvorenim javnim prostorima, treba predvideti objekte spratnosti P+3 i P+4, kako bi se postigao dovoljan stepen urbaniteta i oblikovno podržao razvoj sa mešovitim funkcijama. Viša spratnost kreira potrebnu scenografiju za javne prostore, a takođe omogućava i da se izvrši mešanje funkcija po vertikali koje je u prigradskim centrima neophodno - komercijalni sadržaji u prizemlju objekata, eventualno i na prvoj etaži, sa stanovanjem na višim etažama. U okviru mešovitih projekata u centru treba vršiti mešanje funkcija i po horizontali. Stoga se definiše minimalna spratnost objekata P+2.

Prilikom struktuiranja funkcija u mešovitom projektu prigradskog centra naselja trebalo bi obuhvatiti sledeće namene:

- Trgovinu za zadovoljavanje svakodnevnih i povremenih potreba (prehrambeni i industrijski proizvodi, specijalizovane prodavnice, povremeno pijaca na trgu);
- Uslužne delatnosti (zanatske radnje, servisi);
- Ugostiteljstvo (kafe, restoran) kao obavezan sadržaj koji centru obezbeđuje živost;

- Društvene aktivnosti (udruženja, klubovi);
- Kulturno-zabavne sadržaje manjeg formata (biblioteka, knjižara, prodajne umetničke galerije);
- Javne službe i servise (opštinska administracija, pošta);
- Zdravstvene usluge (ambulanta, apoteka);
- Poslovanje (manji formati, filijala banke);
- Sport i rekreaciju (otvorene rekreativne površine, zatvoreni sportski sadržaji manjeg formata).

Prilikom distribuiranja funkcija na teritoriji naselja, komercijalne sadržaje treba pozicionirati samo u ustanovljenim centrima, kako bi se stvorila čvorišta aktivnosti i kako se ne bi podrivala hijerarhijska struktura naseljskih centara. Veoma je bitno predvideti stanovanje u naseljskom centru da bi on imao 24-časovni vitalitet. Uključivanje stanovanja u mešovite projekte u centru naselja ohrabruje se iz razloga što je stanovanje u blizini usluga, javnih sadržaja i radnih mesta zdravije za okruženje i smanjuje transportne potrebe. Kako se radi o centru susedstva, odnosno najnižem rangu gradskih centara, procenat zastupljenosti stanovanja može biti visok, čak i do 50%.

Sa stanovišta ovog istraživanja, neophodno je uvođenje funkcije poslovanja u strukturu funkcija glavnog centra naselja, kako bi se obezbedila radna mesta za lokalno stanovništvo i smanjio pritisak na grad. Funkcija poslovanja ne bi smela da bude dominantna u mešovitom sklopu, kako ne bi ugrozila poslovno težište grada i kreirala bezlično, poslovno okruženje u suburbiji. Poželjna zastupljenost poslovanja u centru prigradskog naselja ne bi trebalo da iznosi više od 20% (7% zastupljenosti u slučaju Paundberija), kako bi ostalih većinskih 30% pripalo „vitalnijim“ delatnostima - trgovini, uslugama i ugostiteljstvu, dok je još 50% namenjeno stanovanju.

U prigradskim naseljima je neophodno kontrolisati veličinu i prostornu distribuciju trgovinskih radnji i usluga, kako one ne bi ugrožavale sadržaje u postojećim gradskim centrima. U suprotnom, trgovina u suburbiji vremenom može uzrokovati devastaciju pojedinih gradskih centara. Površinu pojedinačnih velikih trgovačkih formata treba ograničiti na 1.000 m<sup>2</sup> u naseljskom centru, i ne predviđati ih na drugim lokacijama u prigradskom naselju niti u centrima susedstva. Za sve planirane sadržaje koji imaju veću površinu od navedene potrebno je uraditi studiju uticaja na postojeće gradske centre. Značajnije sadržaje kao što su trgovina velikog formata, trgovina za zadovoljavanje povremenih potreba ili značajni kulturno-zabavni sadržaji (pozorišta, bioskopi, hoteli) treba najpre razmatrati u gradskim centrima, pa tek onda u prigradskim, i to samo pod sledećim uslovima:

- Ukoliko studija uticaja pokaže da u gradu ne postoji pogodna lokacija;
- Ukoliko nova izgradnja u prigradskim naseljima neće proizvesti negativne uticaje na gradske centre;
- Ukoliko nova izgradnja bude pravilno integrisana u kontekst centra;
- Ukoliko lokacija za izgradnju bude pristupačna različitim vidovima transporta, a ne samo kolima.

Veliki kompleksi funkcije obrazovanja nisu pogodan sadržaj mešovitih projekata, te ih treba planirati izvan lokacije glavnog centra naselja. Ovi sadržaji, kao i kompleksi vrtića, mogu se delom pojaviti kao centar primarne stambene grupe, uz prateće funkcije trgovine, ugostiteljstva i usluga. Hotel kao sadržaj koji je inače veoma poželjan u mešovitim projektima u visokourbanizovanim centrima, ne pojavljuje se u strukturi funkcija prigradskih centara. Ova naselja uglavnom nemaju potencijal za hotel kao jednu od tri profitabilne namene – okosnice mešovitog projekta, osim u nekadašnjim seoskim naseljima sa tradicijom u turizmu. Prigradska naselja su manje privlačna turistima, te je primereniji turistički sadržaj motel pored puta, namenjen jeftinijem i kraćem zadržavanju. Hotel u centru prigradskog naselja ne treba predviđati u strukturi mešovitog projekta.

Konačno, za centre prigradskih naselja od presudnog značaja je kriterijum pešačke dostupnosti. Individualni putnički saobraćaj u prigradskim naseljima treba svesti na najmanju moguću meru, kako u relacijama do naseljskog centra tako i u odnosu prema matičnom gradu. Centar prigradskog naselja koji

je koncipiran po modelu jedinice susedstva, prema kapacitetu sadržaja, broju stanovnika (oko 5.000) i radijusu opsluživanja (do 800 m), omogućava da centar bude pešački dostupan svim stanarima naselja. Svakodnevne šetnje do centralnih mesta su asocijacija na tradicionalni način korišćenja prostora i prilika za uspostavljanje socijalnog kontakta. Treba ohrabrivati pešačenje i upotrebu bicikla u naselju. Što se tiče povezivanja sa gradom, mora se obezbediti redovna autobuska linija/ linija lake železnice, kako bi se redukovala upotreba individualnih vozila.

Na kraju, moraju se sagledati implikacije tranzicionog perioda koji je podjednako obeležio i socijalističke gradove i njima aneksirana naselja. U ovom trenutku može se povući paralela između nekadašnjih sela u blizini velikih gradova i urbane disperzije iz razloga što oba prostorna formata nude veću privatnost stanovanja, manji broj suseda, komfornije parcele nego u gradu, manje gustine i beg od gradske buke i zagađenja. Ovaj stav potvrđuje i činjenica otežanog definisanja granica između prigradskih naselja i post-socijalističke disperzije. Porast standarda u post-socijalističkom društvu može vrlo lako dovesti do toga da nekadašnja sela i prigradska naselja, čak i udaljeni sateliti na razdaljini do 30-tak minuta vožnje do grada, zbog kontakta sa prirodom postanu veoma poželjna mesta za stanovanje. U tom slučaju bi moglo doći i do gentrifikacije prigradskih naselja, pa se u profil stanovništva moraju uključiti sve socijalne grupe, i naročito zadržati lokalno stanovništvo – starosedeoci. Stoga se u budućnosti mora povesti računa o unapređenju javnog prevoza na čitavoj prigradskoj teritoriji, kako bi se pospešili održivi transportni obrasci i izbegao scenario preterane upotrebe individualnih vozila. U scenariju dominantnog individualnog putničkog saobraćaja stanari prigradskih naselja i dalje bi svoje centralne potrebe zadovoljavali u gradu, a prigradski centri ne bi imali perspektivu opstanka.

S druge strane, ne čini se verovatnim scenario razvoja post-socijalističkog grada sa naseljima na ivici urbanog područja, po kome bi se funkcija poslovanja izmestila iz gradova u prigradska naselja. Osnovni razlog je što planska dokumenta za vangradsko područje onemogućavaju takav razvoj. Drugo, tradicija korišćenja prostora u Srbiji (i većini CEE zemalja) je drugačija, stanovništvo ima preferencije ka stanovanju u gradu. Konačno, neophodan preduslov za ovakvu prostorno-ekonomsku distribuciju sadržaja je bogato društvo koje može sebi da priušti postavljanje i održavanje infrastrukture u udaljenim područjima, što u Srbiji ni većini CEE zemalja za sada nije slučaj. Međutim, u scenariju porasta društvenog standarda treba upozoriti na brojne negativne implikacije formiranja naselja na ivici urbanog područja, posebno imajući u vidu popustljivu politiku lokalnih vlasti prema svakoj vrsti investicija koja donosi radna mesta. Ovaj suburban format ukazuje na opasnosti preterane decentralizacije komercijalnih sadržaja, koje se u održivom razvoju moraju izbeći. Negativni efekti izgradnje naselja na ivici urbanih područja vidljivi su na američkom kontinentu podjednako u prostornoj kao i u socio-ekonomskoj sferi. Pored visokih troškova zbog povećanja potrebne infrastrukture, neracionalnog zauzimanja velikih površina zemljišta, porasta intenziteta motornog saobraćaja i zagađenja životne sredine, posledice su vidljive i u ekonomskoj sferi – dolazi do propadanja tradicionalnih centara gradova i izmeštanja finansijske moći na periferiju. Stoga treba pažljivo pozicionirati funkciju poslovanja u suburbanom pojasu grada i formirati centre primerene svom okruženju.

Vitalni centri prigradskih naselja u kojima se zadovoljavaju svakodnevne potrebe za snabdevanjem, uslugama, javnim sadržajima, rekreacijom i uspostavljanjem socijalnog kontakta, smanjuju pritisak na glavni gradski centar, redukuju troškove putovanja i predstavljaju jedini način održivog razvoja prigradskih područja i grada u celini.

#### **7.4.2.2. Preporuke za periferne centre**

Naselja na gradskoj periferiji mogu ali ne moraju biti suburbana, što zavisi od više činilaca: vremena nastanka, okolnosti nastanka (planska ili ne), veličine grada, opremljenosti naselja sadržajima, itd. Ovde se radi o naseljima koja se trenutno nalaze na obodu urbanog prstena i koja su do skoro imala ili još

uvek imaju prigradski-suburbani karakter. Donekle su izgrađena ili se nalaze u procesu izgradnje i transformacije kako bi dobila gradski karakter. Namene na takvim lokacijama uglavnom obuhvataju stanovanje, prodavnice i monofunkcionalne zone (osnovnu ili srednju školu, poslovne prostore, skladišta, pojedine industrijske delatnosti).

Danas je sve приметnija tendencija monofunkcionalne gradnje na gradskoj periferiji. Poslovni objekti, trgovine velikog formata, komercijalni sadržaji ili laka industrija kao zasebne grupe objekata malih gustina najčešće se postavljaju na periferiji grada, ne integrišu se sa okruženjem i pristupačne su samo kolima. Najčešći je slučaj da se trasira glavna saobraćajnica na periferiji naselja, a duž te saobraćajnice pozicioniraju se funkcije koje generišu visok intenzitet saobraćaja (trgovina i poslovanje). Na taj način favorizuje se kolski pristup, važni sadržaji se pozicioniraju na obodu naselja i to najčešće u vidu „velikih kutija“. Pešačka pristupačnost je otežana, pa se ne ostvaruje duh mesta.

Jedan od preduslova za transformaciju perifernih naselja iz suburbanih u urbana je formiranje adekvatnih centralnih mesta i njihovo uključivanje u gradsku mrežu centara. U perifernim naseljima se kao glavni centar najčešće pojavljuje **lokalni centar** (centar stambene četvrti). Iskustva pokazuju da je realnije da se kao najviši rang kod rubnih područja pojavi centar četvrti, jer se sekundarni centri pozicioniraju dublje unutar urbanog prstena. Međutim i **sekundarni centri** se mogu pojaviti na rubu izgrađenog područja, naročito kod gradova koji trpe veličinsku transformaciju iz srednjeg u veliki. To je prikazano na primeru centra C7 u Nišu, uz napomenu da je ovaj centar tek delimično realizovan i da još uvek nije formirao karakter sekundarnog centra. Kao centri nižeg ranga na periferiji javljaju se centri jedinice susedstva. Koncept mešovitih funkcija može se primeniti u oblikovanju svih nivoa centara, ali je posebno značajna njegova primena kod centra višeg ranga (centar četvrti ili centar rejona).

Glavni centri perifernih naselja u razvoju mogu imati problem male stambene gustine, koja nije dovoljna da podrži planirane centralne sadržaje. Iz tog razloga, važno je da se projektom omogući etapna realizacija centra. Fazna izgradnja je dobar instrument za realizaciju upravo one količine sadržaja koju je tržište u stanju da apsorbuje. Pri tome se mora voditi računa o paralelnim intervencijama u oblikovanju javnih prostora, bez kojih centar neće početi da funkcioniše. Kako mešovite funkcije zahtevaju i veće gustine sadržaja i mešanje po vertikali, u centru se preporučuje umerena spratnost P+3 do P+5 koja će zadovoljiti ove zahteve, kao i definisanje minimalne spratnosti P+2. Stanovanje niske spratnosti i visokih gustina<sup>334</sup> stoga predstavlja preporučeni razvojni model za centar periferije socijalističkog grada, posebno u međuzonama „pomirenja“ visokih spratnosti stambenih kompleksa Moderne i prizemne fizičke strukture okolnih nekadašnjih seoskih naselja.

Planska dokumentacija često ograničava implementaciju razvoja na principu mešovitih funkcija na gradskoj periferiji. U procesu planiranja na periferiji namene se zoniraju i definišu im se fiksne granice pre nego što se lokacija sagleda projektantski, čime se onemogućava mešanje funkcija po vertikali. U slučaju CEE gradova, planska dokumentacija je uglavnom naknadno prilagođavana spontanom razvoju prema zahtevima tržišta („oportunističko planiranje“). Za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u centrima perifernih naselja neophodan je drugačiji pristup. Jedno od rešenja bi moglo biti da se Planom generalne regulacije najpre definišu podceline centra koje će se razvijati na principu mešovitih funkcija. Na detaljnijem nivou planske razrade (Plan detaljne regulacije) definisala bi se struktura i zastupljenost funkcija u mešovitim podcelinama. Kako se radi o perifernim centrima, moguće je definisati razvoj sa mešovitim funkcijama u centru naselja, a monofunkcionalne zone u obodnom području koje se na centar oslanjaju.

---

<sup>334</sup> „Low rise high density housing“ – prevod autora.



Centar perifernog naselja sa mešovitim funkcijama bi takođe trebalo da predstavlja tradicionalni planerski model kompaktnog, pešački orijentisanog težišta naselja. Struktura funkcija u centru četvrti obuhvata sledeće namene:

- Trgovina za zadovoljavanje svakodnevnih potreba (za stanare koji ovaj centar koriste kao lokalni);
- Trgovina za zadovoljavanje povremenih potreba (pijaca, industrijski proizvodi, specijalizovane prodavnice);
- Uslužne delatnosti (zanatske radnje, servisi);
- Ugostiteljstvo (kafe, restoran) kao obavezan sadržaj koji centru obezbeđuje živost;
- Društveno-političke aktivnosti (udruženja, klubovi, političke organizacije);
- Kulturno-zabavne sadržaje manjeg formata (biblioteka, knjižara, prodajne galerije);
- Javne službe i servisi (ispostava pošte);
- Zdravstvene usluge (ambulanta, apoteka);
- Poslovanje (kancelarije, filijala banke);
- Sport i rekreaciju (otvorene rekreativne površine, zatvoreni sportski sadržaji manjeg formata).

Centar reiona kao centar višeg nivoa, pored navedenih sadržaja karakterističnih za centar četvrti, može da sadrži još i:

- Trgovinu za zadovoljavanje izuzetnih potreba – moguća izgradnja kompleksnijeg trgovinskog sklopa (manji tržišni centar, tržišno-poslovni centar);
- Ugostiteljstvo u većem obimu (hotel);
- Kulturno-zabavne sadržaje većeg formata (bioskop, izložbeni prostori);
- Javne službe i servise (opštinska administracija, ispostava socijalne službe, ispostava policije);
- Poslovanje u većem obimu;
- Sport i rekreaciju (manji sportski centar).

Trgovinski centri prve i druge generacije nisu poželjan sadržaj u centrima perifernih naselja i treba ih izbegavati, kako u sekundarnim tako i u lokalnim centrima. Umesto trgovačkih objekata big-box formata i trgovačkih parkova treba predvideti usitnjene trgovine u lokalima u prizemlju mešovitih projekata, koji će pešačko kretanje učiniti zanimljivim uz sagledavanje niza izloga. Moguća je integracija tržišnih centara treće i četvrte generacije u centar naselja, uz dosledno poštovanje principa razvoja sa mešovitim funkcijama u fizičkom i funkcionalnom oblikovanju.

Veliki monofunkcionalni objekti (big-box trgovina, obrazovanje, ugostiteljstvo) nisu pogodan sadržaj za naseljske centre, ali ih je moguće pozicionirati u obodnom području, između centra i stanovanja. Savremeni svetski planerski trendovi potvrđuju da je za prostor centra neprihvatljiv model auto-orijentisanih „velikih kutija“, koji inače karakteriše suburbiju i rasplinuta naselja, jer ovakvi sadržaji generišu veliki individualni saobraćaj. Komercijalni big-box monofunkcionalni objekti mogu se locirati tako da se oslanjaju na lokalne centre. Nužan preduslov za takve objekte je dobra pristupačnost sa frekventnih saobraćajnica, ali se u slučajevima pozicije u obodu centralne zone onda mora obezbediti i lak pristup javnom prevozu i pešačke veze sa okolnim stanovanjem. Najbolje rešenje za „velike kutije“ je da se pozicioniraju uz ivicu centralne zone, u onim ulicama gde se ne zahteva aktivna fasada. U slučajevima kada se postojeći big-box objekti ipak moraju integrisati u sam mešoviti centar naselja, nužna je njihova remodelacija, aktiviranje uličnih frontova i kvalitetno parterno uređenje – poput tržišnih centara viših generacija. Oni se mogu uklopiti u okruženje formiranjem „omotača“ od manjih objekata/lokala, koji će funkcionalno i vizuelno kreirati kvalitetniju pešačku scenografiju.

Ni škole nisu pogodan sadržaj za centar naselja, zbog veličine kompleksa i monofunkcionalnosti. Školske komplekse je takođe najbolje smestiti u prelaznoj zoni između stambenih naselja i lokalnog centra, tako da budu pešački pristupačni učenicima i da ne ometaju pristup centru ostalim korisnicima.

U slučajevima kada se postojeći školski kompleks ipak mora naći unutar centra, treba iznaći model da se i ovaj sadržaj integriše u naseljski centar. Moguće rešenje bila bi remodelacija dela otvorenih površina i adaptacija za korišćenje od strane različitih kategorija korisnika. Činjenica je da su školski kompleksi namenjeni samo jednoj korisničkoj grupi – učenicima, i da su velike površine školskog zemljišta često jedini neizgrađeni prostori u naselju. Takođe je činjenica da je rekreacija na otvorenom u projektima centara naselja uglavnom istisnuta profitabilnijim sadržajima, uprkos svom velikom značaju u strukturi funkcija. U tom smislu, moguća je dopuna školskog kompleksa i komercijalnom funkcijom rekreacije za sve korisnike centra, s tim da bi učenici imali prvenstvo korišćenja. Višenamensko korišćenje ovih prostora po principu privatno-javnih partnerstava moglo bi da bude višestruko korisno, ukoliko se privatni investitor obaveže da školsko zemljište održava i unapređuje.

Funkcija stanovanja je veoma bitna u mešovitom projektu centra perifernog naselja. Stalni stanari su onaj ključni činilac koji prostoru obezbeđuje celodnevni vitalitet. Zastupljenost stanovanja u perifernim centrima se može kretati od 20%-50% u zavisnosti od ranga centra (sekundarni ili lokalni). Na primeru naselja Paundberi koje je locirano na periferiji malog grada uočava se da centar još uvek ne funkcioniše jer nisu implementirani svi centralni sadržaji kojih bi trebalo da bude 54%. Zastupljenost stanovanja u sekundarnom centru ne bi trebalo da bude manja od 20% zbog održivosti mešovitog sklopa, niti veća od 50% u centru jedinice susedstva da bi on nesmetano funkcionisao. Izgradnja u rubnim zonama grada treba da ostvari dobar balans u odnosu individualnog i višeporodičnog stanovanja, jer je određen procenat porodičnih kuća kao najkomfortnijeg vida stanovanja neophodan da se grad ne bi neplanski disperzivno širio i kako bi se zadovoljile i ove stambene potrebe. Radi postizanja varijeteta gustina i urbane forme, kao i održivosti sklopa, u ostalom delu perifernog naselja potrebno je predvideti i stanovanje u jednoporodičnim kućama na pojedinačnim parcelama, iako je to najskuplji stambeni format. Najviše vrednosti gustina treba predvideti u mešovitom centru naselja. Zatvoreni gradski blok sa mešovitim funkcijama, s obzirom na visoke vrednosti gustina, je najpogodniji urbani format za područje naseljskog centra na periferiji. U ostatku naselja potrebno je predvideti i druge vidove prostorne organizacije stanovanja.

Konačno, saobraćajno oblikovanje prostora centra može imati presudnu ulogu u kreiranju duha mesta. Centar treba koncipirati tako da se oslanja na jednu ili dve glavne saobraćajnice, što je to poželjno zbog opsluživanja sadržaja centra. Međutim, ove saobraćajnice ga nikako ne smeju presecati. Područje centra mora biti pešački integrisano bezbednim vezama i dobro povezano sa ostatkom svog gravitacionog područja. Neophodno je obezbediti i zelene veze centra sa okruženjem. Centar je pešački pristupačan samo onim stanarima koji ga koriste kao lokalni centar, dok ostali korisnici moraju koristiti motorni prevoz. Kako bi se smanjio pritisak individualnih vozila na centar, naročito potrebe za parking mestima, u blizini centra neophodno je pozicionirati stanice javnog gradskog prevoza. Formiranje velikih površinskih parkirališta se ne preporučuje, već rešenje za stacionarni saobraćaj treba tražiti u garažama (podzemne, nadzemne). Moguće rešenje parkiranja može biti i pretvaranje krova postojećih „velikih kutija“ u parking prostor.

### **7.4.2.3. Preporuke za centre velikih socijalističkih stambenih kompleksa**

Veliki socijalistički stambeni kompleksi su rastom gradova dospeli sa nekadašnje gradske periferije u područje urbanog prstena. Izgradnja centralnih sadržaja u tom smislu bila je neminovna, ali se ona u većini gradova nažalost poklopila sa početkom tranzicije. Zahvaljujući velikim neizgrađenim površinama, ova stambena područja dobila su centralna mesta i donekle izgubila suburbane karakteristike. Novi sadržaji su uvedeni sa ciljem da se poveća diverzitet, ali ne ostvaruju kvalitetne prostorno-funkcionalne veze sa postojećim stanjem.

Zbog velike koncentracije stanovništva – stanara socijalističkih stambenih kompleksa, u zonama socijalističkog stanovanja grad obavezno razvija **sekundarni gradski centar**, sa potencijalom da se vremenom razvije u Novi gradski centar – opštinski centar. Ovakav centar neophodan je velikim gradovima, koji razvijaju jedan ili više alternativnih centara u cilju ravnomerne opsluženosti teritorije potrebnim sadržajima. Na ostatku stambenog područja mogu se pojaviti lokalni centri (i to uglavnom centri jedinice susedstva). Mreža je nedovoljno razvijena – lokalni centri nastajali su spontano, na dostupnim lokacijama i pod tržišnim pritiskom, bez međusobnih veza.

U glavnom centru naselja – sekundarnom gradskom centru moguća je implementacija razvoja na principu mešovitih funkcija u dva scenarija. Prva mogućnost izgradnje novog mešovitog naseljskog centra na nekoj većoj raspoloživoj zelenoj površini u kompleksu, koji bi uključivao centralne funkcije i stanovanje, je nepovoljnija. Osim očitog gubitka slobodnih prostora u stambenom okruženju postojećih stanara, nova izgradnja velikih razmera dodatno će povećati stambene gustine, generisati dodatni saobraćaj i umanjiti kvalitet života. Ukidanjem velikog dela slobodnog ozelenjenog prostora ovakva postavka poništava osnovne principe projektovanja naselja Moderne sa objektima u zelenilu.

Druga mogućnost predstavlja umereniju varijantu poguščavanja fizičke strukture uz dopunu neodostajućih centralnih sadržaja bez uvođenja novog stanovanja, i kreiranje mešovite centralne zone. Postavlja se pitanje kako sprovesti nove intervencije prilikom remodelacije/ kreiranja centra tako da se što manje naruši duh Moderne u kome su objekti građeni. Postojeće urbo-arhitektonske karakteristike naselja najmanje se ugrožavaju ukoliko se izgradnja novih objekata ograniči samo na centralne sadržaje, ili se pak predvidi njihova remodelacija. U domaćim okolnostima, gde su veliki socijalistički kompleksi i dalje popularan vid stanovanja (nema signifikantnog iseljavanja i devastacije naselja), uvođenje funkcije stanovanja u sklop se ne preporučuje jer bi povećanje stambene kvadrature iziskivalo još veću potražnju za centralnim sadržajima, što bi dodatno opteretilo područje. Veliki socijalistički stambeni kompleksi su specifičan urbanistički format i reprezent jedne epohe, te je stanovište ovog istraživanja da im treba zadržati autentični duh uz minimalna unapređenja centralnim sadržajima, koja su neophodna da bi se naseljima osigurala dugoročna održivost.

U originalnoj postavci velikih stambenih kompleksa delimično su bili stvoreni uslovi za odvijanje javnog života izvan stana, zahvaljujući velikoj gustini naseljenosti i dobroj opremljenosti javnim prostorima. Uprkos tome, u ovim naseljima bio je evidentan nedostatak aktivnosti, što nije posledica male koncentracije korisnika niti nepostojanja javnih prostora kao fizičkog okvira za socijalne interakcije. Niska upotrebna vrednost proizilazi zapravo iz neodgovarajućeg oblikovanja tih javnih prostora, pre svega skromnog urbanog dizajna i slabe opremljenosti. Novoizgrađeni komercijalni sadržaji izolovani su od javnih prostora i ne doprinose njihovom oblikovanju, iako komercijalni sadržaji u javnim prostorima mogu značajno da pospeše socijalne interakcije. Ova karakteristika velikih socijalističkih stambenih kompleksa ukazuje na činjenicu da indikator gustine nije presudna odrednica za kvalitet i održivost naselja. Naprotiv, u ovom slučaju prevelika koncentracija stanara proizvela je otuđenje i socijalnu izolaciju u gomili.

Može se zaključiti da pre bilo kakve nove izgradnje u području treba sagledati originalnu postavku objekata i otvorenih prostora (oko 18-28% pod objektima i 72-82% neizgrađene površine). Parametar površine otvorenih i zelenih prostora po stanovniku ne sme biti značajno redukovana (uvođenjem novih stanovnika ili poguščavanjem fizičke strukture, odnosno zauzimanjem velikih površina novim objektima ili nadgradnjom postojećih zgrada). Kako bi se zadržao originalni koncept naselja Moderne, nove sadržaje treba uvoditi samo u onoj meri koja je neophodna za samostalno funkcionisanje ovih naselja, bez generisanja dodatnog automobilskeg saobraćaja ka drugim centralnim gradskim mestima. Nova izgradnja na račun otvorenih javnih ili zelenih površina treba da se izvodi na samoj regulacionoj liniji ulice, radi postizanja kontinuiteta uličnog fronta, u minimalnoj širini. Ostatak prostora treba očuvati u

prvobitnoj, javnoj nameni. Zauzvrat, graditelje novih komercijalnih sadržaja treba obavezati na uređenje, opremanje i višegodišnje održavanje preostalog javnog/ zelenog prostora. Kada se razmatra funkcija stanovanja kao komponenta mešovitog projekta u velikim socijalističkim stambenim kompleksima, kod kojih je monofunkcionalnost bila jedan od najvećih problema, može se konstatovati da je izgradnja novih stambenih površina u sklopu nepotrebna.

Kako je ilustrovano na primeru Štutgarter aleje Grunau, moguće intervencije u ovim naseljima su:

- Adaptacija prizemlja stambenih objekata uz prenamenu funkcije, i eventualna dogradnja kako bi se komercijalni sadržaji približili regulacionoj liniji ulice;
- Remodelacija i aktiviranje svih postojećih nestambenih sadržaja (mesne zajednice, samousluge, rejonski centri, klubovi) koji nisu u funkciji (uz adaptaciju, nadgradnju, dogradnju), za atraktivnije i vitalnije komercijalne namene;
- Kontrolisana nova izgradnja potrebnih sadržaja na delu slobodnih prostora, za nedostajuće sadržaje i kreiranje adekvatnog prostornog okvira za centralne aktivnosti;
- Eventualno rušenje pojedinih zgrada/ viših etaža ukoliko naselje doživljava demografski pad.

U slučajevima gusto izgrađenih stambenih kompleksa iz perioda Moderne, gde nema demografskog pada i rušenja stambenih zgrada, prenamena prizemlja može se inicirati kroz izradu različitih programa regeneracije naselja. Stoga izgradnju centra treba da prati program implementacije. Ovakvi programi bi trebalo da motivišu stanare da započnu transformacije stambenog prostora u komercijalni (tržišni podsticaji za delatnosti, subvencije za preseljenje iz prizemlja i sl.), ili stimulišu druge nepopularne akcije, ukoliko su nužne, kao što je rušenje pojedinih etaža/ objekata.

Ovako koncipiran centar naselja Moderne mogao bi biti oslonjen na neki školski kompleks, dečji vrtić, monofunkcionalni kompleks ili direktno na stambenu zonu. Prostor centra bi bio zoniran kao „centralna zona sa mešovitim funkcijama“ u planskim dokumentima višeg reda, dok bi se Planom detaljne regulacije naknadno definisali struktura i zastupljenost funkcija u sklopu.

Visok stepen glavnog naseljskog centra (sekundarni centar) i veliki broj gravitirajućih korisnika zahtevaju zastupljenost nestambenih namena u centru 30-50%. Struktura funkcija u centru velikih socijalističkih kompleksa obuhvata sledeće namene:

- Trgovina za zadovoljavanje svakodnevnih, povremenih i izuzetnih potreba – moguća izgradnja kompleksnijeg trgovinskog sklopa (tržni centar, tržišno-poslovni centar);
- Uslužne delatnosti (zanatske radnje, servisi);
- Ugostiteljstvo (kafé, restoran) i hotel kao obavezna komponenta mešovitog projekta ovog nivoa;
- Društveno-političke aktivnosti (udruženja, klubovi, političke organizacije);
- Kulturno-zabavni sadržaji (biblioteka, prodajne galerije, muzej, bioskop, izložbeni prostori);
- Javne službe i servisi (opštinska administracija, odeljenje suda, ispostava socijalne službe, ispostava policije);
- Zdravstvene usluge (ambulanta, poliklinika, apoteka);
- Poslovanje (u značajnijem obimu);
- Sport i rekreacija (otvorene rekreativne površine, zatvoreni sportski sadržaji većeg formata).

S obzirom na nedostatak centralnih sadržaja u socijalističkim stambenim kompleksima u vreme kada su građeni, preporuka je da glavni centar sa mešovitim funkcijama u ovim naseljima funkcioniše i kao lokalni centar za stanare koji žive u radijusu od 500-800 m. Iz tog razloga je potrebno u manjem procentu predvideti trgovinu za zadovoljenje svakodnevnih potreba i omogućiti dobre pešačke veze između centra i okruženja u tom radijusu. Težište trgovačke funkcije ipak će činiti zadovoljavanje povremenih i izuzetnih potreba, koje su namenjene svim stanarima ovih kompleksa.

S obzirom na okolnosti nastanka, ogromne potrebe za centralnim sadržajima u velikim socijalističkim stambenim kompleksima, kao i raspoložive površine neizgrađenog zemljišta, funkcija trgovine se može oblikovati u vidu trgovinskih ili tržno-poslovnih kompleksa. Ovakva postavka moguća je za centar sa mešovitim funkcijama, uz određena ograničenja. Prvi važan kriterijum za primenu tržnih centara u naseljskom centru jeste potreba za njima, koju može definisati samo tržišna analiza na osnovu potrebnih sadržaja i kupovne moći stanovništva. Tržni centar je poželjno uključiti u mešoviti projekat ukoliko je on integrisanog tipa, odnosno ukoliko se prilagođava kontekstu. Jedino šoping centar koji je i fizički i funkcionalno povezan sa ostatkom urbanog tkiva može postati gradski subcentar. Dalje je potrebno distribuirati sadržaje za zadovoljenje svakodnevnih potreba kroz sistem manjih, lokalnih centara, tako da čitavo naselje bude ravnomerno opsluženo. Treba izbegavati koncentraciju te vrste trgovine samo u glavnom naseljskom centru, kako bi se izbeglo saobraćajno preopterećenje centra individualnim vozilima.

Postavlja se pitanje kako razvijati mrežu lokalnih centara u socijalističkim stambenim kompleksima u odnosu na glavni centar naselja koji je ranga sekundarnog centra (centar rejona ili opštine). Interesantno je da se naseljska mreža centara u velikim socijalističkim stambenim kompleksima malo deformiše u odnosu na policentrični model kod delova grada sa malim/ umerenim gustinama - nestaje format centra četvrti. S obzirom na velike gustine koje karakterišu socijalističke stambene komplekse (350–450 st/ha), sekundarni naseljski centar može u pešačkom radijusu 500-800 m opslužiti veoma veliki broj stanovnika. Ta vrednost se u ovom radijusu, u zavisnosti od urbanističke postavke i spratnosti objekata, može kretati od 30.000 do čak 90.000 stanovnika. Kako je dakle sekundarni centar pristupačan veličini jednog ili više stambenih rejona na pešačkoj razdaljini od desetak minuta, lokalni centri su zastupljeni na nivou centra susedstva. To treba da budu male žižne tačke sa trgovinom ili uslugama. Centri četvrti ne uspevaju da ostvare potreban centralitet zbog kompaktnosti područja i dominacije jednog centra višeg ranga koji se formira u području. Oni funkcionalno-oblikovno ostaju na nivou centra jedinice susedstva (primeri naselja Grunau ili naselja u Nišu). Kod jako velikih formata socijalističke izgradnje - Novih gradova, ovaj scenario ne može se potvrditi na analiziranim primerima. Ni Novi Beograd ni Nova Bratislava još uvek nisu formirali centralnu zonu i sistem centara na svom području. Verovatniji scenario predstavlja mogućnost da se pojave dva sekundarna centra (od kojih će jedan biti opštinski centar) sa gravitirajućim manjim centrima susedstva, nego da se razviju subcentri četvrti.

Naročito oprezno treba pristupiti implementaciji funkcije poslovanja u okviru sklopa glavnog naseljskog centra. Funkcija poslovanja smešta se u velike socijalističke stambene komplekse zbog raspoloživih površina neizgrađenog zemljišta. Primer Novog Beograda, u kome dominira izgradnja poslovnih zgrada, ukazuje na dugogodišnje teškoće u formiranju pravog, prepoznatljivog centra naselja uprkos naporima. Brojni primeri centara velikih gradova, kao što su američke poslovne četvrti u downtown-u ili Canary Wharf u Londonu sa preko 90% poslovne funkcije, potvrđuju nedostatak aktivnosti na nivou partera u pretežno poslovnim zonama. Osim što visoke poslovne zgrade stvaraju „nečovekomerno“ okruženje, zone sa dominantnom poslovnom funkcijom nakon završetka radnog vremena potpuno opuste. Koncentracija poslovne funkcije u jednom gradskom području u okviru poslovnih parkova ne omogućava integraciju poslovanja sa ostalim funkcijama. Najpovoljnije rešenje jeste formiranje policentričnog modela na nivou čitavog grada, gde neki poslovni klaster u velikom socijalističkom kompleksu formira jezgro novog sekundarnog gradskih centara, uz očuvanje snažnog tradicionalnog glavnog gradskog centra u kome se i dalje nalazi težište poslovne funkcije grada. Iz tog razloga funkciju poslovanja treba integrisati u mešoviti projekat centra velikih stambenih kompleksa, ali u meri koja neće ugroziti ostale namene (ne više od 50%) i neće uticati na 24-časovni vitalitet područja centra. Ukoliko se funkcija poslovanja u naseljskom centru primenjuje u većem procentu (oko 50%) i sa visokom spratnošću, potrebno je:



- Višespratne poslovne zgrade okružiti manjim, čovekomernim formama (3-4 etaže);
- Prizemne etaže i niže spratove nameniti vitalnijim funkcijama (trgovina, ugostiteljstvo);
- Rešiti parkiranje na način koji ne ugrožava javne prostore (podzemne garaže, krovna parkirališta).

Hoteli predstavljaju veoma poželjan sadržaj za projekte sa mešovitim funkcijama za rejonske i opštinske centre. Ovaj sadržaj pogodan je i za centar velikih socijalističkih kompleksa kao jedna od tri glavne profitabilne namene mešovitog projekta. S obzirom na to da je većina „novih gradova“ formirala poslovne zone na svojoj teritoriji, veliki broj poslovnih ljudi čini potencijalnu klijentelu hotela.

Veoma značajna komponenta mešovitog projekta centra naselja su objekti društveno-političke funkcije, koji podstiču osećaj pripadnosti zajednici. Upravne zgrade opštine, ispostave pošte i policije, društvene klubove i ostale javne službe treba pozicionirati na vizuelno dostupnim lokacijama, sa većim pristupnim javnim prostorima (trg ili skver) koji bi naglasili njihov javni karakter. Ovi sadržaji generišu veliki broj poseta i doprinose vitalitetu centra, tako da on ne zavisi samo od komercijalnih aktivnosti. Ostvaruje se integracija javnog prostora i javnih namena u prizemlju objekata, odnosno kvalitetan funkcionalni spoj aktivnosti u parteru i aktivnosti u njegovom vertikalnom okviru.

Kako se u socijalističkim stambenim kompleksima radi o sekundarnim rejonskim a često i opštinskim centrima, prilikom pozicioniranja centra u (sub)urbanoj strukturi centar je poželjno osloniti na prelaznu zonu pa tek potom na stambenu. U prelaznoj zoni se mogu naći sadržaji koji privlače samo određene grupe korisnika: škole, vrtići, specijalizovane prodavnice, poslovne zone i sl. U ovoj zoni moguće je kombinovati navedene sadržaje sa stanovanjem.

Nužan prateći element u kreiranju centra naselja predstavlja remodelovanje javnih prostora u socijalističkim kompleksima, uz kontrolisano povećanje stepena javnosti pojedinih slobodnih prostora i njihovo integrisanje u naseljski centar. Na primeru velikih stambenih kompleksa evidentno je da su saobraćajni obrasci koji pogoduju vitalitetu suburbije protočna blokovska matrica i razvijen gradski prevoz, dok su nedovoljno aktivni ulični frontovi i neumrežavanje javnih prostora osnovni uzroci nerazvijenog pešačkog saobraćaja. Dopunjena mreža komercijalnih sadržaja u centru mora biti povezana udobnim pešačkim vezama i oslonjena na kvalitetne javne prostore (fizička integracija), kako bi se pospešilo korišćenje prostora od strane korisnika i formirao duh centra. Preporučuje se formiranje kontinualnih pešačkih poteza sa centralnim sadržajima, kao u primeru promenade naselja Grunau. Tamo gde je to moguće, novu izgradnju treba približiti regulacionoj liniji, a sadržaje na prizemlju učiniti vizuelno dostupnim i uključiti u vertikalni okvir javnih prostora. I u ovim centrima primat se daje pešačkom saobraćaju. Centar sa mešovitim funkcijama u velikim socijalističkim naseljima funkcionisaće kao lokalni centar za stanare koji žive u radijusu od 500 m. Iz tog razloga ovaj centar bi morao da podrži pešački saobraćaj unutar naselja, ali i pešačke veze naselja sa okruženjem. Ostali korisnici centra moraju koristiti individualni transport ili gradski prevoz. Laka dostupnost naselju gradskim prevozom smatra se nužnim preduslovom za vitalitet takvog centra, pa je potrebno predvideti stanicu gradskog prevoza u neposrednom okruženju centra.

Parkiranje za centralne sadržaje se mora rešavati u garaži (nadzemna, podzemna, krovna), kako bi se što manje zauzimala zelena površina. U slučajevima onih socijalističkih naselja kod kojih rušenje stambenih zgrada nije opcija, prilikom kreiranja naseljskog centra ne preporučuje se dalje smanjivanje neizgrađenih prostora i angažovanje ovih površina za parkirališta. Parkiranje za centralne sadržaje u prostoru centra treba rešavati u okviru postojećih saobraćajnica užeg profila (kratkotrajno parkiranje) i izgradnjom podzemnih garaža ispod slobodnih prostora ili krovnih garaža na novim centralnim sadržajima.

Sa porastom stepena centra i urbaniteta centra, implementacija razvoja sa mešovitim funkcijama je sve izvesnija. Na potrebu za ovakvim razvojem centra ukazuje porast diverziteta funkcija što je centar većeg ranga. Dosadašnja domaća iskustva pokazuju da se u socijalističkim stambenim kompleksima radi o spontanom višefunkcionalnom razvoju a ne planskom mešovitom razvoju. Identitet i vitalitet centara mogao bi se značajno unaprediti kanalisanjem spontanog razvoja u razvoj sa planski integrisanim mešovitim sadržajima.

#### 7.4.2.4. Preporuke za centre u okviru urbane disperzije

Urbana disperzija je pojava koja je primetna i u post-socijalističkim gradovima, mada u znatno blažem obliku u odnosu na onaj na američkom kontinentu. Negativne implikacije planiranja rasplnutih naselja koje su izložene u ovom istraživanju mogu biti korisne opomene za delovanje u post-socijalističkoj praksi. Ovo se naročito odnosi na nemogućnost formiranja naseljskih centara u američkoj suburbiji, posebno lokalnih centara za zadovoljenje bazičnih, svakodnevnih potreba. Naime, osnovna prepreka za formiranje naseljskog centra sa mešovitim funkcijama u rasplnutim područjima u SAD jeste isuviše mala gustina naseljenosti – gustine su nedovoljne za bilo kakav vid socijalne interakcije. Ne postoji adekvatan fizički okvir za odvijanje javnog života, niti je u malobrojnim javnim prostorima razvijena navika korišćenja. Sledeće ograničenje se odnosi na strogu segregaciju funkcija u gradskom području u zoninog propisima, koja u kombinaciji sa transportnom politikom ohrabruje sprawl-ove. Prisutne su različite funkcije, ali na ogromnoj površini i u okviru izolovanih, monofunkcionalnih zona koje ne ostvaruju integraciju sa stanovanjem. Komercijalni sadržaji su grupisani u okviru svoje zone, a njihovi objekti imaju veliku površinu osnove, samo jednu funkciju i okruženi su ogromnim površinama parkinga koji otežavaju pešački pristup. Ovakav dizajn ne daje mogućnost socijalne interakcije, pa u neposrednom okruženju objekta ne postoje baš nikakvi javni prostori. Jedini kvalitetni javni prostori nalaze se unutar tržnih centara, te zbog nepostojanja pravog naseljskog centra oni preuzimaju njegovu ulogu. I konačno, u „razvučenim“ naseljima zbog ogromnih pešačkih distanci gubi se navika pešačenja, pa nestaju i fokalne tačke pešačkog saobraćaja – otvoreni i javni prostori. Otežano je ostvarenje socijalnog kontakta zbog visokog stepena privatnosti suburbije i stalnih komšijskih težnji da se isključe slučajni prolaznici kako bi se povećala bezbednost susedstva.

U delovima metropolitenskih područja čine se pokušaji da se određeni delovi sprawl-a zoniraju kao „zajednice sa mešovitim funkcijama“ i na taj način formiraju kakvi-takvi centri, što je izloženo na primeru Zona Rose. Međutim, suštinski ove zajednice ne mogu da funkcionišu kao pravi centar naselja. Razlog tome je što je model naseljskog centra, koji je primeren tipu okruženja sa većim gustinama, implementiran u području sa veoma malim gustinama.

Primer Zona Rose nije primenljiv na suburbana okruženja u post-socijalističkim gradovima. Gledano dugoročno, ovaj model nije primenljiv ni u područjima urbane disperzije, ali predstavlja korak u dobrom pravcu. Stoga se i pristupilo konceptu planiranja sa standardizovanim blokovima, koji imitiraju suštinske kvalitete tradicionalnog gradskog centra. Suština implementiranja razvoja na principu mešovitih funkcija jeste da obezbedi dovoljne gustine stanovnika i sadržaja, kako bi se takav razvoj podržao. Neke od mera koje se mogu primeniti u rešavanju problema nedostatka centralnih sadržaja kod suburbane disperzije sa ovako malim gustinama su:

- Zaustavljanje politike neprekidnog urbanog rasta;
- Poguščavanje postojećih izgrađenih stambenih zona kroz implementaciju centralnih sadržaja - ova intervencija podrazumevala bi izgradnju najnižeg nivoa centra koji bi bio dimenzionisan prema broju stanovnika u pešačkom radijusu;
- Redistribuiranje koncentracije komercijalnih delatnosti iz sadašnjih izolovanih enklava u više nižih težišta aktivnosti (centara), odnosno uvođenje stanovanja u komercijalna područja i komercijalnih delatnosti u čisto stambene zone;

- Formiranje više lokalnih težišta aktivnosti koja bi bila umrežena u hijerahijski strukturiran sistem centara;
- Mešanje funkcija ne samo po horizontali (kao u slučaju okruženja Zona Rose), već i po vertikali;
- Promovisanje pešačkog načina života u zadovoljenju svakodnevnih potreba – izgradnju pešačkih putanja i biciklističkih staza do lokalnog centra;
- Remodelacija postojećih linijskih komercijalnih (strip) centara u centre višeg ranga – adaptacijom, dogradnjom, nadgradnjom fizičkih struktura i formiranjem/ uređivanjem javnih prostora.

U poređenju sa američkom suburbijom, urbana disperzija u evropskim post-socijalističkim gradovima odvija se sa mnogo većim vrednostima gustina, uglavnom u potezu između grada i okolnih seoskih naselja. S. Hirt i K. Stanilov navode da se urbana disperzija u Sofiji odvijala sa dovoljno visokim vrednostima gustina, te da bi se ovakav razvoj sa stanovišta severno-američke prakse mogao pre nazvati „pametnim rastom“ nego urbanom disperzijom<sup>335</sup>. Slična je situacija u disperzivnim područjima ostalih evropskih post-socijalističkih gradova. Međutim, nisu gustine jedina odrednica koja neki razvoj opredeljuje kao „sprawl“.

Nerazvijen javni prevoz i forsiranje individualnog putničkog saobraćaja su prvi faktor koji može da generiše disperziju u post-socijalističkim gradovima. Drugi važan činilac, pored transporta, koji može pospešiti disperziju su velike površine neizgrađenog zemljišta između CEE gradova i njihovih satelita. To potvrđuje i trend post-socijalističkog disperzivnog širenja, koji se oslanja na prigradska – nekadašnja seoska naselja, izvan utvrđenih gradskih granica. Fizičko povezivanje prigradskih naselja sa gradom nije uvek moguće jer se često radi o velikim površinama između njih, pa izgradnja u međuprostorima može biti veoma skupa ili ekonomski neizvodljiva. Planska razvojna dokumenta na ovom području predviđaju konverziju poljoprivrednog zemljišta u građevinsko, što je u skladu sa osnovnom idejom aneksiranja seoskih i prigradskih naselja gradu radi obezbeđivanja zemljišta za budući urbani rast. Međutim, mora se naglasiti da je u aktuelnom vremenskom preseku preovlađujući trend u svetu „smanjivanje gradova“, što predloženi razvoj u međuprostorima dovodi u pitanje. Stoga pre bilo kakve nove izgradnje u zoni između grada i suburbanih satelita treba potvrditi potrebe za takvim razvojem. Za stambenu izgradnju neophodan preduslov je demografski rast, a za komercijalne sadržaje potrebno je prvo uraditi tržišnu analizu. Ukoliko se zanemare navedeni činiooci, moglo bi se dogoditi da planski razvoj po scenariju rasta u kombinaciji sa auto-orijentisanom transportnom politikom dovede do toga da se CEE gradovi u obodnoj zoni administrativne teritorije razvijaju poput rasplnutih naselja, sa velikom frekvencijom automobila, saobraćajnim zagušenjima i velikim envajronmentalnim troškovima.

Iako pojave urbane disperzije u post-socijalističkim gradovima ima, čini se da je malo verovatna njena eskalacija, barem ne po obrascu gradova zapadne Evrope i SAD. Iako je najznačajniji ograničavajući faktor urbane disperzije u CEE gradovima bilo siromaštvo, može se konstatovati i da su do sada funkcionisali mehanizmi planske kontrole. Na primeru Niša ilustrovani su neki od njih:

- Vangradska izgradnja se u regulativi tretira kao urbana ekstenzija grada, a ne samostalno naselje;
- Planska dokumentacija ne dozvoljava samo individualno stanovanje sa malim gustinama već predviđa i stanovanje srednje gustine;
- Zoniraju se područja za komercijalne namene i predviđaju se lokalni naseljski centri;
- Predviđa se blokovska matrica sa blokovima umerene veličine;
- Uvođenje socijalnog stanovanja u ova područja osigurava da se naselje ne razvija kao „zatvorena klasna zajednica“ i prevenira stvaranje socijalnih „geta“ na ostatku gradske teritorije.

Sve to, uz relativno velike gustine stanovanja, post-socijalističkoj suburbiji daje vitalitet i razlikuje je od posleratnih mono-funkcionalnih suburbanih zona Amerike.

<sup>335</sup> Hirt, S.; Stanilov, K.: *The perils of post-socialist transformation: Residential development in Sofia* u: Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, str.236., Springer, Dordrecht, 2007.

Na osnovu negativnih iskustava američkog sprawl-a, u ovom istraživanju usvojeno je opredeljenje da je neophodno formiranje centara u disperzivnim suburbanim područjima post-socijalističkog grada. Centri u okviru urbane disperzije takođe bi se mogli razvijati po **modelu prigradskih naselja – jedinice susedstva**, ili bi se pak stanari rasplnutih područja upućivali na prigradske centre nekadašnjih seoskih naselja za zadovoljenje svakodnevnih potreba, zavisno od konkretnih okolnosti. Centri ovih prigradskih/rasplnutih naselja moraju biti integrisani u mrežu centara grada, kako bi se svi delovi grada i njegovog okruženja skladno razvijali. Kreiranje primerenog centra sa integrisanim mešovitim funkcijama je jedan od instrumenata koji bi pomogao održivom razvoju suburbanih područja. Međutim, mora se napomenuti da uvođenje centara sa mešovitim funkcijama u suburbanom pojasu jeste poželjna planska intervencija, ali sasvim sigurno nije dovoljan mehanizam za postizanje održivosti disperzivno raširenih naselja.

#### 7.4.2.5. Preporuke za primenu šoping centara u struktuiranju centra naselja

Tokom poslednje dve decenije centralnu i istočnu Evropu karakteriše strahovita ekspanzija i popularnost šoping centara. Stiče se utisak da se tržišni centri masovno grade u CEE gradovima, bez obzira na tržišne potrebe. Nažalost, i ovde se primećuje analogija sa američkim razvojnim obrascima – stariji šoping centri su dizajnerski i funkcionalno prevaziđeni i veliki broj zakupaca ih napušta. Nije neuobičajena pojava da je veliki deo lokala u starijim tržišnim centrima prazan, tako da oni sa ekonomskog stanovišta predstavljaju čist gubitak skupog zemljišta na kome se nalaze (neiskorišćena infrastruktura, izgubljene rente). Pojavljuje se problem održavanja tržišnih centara jer objekti stare, a novca za održavanje nema jer nema ni prihoda. U tom smislu, napušteni šoping centri mogu se čak svrstati u braunfield/ grejfield lokacije. Amerikanci se suočavaju sa ogromnim brojem zapuštenih šoping centara, koji predstavljaju „gutače“ vrednog gradskog zemljišta, ali uprkos tome grade nove i nove kvadrate trgovačkih prostora u još atraktivnijim savremenim formatima. Evropski gradovi su veoma blizu tom scenariju, te je neophodno što pre izraditi sveobuhvatnu strategiju daljeg razvoja tržišnih centara (postojećih napuštenih, novoplaniranih) i uloge koju oni mogu imati u planiranju gradova, posebno naseljskih centara. Zanimljivost je da američko društvo šoping mol doživljava kao centar naselja jer suburbija ne nudi druge prostore za okupljanje i socijalnu interakciju. Ovakav scenario razvoja tržišnih centara, kao slobodnostojećih objekata oskudne arhitekture bez integracije sa okruženjem, je neprihvatljiv za post-socijalističke gradove.

U Srbiji i dalje ne postoji regulativa o velikim trgovačkim objektima. Kao i brojne CEE gradove koji nisu bili pripremljeni za transformaciju trgovine po kapitalističkom modelu i trgovački tranzicioni „udar“, i srpske gradove je zadesila slična sudbina. Lokalne gradske uprave nemaju pripremljene strategije za pozicioniranje trgovačkih lanaca, a važeća planska dokumentacija takav razvoj ne sagledava. Investitori i tržište diktiraju veličinu i alokaciju tržišnih centara, koji se potom bespogovorno verifikuju planom pod parolom „nove investicije za nova radna mesta“. Uopšte se ne razmatraju implikacije koje veliki tržišni centri imaju na male specijalizovane trgovačke lokale i sitna preduzeća, niti se pak razmatra balans u distribuciji trgovačkih sadržaja u centralnoj zoni grada i na periferiji. Naročiti problem predstavlja što se ne sagledava odnos tržišnih centara i mreže gradskih centara, već se tržišni centri postavljaju potpuno nezavisno od mreže (primeri Ušća u Beogradu i Merkatora u Nišu). Na taj način podrija se postojeća gradska struktura centralnih mesta, a onda se naknadnim izmenama planske dokumentacije tržišni centri pokušavaju na silu inkorporirati u centre naselja. Još je bitno pomenuti i da lokalne gradske vlasti prilikom odobravanja lokacije za novi trgovinski sadržaj ne sagledavaju postojeće trgovačke kapacitete i njihov odnos prema kupovnoj moći stanovništva. Tako novi trgovački prostori zamenjuju postojeće, dok stari tržišni centri imaju veliki procenat praznih lokala. Na primeru Niša to se može konstatovati za tržišne centre starije generacije (Kalča, Dušanov Bazar), koji sve više gube zakupce i poslovanje bez obzira na povoljnu lokaciju, u takmičenju sa novijim formatima (Merkator, Forum).

U daljem planiranju grada treba biti veoma oprezan sa pozicioniranjem ovakvih sadržaja. Neophodno je definisati regulativu o pozicioniranju i strukturi trgovačkih sadržaja velikih formata, kako tržnih centara, tako i hipermarketa i ostalih velikih prodajnih objekata. Preporuka je da se prilikom planiranja svakog novog šoping mola uradi studija uticaja na postojeće sadržaje sličnog formata i, naročito, studija uticaja na gradski centar. Pri tome se ne sme dozvoliti da glavni gradski centar ni funkcionalno ni oblikovno zaostaje za opštinskim centrima. Dobro rešenje predstavlja i pozicioniranje integrisanog šoping centra u gradskom centru koji bi predstavljao jakog konkurenta tržnom centru u okviru opštinskog centra. Nove šoping molove treba planirati samo u slučajevima kada postoji uporište u tržišnoj analizi.

Postavlja se pitanje kako ustanoviti koliko šoping centara je zapravo potrebno, a koliko dovoljno jednom gradu. Prvi korak treba da bude sagledavanje postojećeg stanja, a koristan instrument za to mogla bi biti procena izdatih/ kupljenih lokala koji su u funkciji. LaGro konstatuje da se ovim postupkom na strog i sistematičan način vrednuju i fizičke strukture i njihova namena, nakon što su objekti izgrađeni i bili u funkciji izvesno vreme<sup>336</sup>. Procena se bazira na zakupcima/ vlasnicima lokala i njihovim potrebama, i pruža kvalitetan uvid u posledice realizovanih urbanističkih odluka i konačnih rezultata koje je izgradnja dala. Ovi podaci predstavljaju dobru bazu smernica za buduće kreiranje boljih prostora i fizičkih struktura. Ukoliko se ustanovi da postoji potreba za novim šoping centrom i da je njegova izgradnja moguća, dalje treba analizirati tržište i potencijalne lokacije. Analiza tržišta treba da pruži odgovor na pitanja koji će sadržaji biti podržani od strane lokalnog tržišta i koje površine ti sadržaji treba da budu. Tržišna analiza obuhvata šest osnovnih koraka<sup>337</sup>:

1. Utvrđivanje potrošačkih navika lokalnih korisnika – gde kupuju i koliko troše;
2. Popisivanje vrste, površine i lokacije svih postojećih i planiranih trgovačkih sadržaja, na lokaciji i širem okruženju;
3. Identifikovanje novih potencijalnih trgovačkih zona;
4. Proračunavanje ukupne kupovne moći u trgovačkom području, kao i profita koje će nova izgradnja generisati;
5. Prevođenje očekivane kupovne moći u odgovarajuću kvadraturu;
6. Sprovođenje analize lokacije i saobraćaja koji će prihvatiti novu izgradnju.

Tek nakon što se ustanovi potreba za novim trgovačkim prostorom, završi analiza tržišta i ispitaju potencijali lokacije, treba pristupiti oblikovanju tržnog centra. U tom postupku poželjno je razmotriti da li i na koji način šoping centri, s obzirom na svoju popularnost, mogu funkcionisati samostalno kao centar naselja ili biti njegov integralni deo. Iz svega navedenog u ovom istraživanju može se konstatovati da presudnu ulogu u tome imaju tip i generacija trgovinskog centra. Osnovna karakteristika lokalnog centra je ta da ostvaruje jake veze sa svojim okruženjem, dok sa šoping centrom to uglavnom nije slučaj. Naime, šoping centar ima jednog ili nekoliko vlasnika i smatra se za privatni komercijalni kapital, dok je centar naselja ipak javno dobro koje služi svim stanarima naselja i koji kod korisnika razvija osećaj pripadnosti. U tom smislu, od suštinske važnosti je pitanje oblikovanja šoping centra, odnosno dosledna primena principa kvalitetnog urbanog dizajna. Kod trgovinskih centara prve i druge generacije to nije slučaj, dok kod centara treće, a posebno četvrte generacije postoje funkcionalni i oblikovni potencijali za centar naselja.

Ne može se osporiti značaj tržnog centra kao zatvorenog objekta za okupljanje u zimskim mesecima. S obzirom na popularnost ovog komercijalnog formata i veliki broj korisnika koji se u njemu okupljaju, trebalo bi pronaći način njegove integracije u strukturu naseljskog centra. Najpogodniji instrument za to bio bi koncipiranje tržnog centra po principu mešovitih projekata, što bi iziskivalo izvesna ograničenja

<sup>336</sup> LaGro, J.A.: *Site Analysis: A Contextual Approach to Sustainable Land Planning and Site Design*, Second ed., str.85., John Wiley and Sons, Inc., Hoboken, NJ, 2007.

<sup>337</sup> Gupta, P.K.: *Creating Great Town Centers and Urban Villages*, str.45., Urban Land Institute, Washington, D.C., 2008.



koja bi tržni centar prilagodila razvoju sa mešovitim funkcijama. Najveći potencijal u tom smislu predstavljaju tržni centri četvrte generacije.

Prilikom kreiranja novog naseljskog centra koji bi se razvijao po principu mešovitih funkcija i koji bi sadržao šoping centar, treba da budu ispunjena dva preduslova: da za tim sadržajem uopšte postoji potreba tržišta, i da stambene gustine područja mogu da podrže ovakav razvoj. Tržne centre velikog radijusa opsluživanja ne treba planirati na periferiji gradova niti u prigradskim naseljima. Sledeći važan princip prilikom planiranja šoping centra kao centra naselja je da se ne sme razarati postojeća hijerarhijska mreža gradskih centara koja je definisana planskim dokumentima na svim nivoima (grad, četvrt, naselje). Treba iznaći modele da se tržni centri integrišu u naseljske centre tako da ne podrivaju mrežu centara.

Sa aspekta fizičkog oblikovanja, pitanje integracije tržnih centara u okruženje je uvek diskutabilno, s obzirom na njihove gabarite i urbani dizajn velike kutije. Međutim, osmišljenom arhitekturom, približavanjem objekta trotoaru i aktiviranjem fasada tako da se lokali uključe u uličnu scenografiju, uz primenu čovekomernih gabarita, tržni centri mogu postati kvalitetan prostorni format za mešovite projekte u centrima naselja. U tom smislu, oblikovanje centralnog mesta zahteva čovekomeerne dimenzije objekata, uz povoljno rastojanje između fizičkih struktura koje će ustanoviti adekvatan prostorni okvir koji može da podrži socijalne interakcije.

Saobraćajnice moraju biti dovoljno širokog profila da prime potreban saobraćaj i zadovolje zahteve pristupačnosti tržno-poslovnog objekta, ali ne smeju biti predimenzionisane – u kojima se u prostoru gubi mogućnost opažanja naspramnih objekata, stvara vizuelno zagušenje saobraćajnim znacima i koje onemogućavaju pešačku cirkulaciju. Automobilski frekventne gradske saobraćajnice otežavaju pešačku pristupačnost prostora (zbog velikih brzina, nebezbednosti, saobraćajne buke i zagađenja), pa treba ograničiti njihovu širinu na onu minimalnu dimenziju koja će omogućiti i protok i osigurati udobno pešačko okruženje. Kako je prostor određen trodimenzionalnim volumenom okolnih zgrada, odnos visine zgrada i širine javnog prostora treba da iznosi 1:2 do 1:3, maksimalno 1:4, da pešak ne bi gubio pojedinosti osmatranja. U tom smislu, za objekte umerene spratnosti P+3 i P+4 (13-16 m) koji su postavljeni na regulacionoj liniji preporučena regulaciona širina ulice iznosi 25-50 m, maksimalno 60 m. Postavljanje objekata umerene spratnosti sa suprotne strane ulice na regulacionoj liniji omogućava čovekomerni prostorni okvir i asocira na tradicionalne trgovačke prostore. Dobar primer za to predstavlja najnoviji tip ovakvih objekata, odnosno integrisani tržni centar, koji se prostorno, vizuelno i komunikaciono povezuje sa okruženjem. Objekti čija je građevinska linija povučena u odnosu na regulacionu i koji nemaju kontinuitet uličnog fronta sa suprotne strane ulice ne mogu postati naseljski centri. Objekti koji se postavljaju uz gradske autoputeve takođe nemaju tu mogućnost.

Prilikom kreiranja novog mešovitog naseljskog centra koji bi sadržao šoping centar, treba naročito voditi računa o javnim prostorima i integraciji objekta sa okruženjem. Dobro osmišljeni i realizovani javni prostori, koji su svima pristupačni (dakle ne samo kupcima-potrošačima), sa sadržajima i mobilijarom za sve kategorije korisnika, bi predstavljali neophodan prateći sadržaj tržnog centra kao centra naselja. Ovaj zahtev nije jednostavno realizovati s obzirom na to da se javljaju nedoumice po pitanju opremanja i održavanja javnih prostora u neposrednom okruženju tržnog centra. Ukoliko se javni prostori predviđaju na parceli tržnog centra, dešava se privatni menadžment nad javnim prostorom, što je još uvek novina u post-socijalističkim gradovima. Međutim, ovakva rešenja nisu neuobičajena za zapadnu praksu i čak daju odlične rezultate u upotrebi prostora. Na primer, američko planiranje ustanovilo je u okviru Podsticajnog zoniranja poseban instrument za investitore (FAR bonus<sup>338</sup>), kako bi se obezbedili neki novi potrebni sadržaji ili javni prostori na lokaciji. Korist je obostrana – izvođač dobija mogućnost izgradnje dodatne kvadrature u objektu a time i veći profit, a grad zauzvrat dobija sadržaje koji zaista

---

<sup>338</sup> Bonus u vidu dodatne kvadrature objekta koji se gradi.

doprinosu opštem interesu (najčešće pešački trg-plazu, javne servise, sadržaje kulture, publik art, različite vidove pristupačnog stanovanja ili pak održavanje otvorenih prostora). Potrebni sadržaji tako se obezbeđuju bez trošenja gradskog novca. U tom smislu, bilo bi korisno uvođenje posebnog podsticajnog instrumenta u domaću regulativu kojim bi se ohrabivali investitori trgovačko-poslovnih centara da grade i održavaju javne prostore i sadržaje.

Dalje, da bi tržni centar mogao da funkcioniše kao lokalni centar okolnih susedstava nužno je obezbediti primat pešačkim komunikacijama. Zbog toga se parkiranje u centru mora rešavati u vidu garaže unutar objekta - podzemne, prizemne, krovne i sl. Okruživanje objekta parkiranjem mora se izbeći, a parter osloboditi za okupljanje i socijalne interakcije. Jedino sa kvalitetnim parternim uređenjem oko objekta i sadržajima koji nisu samo komercijalni, tržni centar bi mogao funkcionisati kao integralni deo mešovitog projekta.

Sa funkcionalnog aspekta, neophodan je varijetet funkcija u okviru šoping centra kao naseljskog centra, kako bi podržao kritičnu masu korisnika i omogućio celodnevni vitalitet prostora. Naime, da bi tržni centar mogao da prihvati funkciju naseljskog centra, on mora onda da ponudi još neke funkcije osim trgovine: kulturno-zabavnu, ugostiteljsku, sportsko-rekreativnu. Glavni klijenti tržnog centra u tom slučaju su veliki trgovački lanci i zabavni sadržaji (bioskop, kuglana, igraonice), dok su prateći lokali uslužne delatnosti, kafići i restorani. U okviru strukture funkcija poželjno je predvideti izvestan udeo poslovanja (barem 10%), s obzirom na to da ova funkcija omogućava zapošljavanje lokalnog stanovništva i generiše potrošnju. Ovaj stav se potvrđuje na primeru Allee-Centra, koji funkcioniše kao pravi sekundarni gradski centar. S druge strane, prevelika zastupljenost poslovne funkcije može biti ograničavajući faktor u razvoju centra naselja. U slučaju centra Europlex funkcija poslovanja je iz područja potisnula postojeću funkciju rekreacije (izgradnja na prostoru nekadašnjeg parka) i uzrokovala veoma visoke vrednosti koeficijenata zauzetosti, izgrađenosti i gustina. U okruženju sa dominantno poslovnom funkcijom vizuelni identitet prostora postaje stroži i donekle „sterilan“, odnosno nedostaje mu ona životnost koju kreiraju samo uspešni javni prostori sa trgovinom, ugostiteljstvom i javnim sadržajima. Stoga je preporuka da udeo funkcije poslovanja ne pređe 50% u ukupnoj strukturi funkcija tržno-poslovnog centra. Njen udeo će varirati u zavisnosti od lokacije i ranga centra, kao i od potražnje. Poznato je da velike kompanije iziskuju visoke impresivne objekte koji reflektuju poslovnu moć, tako da i ovaj činilac treba imati na umu prilikom struktuiranja tržno-poslovnog centra četvrte generacije.

Naseljski centri iziskuju sportsko-rekreativnu funkciju, pa su tako potrebni i u slučajevima gde se tržni centar integriše u centar naselja. Podršku ovim sadržajima, kako u objektu tako i u okruženju, daje i funkcija poslovanja, posebno kada se sa tržnim centrom integriše u multifunkcionalni centar. Korisnike sportsko-rekreativnih sadržaja, osim stanara tog područja, predstavljaju i zaposleni u funkciji poslovanja, koji danas imaju produženo radno vreme i često na poslu provode čitav dan. Iz tog razloga potrebno je da im se omogući prijatno okruženje u otvorenim zelenim prostorima gde mogu da provode pauzu, kao i sportski klubovi/ fitness centri unutar objekta gde mogu da vežbaju u slobodno vreme. Povoljna je ona postavka u kojoj se tržno-poslovni centar oslanja na parkovsko-rekreativni prostor, tako da ove dve namene ne razdvaja saobraćajnica širokog profila.

U konačnom, može se zaključiti da nisu svi tipovi tržnih centara pogodni za integraciju u centar naselja. Trgovačke parkove (tržni centri prve/ druge generacije) ne treba predviđati u zonama umerene gustine koje mogu da podrže naseljski centar. Iako trgovački parkovi ne treba da se nađu unutar obuhvata naseljskog centra, oni se mogu naslanjati na naseljski centar, odnosno naći u njegovoj obodnoj zoni tako da ne ometaju integraciju centra u okruženje (vizure, pešačke veze, sadržaji). Primena tržnih centara treće i četvrte generacije može se preporučiti u struktuiranju centara naselja, uz doslednu primenu principa razvoja na principu mešovitih funkcija. Tržni centri treće generacije mogu pod određenim uslovima biti integrisani u naseljske centre, uz primenu odgovarajuće strukture sadržaja i

formiranje kvalitetnih veza sa okruženjem. Tržni centri četvrtne generacije iziskuju područja visokih gustina, kako bi obezbedili kritičnu masu za predviđene funkcije. Iz tog razloga očekivana je lokacija ovih centara u „Novim gradovima“ - velikim socijalističkim stambenim kompleksima, koji imaju veliki broj stanovnika, dosta slobodnih, neizgrađenih površina i nalaze se relativno blizu glavnog gradskog centra.

#### 7.4.2.6. Primena standardizovane urbane matrice u suburbanim centrima

Stanovište ovog istraživanja je da u oblikovanju suburbanih centara treba primeniti „Standardizovanu urbanu matricu za projekte sa mešovitim funkcijama“, kao fleksibilnu tehniku koja bi centar definisala prostorno i funkcionalno (Tabela 33). Ovako koncipirana urbana matrica za suburbane centre post-socijalističkog grada je usitnjena i favorizuje pešački saobraćaj. Ustanovljeni suburban centralni blok je manjeg formata, a može biti:

- Ograničen kolskim saobraćajnicama (klasičan građevinski blok), ili
- Delom ograničen kolskim saobraćajnicama (ili slepim ulicama) a delom određen/ uokviren pešačkim komunikacijama (urbani sklop).

Usitnjavanjem urbane matrice smanjuju se gabariti objekata i značajno poboljšava protočnost prostora. Cilj primene manjih volumena zgrada je kreiranje one antropometrijske razmere koja bi pospešila pešačka kretanja. Centralni blokovi/ sklopovi treba da imaju obim manji od 500 m kako bi pospešili pešačenje, dok se veći blokovi razbijaju na manje formate pešačkim putanjama. Blokovi u obodnoj zoni centra mogu biti nešto većih dimenzija.

Centralni blokovi/ sklopovi u suburbiji post-socijalističkog grada mogli bi se podeliti na četiri osnovna tipa: stambeni, poslovni, blokovi sa kompleksima javne namene i blokovi sa mešovitim funkcijama.

- Blok sa mešovitim namenama sadrži najznačajnije trgovinske sadržaje u centru, uz pojedine javne sadržaje (javni prostori i objekti), poslovanje (kancelarije, lokali) i stanovanje;
- Poslovni blokovi prvenstveno sadrže glomazne poslovne prostore, a u manjoj meri trgovinu, mogući su i big-box trgovinski objekti, proizvodnja (manji pogoni);
- Blokovi sa kompleksima javne namene obuhvataju obrazovne ustanove (škole, vrtići), socijalne ustanove (smeštaj starih i nezbrinutih), zdravstvene ustanove (bolnički kompleksi), otvorene rekreativne prostore i sportske komplekse;
- Stambeni blokovi dopuštaju određene komercijalne namene u prizemlju objekata.

U užem području centra naći će se blokovi sa mešovitim funkcijama i stambeni blokovi sa komercijalnim delatnostima, dok će se u obodnom području centra, u prelaznoj zoni između centra i stanovanja javiti blokovi sa kompleksima javnog značaja, poslovni blokovi i stambeni blokovi sa delatnostima.

Kako se na području post-socijalističkog grada razlikuju četiri vrste suburbanih centara: centar prigradskog satelitskog naselja, centar u okviru urbane disperzije, periferni centar i centar velikih socijalističkih kompleksa, zastupljenost standardizovanih blokova/ sklopova zavisice od vrste centra. Centar prigradskog naselja/ urbane disperzije ima najveći udeo stambenih blokova. Periferni centar ima više blokova sa mešovitim namenama i poslovnih blokova. Centar velikih socijalističkih stambenih kompleksa takođe će imati visok procenat stambenih blokova kao posledicu postojećeg stanja, ali će razviti i mešovite i poslovne blokove/ sklopove u onoliko visokom procentu koliko to bude moguće. U zavisnosti od vrste i namene bloka definiše se specifičan urbani dizajn. Svakom tipu bloka se dodeljuju određene dimenzije i definišu prateći standardi: maksimalna veličina bloka, spratnost objekata, potreban broj parking mesta, raspon vrednosti indeksa izgrađenosti i zauzetosti i minimalna procentualna vrednost obima bloka u kome objekti moraju biti postavljeni u kontinuitetu na regulacionoj liniji. Definisanjem dužine kontinualnog fasadnog fronta kreira se kvalitetnija pešačka scenografija. Za stambene blokove sa delatnostima definiše se minimalna gustina naseljenosti.

	Centar velikih socijalističkih kompleksa	Periferni centar	Prigradski centar/ centar urbane disperzije
<b>Mešoviti blokovi (% centra)</b>	30-50	30-50	20-50
Mešavina funkcija <sup>1</sup>	Trgovina za svakodnevne, povremene i izuzetne potrebe (tržni/ tržno-poslovni centar); usluge; restoran/ kafić, hotel; udruženja, klubovi, političke organizacije; galerija, muzej, bioskop, biblioteka, izložbeni prostori; ispostava pošte/ socijalne službe/ policije, odeljenje suda, opštinska administracija; ambulanta, apoteka, poliklinika; poslovanje u značajnijem obimu; otvorene rekreativne površine, sportski centar; javni prostori (park/ trg); stanovanje.	Trgovina za svakodnevne, povremene i izuzetne potrebe (manji tržni/ tržno-poslovni centar); usluge; restoran/ kafić, hotel; klubovi, udruženja, političke organizacije; biblioteka, knjižara, galerija, bioskop, izložbeni prostori; ispostava pošte/ socijalne službe/ policije, opštinska administracija; ambulanta, apoteka; poslovanje (veći obim, filijala banke); otvorene rekreativne površine, manji sportski centar; javni prostori (manji park/ trg); stanovanje <sup>2</sup> .	Trgovina manjeg formata za svakodnevne i povremene potrebe <sup>3</sup> / pijaca; usluge; restoran, kafić; biblioteka, knjižara, galerija; filijala uprave, pošte; klubovi, udruženja; ambulanta, apoteka; poslovanje (manji lokali, filijala banke); otvoreni javni prostori (manji park/ trg, sportski sadržaji); stanovanje.
Max veličina bloka/sklopa	2	1,5	1
Indeks zauzetosti	Nova izgradnja max 10% površine bloka	0,5-0,8	0,5-0,8
Indeks izgrađenosti	Prema postojećem stanju, sa novom izgradnjom max 4,2	2,0-3,6	1,5-3,2
Min ulični fasadni front (%)	50 (sa novom izgradnjom)	70	70
Visina objekata (spratnost)	3-20 (nova izgradnja)	4-6	3-5
<b>Stambeni blokovi (% centra)</b>	20-70	20-50	30-60
Dozvoljene namene	Stanovi u vlasništvu ili za iznajmljivanje (postojeće); komercijalni sadržaji u prizemlju.	Stanovi u vlasništvu ili za iznajmljivanje <sup>4</sup> ; kuće u nizu; komercijalni sadržaji u prizemlju.	Stanovi u vlasništvu ili za iznajmljivanje <sup>4</sup> ; kuće u nizu, dvojne kuće, individualne kuće na maloj parceli; komercijalni sadržaji u prizemlju.
Max veličina bloka (ha)	Prema postojećem stanju	1	1
Indeks zauzetosti	Nova izgradnja max 10% površine bloka <sup>5</sup>	0,5-0,7	0,5-0,7
Indeks izgrađenosti	Prema postojećem stanju, sa novom izgradnjom max 2,5	1,5-3,2	1,5-2,8
Gustina naseljenosti (st/ha)	Postojeća, bez pugušćavanja	150-350	120-300
Min ulični fasadni front (%)	50 (sa novom izgradnjom)	65	60
Visina objekata (spratnost)	Prema postojećem stanju	3-6	3-4
<b>Poslovni blokovi (max % c.)</b>	20	20	10
Dozvoljene namene	Poslovanje (veći formati, visoke poslovne zgrade); trgovina (big-box)	Poslovanje (veći formati); trgovina (big-box); mali proizvodni pogoni	Poslovanje (veći formati); trgovina (big-box); proizvodnja (manji pogoni)
Max veličina bloka (ha)	1,2	1,2	1,2
Indeks zauzetosti	0,4-0,7	0,4-0,7	0,4-0,7
Min ulični fasadni front (%)	60 (sa novom izgradnjom)	60	60
Visina objekata (spratnost)	1-20	1-3	1-2
<b>Blokovi sa kompleksima javne namene (% centra)</b>	5-10	5-10	5-10
Dozvoljene namene	Park; zdravstveni/ socijalni/ sportski kompleksi; škola, vrtić	Park; zdravstveni/ socijalni/ sportski kompleksi; škola, vrtić	Park, sportsko-rekreativni sadržaji; škola, vrtić
Max veličina bloka (ha)	2	2	1,2

Parkiranje: 1 parking mesto na 1 stan/ 70 m<sup>2</sup>, za mešovite blokove preporučuje se izgradnja podzemne garaže

<sup>1</sup> max 20% poslovanja u sklopu i min 30% ostalih nestambenih sadržaja

<sup>4</sup> stanovanje niske spratnosti i visoke gustine

<sup>2</sup> sadržaji centra rejlona

<sup>5</sup> adaptacija i dogradnja prizemlja za komercijalne sadržaje

<sup>3</sup> max površina pojedinačnih velikih trgovačkih formata 1.000 m<sup>2</sup>

Tabela 33. Standardizovana urbana matrica za projekte sa mešovitim funkcijama u suburbanim centrima.

Primena standardizovane urbane matrice relativno je jednostavna u realizaciji centara na neizgrađenom zemljištu. Međutim, kada se radi o rekonstrukciji - intervenciji u već izgrađenom suburbanom tkivu, primena tipske matrice jeste otežana ali moguća, i predstavlja dobar putokaz za delovanje. Teži se tome da se budući razvoj rekonstruisanih centara približi ovim ustanovljenim standardima. U slučaju prigradskih centara uvek je preporuka da se izvrši remodelacija tradicionalnog seoskog centra ukoliko on postoji i ukoliko poseduje prepoznatljivi duh mesta (kvalitetan ambijent, urbani reperi, graditeljsko nasleđe, tradicionalne delatnosti i aktivnosti, dobra urbanistička postavka i sl.). Kod onih naselja koja nemaju taj potencijal predlaže se izgradnja novog centra naselja kojim će se kreirati duh mesta i oformiti težište društvenog života. S obzirom na mali intenzitet izgrađenosti nekadašnjih seoskih naselja, ovakva rešenja su moguća, kao i u slučajevima urbane disperzije. Slično, kod perifernih naselja se uglavnom radi o novoj izgradnji na „praznom“ zemljištu na obodu gradske teritorije, što olakšava plansku izgradnju i oblikovanje centralnog mesta primenom standardizovane urbane matrice.

Situacija je znatno složenija u slučaju centara velikih socijalističkih stambenih kompleksa, gde u zatečenom okruženju sa visokim stepenom izgrađenosti treba kreirati najpovoljniji prostorni okvir za centralne sadržaje, uz minimalne intervencije u postojećoj fizičkoj strukturi. Stanovište ovog istraživanja je da se velikim socijalističkim kompleksima moraju obezbediti nedostajući centralni sadržaji i formirati naseljski centri, kako bi se postigla dugoročna održivost naselja. Primena standardizovane urbane matrice može biti dobar orijentir za implementaciju mešovitog razvoja. U tom smislu, u centrima velikih socijalističkih stambenih kompleksa treba formirati nove urbane sklopove kao pešački pristupačna okruženja površine 1-2 ha, koja treba da budu jasno prostorno definisana i u parteru i u vertikalnoj ravni. Ove pešačke podceline mogu biti omeđene delom postojećim ili novim objektima, a delom pešačkim stazama, elementima zelenila ili urbanog mobilijara. Nova izgradnja ograničava se na 10% ukupne površine bloka kako bi se što manje narušila originalna postavka naselja, a treba je planirati tako da funkcionalno i prostorno doprinese oblikovanju centralnog mesta. Velike socijalističke blokove sa kompleksima javne namene takođe je moguće razbiti na manje podceline površine do 2 ha uspostavljanjem pešačkih veza, bez uvođenja kolskih saobraćajnica, što ide u prilog očuvanju autentičnog karaktera naselja.

Usitnjavanjem urbane matrice u užoj zoni suburbanog centra onemogućava se kreiranje glomaznih trgovačkih formata tipa „velike kutije“, već se one, uz klasične tržne centre, smeštaju u obod centralne zone gde su blokovi/ sklopovi nešto veći. Kada se radi o uključivanju tržnih/ tržno-poslovnih centara u strukturu funkcija najužeg centra naselja, umesto klasičnog velikog formata treba kreirati permeabilnu strukturu koja omogućava dobru pešačku protočnost i koja asocira na tradicionalne centralne ambijente. Oblikovanje tržnog centra u okviru centralnih mesta zahteva čovekomerne dimenzije i podelu objekta na manje pešački pristupačne fizičke sklopove, kako bi se ustanovio adekvatan prostorni okvir koji može da podrži socijalne interakcije.

## 8. ZAKLJUČAK

Na osnovu rezultata ovog istraživanja sa sigurnošću se može tvrditi da su mogućnosti primene koncepta razvoja na principu mešovitih funkcija u centrima suburbanih naselja velike, a beneficije takvog razvoja brojne. Primena mešovitih funkcija suburbanom naselju osigurava vitalitet, kreira privlačne ambijente, omogućava aktivno korišćenje prostora, stvara duh mesta, smanjuje transportne potrebe i envajronmentalne troškove. Analizirani uspešni primeri centara suburbanih naselja u kojima se implementiraju mešovite funkcije potvrđuju potrebu za ovakvim razvojem u suburbiji.

Može se konstatovati da monofunkcionalnost kod veoma različitih formi suburbanih naselja proizvodi identične probleme u korišćenju prostora. Monofunkcionalnost suburbije i stroga segregacija/ slaba integracija funkcija su najznačajniji faktori u kreiranju nedovoljno vitalnih naselja – „spavaonica“, te se moraju prevazići u budućem razvoju. Iskustva iz prošlosti ukazuju na nužnost diverziteta namena u suburbanim naseljima, što je prvi ali ne i jedini uslov njihovog održivog razvoja. Za održivost naselja od suštinske važnosti je kreiranje privlačnog i živopisnog centra sa mešovitim funkcijama, koji je dobrim pešačkim i kolskim vezama integrisan u svoje okruženje. Kao opšte smernice za kvalitetne centralne prostore u suburbiji mogu se usvojiti pojedini tradicionalni urbanistički principi, dopunjeni odrednicama o saobraćaju:

- Diverzitet funkcija;
- Lokalni sadržaji - male radnje i usluge na pešačkoj razdaljini od stanovanja;
- Umerene gustine;
- Kontinualni ulični front sa objektima umerene, čovekomerne spratnosti;
- Javni prostori za uspostavljanje socijalnog kontakta koji ostvaruju interakciju sa okruženjem;
- Pešački karakter prostora;
- Razvijen javni gradski prevoz;
- Rešavanje stacionarnog saobraćaja u garažama.

Sinergičko delovanje svih navedenih elemenata urbanog dizajna je neophodno za opstanak mešovitih funkcija i uspešna suburbana naselja koja će svojim žiteljima biti više od „spavaonice“. Izbor i zastupljenost funkcija u mešovitom projektu, kao i urbani dizajn zavise od konkretnog tipa suburbanog centra.

Ovo istraživanje je takođe pokazalo da se pored do sada ustanovljenih suburbanih formata u literaturi (planski nastale zajednice, naselja na ivici urbanih područja, bespravna izgradnja, urbana disperzija), može izdvojiti još jedan specifičan tip suburbanih naselja koji karakteriše post-socijalističke gradove. U okolnostima ubrzanog urbanog rasta poslednjih nekoliko decenija, kompaktno gradsko tkivo približilo se okolnim seoskim naseljima, koja danas predstavljaju suburbiju. Iako su ova naselja aneksirana gradu još u periodu socijalizma, u cilju obezbeđivanja zemljišta za budući urbani rast, uglavnom nisu uspela da oforme gradski karakter i fizionomiju. Njihovo stanovništvo ne bavi se poljoprivredom, ali i ne radi u mestu stanovanja jer je porast motorizacije omogućio veće distance između mesta stanovanja i rada. Nekada je poljoprivreda kao osnovna delatnost naselja omogućavala egzistenciju žiteljima i generisala kritičnu masu korisnika za centralne sadržaje. Međutim, aneksiranje sela je pospešilo gašenje poljoprivrede i nestanak dela centralnih funkcija, i proizvelo fenomen dnevnih migranata. Uprkos dobroj gustini naseljenosti, povoljnoj alokaciji centralnih sadržaja u seoskom centru i postojanju javnih prostora (što sve predstavlja ruralno nasleđe), prilikom transformacije naselja u prigradsko došlo je do opadanja koncentracije centralnih funkcija i gubitka tradicije okupljanja u javnim prostorima. Zato se većina urbanih potreba danas zadovoljava u gradu. U savremenim okolnostima ova naselja u blizini velikih gradova ponovo su aktuelna za stanovanje, zbog kontakta sa prirodom, veće privatnosti i niže cene stanovanja.



Sadašnja statistička podela naselja u Srbiji ne daje dovoljno jasnu sliku na koji način treba planski tretirati nekadašnja sela koja okružuju velike gradove. Stoga je za implementaciju mešovitih centara u prigradskim naseljima najpre neophodno uvođenje nove tipologije naselja na planskom području Generalnog urbanističkog plana. Sadašnja dihotomna podela koja je u primeni („gradska“ i „ostala“ naselja) ne odgovara faktičkom stanju jer postoji veliki varijetet „ostalih“ naselja u rasponu između sela i grada. Pojedina naselja koja se neposredno oslanjaju na grad se tretiraju kao gradska (iako spadaju u „ostala“), dok se u planskim dokumentima još uvek koristi termin „prigradsko“ naselje. Na primeru Niša može se konstatovati da naselja u suburbanom pojasu već odavno imaju neka gradska obeležja, te da zaslužuju poseban planski tretman i drugačiju terminologiju od ostalih „ostalih“ naselja. Iz tog razloga klasifikaciju naselja treba izvršiti na gradska, prigradska i ostala, a centre prigradskih naselja uključiti u mrežu gradskih centara. Iako razgraničenje podtipova „ostalih“ naselja nije nimalo jednostavno, prilikom formiranja nove statističke tipologije naselja treba uzeti u obzir najpre broj stanovnika i distancu od grada, a potom i fizičke, funkcionalne, demografske, socio-ekonomske i oblikovne karakteristike naselja. Takođe je potrebno uvažiti i aktuelni planerski scenario urbanog smanjivanja gradova. U ovom radu usvojeno je opredeljenje da prigrade-suburbiju predstavljaju samo nekadašnja seoska naselja koja se neposredno oslanjaju na grad, što jeste aktuelno stanje na terenu.

Još je važno napomenuti da su postojeća prigradska naselja u okolini velikih gradova predstavljala važan činilac koji je pospešio post-socijalističku urbanu disperziju. Ova izgradnja odvija se na velikim površinama neizgrađenog zemljišta između grada i njegovih satelita. S obzirom na trenutno aktuelni koncept smanjivanja gradova, konverziju poljoprivrednog zemljišta u građevinsko izvan suburbanog pojasa u planskom periodu treba pažljivo sprovoditi. Preporučena nova izgradnja i širenje gradova treba da se odvija u području između prigradskih naselja i grada. Moguće namene u tim zonama su stanovanje umerene gustine i poslovne zone (skladišta, proizvodnja, specijalizovana trgovina). Kako ne bi došlo do disperzivnog širenja grada, prilikom saobraćajnog tretmana suburbanih satelita mora se paralelno raditi na unapređenju javnog gradskog prevoza. Uvođenje lake železnice trebalo bi da bude prioritet za održivi razvoj ovih naselja.

Sistematizovanjem izloženih saznanja o karakteristikama suburbanih naselja i komparativnom analizom izabranih primera koji uspešno primenjuju koncept razvoja na principu mešovitih funkcija u naseljskom centru, ustanovljena je sledeća tipologija karakterističnih suburbanih centara u gradovima centralne i istočne Evrope:

- Centri velikih socijalističkih stambenih kompleksa;
- Centri suburbanih planski nastalih zajednica/ bespravni naselja na gradskoj periferiji;
- Centri prigradskih naselja – nekadašnjih seoskih naselja, koja su u velikoj meri nastala i razvijala se bespravno;
- Centri naselja u okviru urbane disperzije.

Veliki socijalistički stambeni kompleksi su značajan reprezent jedne epohe, te bi trebalo da u najvećoj meri očuvaju svoj originalni karakter. Od ostalih suburbanih formata razlikuju ih visoke vrednosti gustina i relativna blizina glavnog gradskog centra. Iskustva obnove velikih socijalističkih stambenih kompleksa pokazuju da puko pogušćavanje centralnih sadržaja nije dovoljno za ostvarivanje duha mesta. Kako ova naselja uglavnom nisu imala nikakve centralne sadržaje, a zbog jako velikog broja stanovnika, neophodno je formiranje centralnih mesta na njihovoj teritoriji, i to na način koji bi najmanje narušio autentični koncept. Preporučuje se angažovanje svih postojećih potencijala - izgrađenih fizičkih struktura i što manje zauzimanje zelenih otvorenih površina u naselju, bez uvođenja novog stanovanja. Nova izgradnja treba da bude čovekomernih dimenzija i da formira adekvatan prostorni okvir za centralne aktivnosti. Formiranjem primerenog centra, veliki socijalistički stambeni kompleksi ostvarili bi dugoročnu održivost, što je naročito važno za tranzicione gradove koji sebi ne mogu priuštiti skupe procese rušenja stambenih objekata i raseljavanja stanovništva. Glavni centar naselja treba da bude

ranga sekundarnog centra (centar rejona ili opštine), a zbog kompaktnosti područja i visokih gustina gravitiraju mu direktno centri jedinice susedstva kao lokalni centri. Centri četvrti se ne moraju javiti upravo iz razloga kompaktnosti i visokih gustina, kao i jakog gravitacionog uticaja sekundarnog centra koji je dostupan u pešačkom radijusu.

Na gradskoj periferiji pojavljuje se i planska i neplanska suburbana izgradnja. Čak i u slučajevima planskog razvoja izgradnja centralnih sadržaja često kasni za stambenom, što umanjuje kvalitet života stanara ovih naselja. Gradska periferija trpi najsnažnije uticaje oportunističkog planiranja zbog raspoloživih neizgrađenih lokacija, tako da se često dešava i obrnut proces - decentralizacija komercijalnih sadržaja bez izgradnje stambene funkcije u okruženju. Na taj način pospešuje se urbana disperzija. Stoga je neophodna osmišljena strategija razvoja gradske periferije i fazna izgradnja centralnih mesta, kako bi se razvio upravo onoliki deo centralnih sadržaja koji tržište može da podrži. Zbog raspoloživih lokacija većih površina, za ovaj tip suburbanih naselja karakteristične su monofunkcionalne zone. One ne treba da se nađu unutar područja gradskog centra jer ometaju fizičku i funkcionalnu integraciju sadržaja, već ih treba predviđati u obodnoj zoni između užeg centra i stanovanja. Gustine na periferiji su manje, pa se shodno tome pojavljuju oba tipa lokalnih centara – centri susedstva i centri četvrti. Glavni centar naselja je najčešće centar četvrti, mada je kod gradova u transformaciji iz srednjeg u veliki moguća pojava sekundarnog centra - centra rejona kao glavnog centra naselja u periferiji.

U suburbanom pojasu post-socijalističkih gradova koji se trenutno razvija, nalaze se nekadašnja seoska i vikend naselja transformisana u trajno gradsko stanovanje, i vangradska rasplinuta naselja koja su uglavnom nastajala bespravno u tranzicionom periodu. Često je veoma teško diferencirati seoska naselja i urbanu disperziju, jer se ove izgradnje oslanjaju jedna na drugu i imaju sličan prostorno-oblikovni obrazac razvoja – individualno stanovanje malih gustina. Međutim, suštinska razlika između ovih naselja se pored geneze tiče i funkcionalne strukture – dok su nekadašnja seoska naselja većinom imala seoski centar, disperzivno rasplinuta naselja razvijaju se kao monofunkcionalna.

Razliku između prigradskih (suburbanih) i ostalih seoskih naselja koja okružuju velike gradove je bitno napraviti zbog različitog planskog tretmana centara ovih naselja. Spoj urbanog i suburbanog trenutno se ostvaruje samo na fizičkom nivou, funkcionalnih veza nema. Rezultati ovog istraživanja ukazuju da naselja u suburbanom pojasu treba da budu integrisana u mrežu gradskih centara i da imaju svoje mesto u hijerarhiji centara. Za razliku od njih, centri naselja iz pojasa udaljenih satelita i dalje će funkcionisati po ruralnom modelu mreže centara, po kome nekadašnja sela sa centrom naselja gravitiraju centrima zajednice prigradskih naselja, a oni gradskim centrima. Iz navedenog primera Niša može se konstatovati da za naselja u suburbanom pojasu satelita nije održiv ruralni model centara (centar zajednice „ostalih“ naselja) – centri prigradskih naselja gravitiraju gradskim centrima a ne nekom razvijenijem prigradskom centru. Porastom motorizacije, relacije ka gradu su se vremenski skratile, pa je omogućeno lako zadovoljavanje povremenih i izuzetnih urbanih potreba u samom gradu. Iz tog razloga centri prigradskih naselja treba da budu integralni deo mreže gradskih centara i da se razvijaju po modelu jedinice susedstva, ali sa nešto većim diverzitetom od gradske jedinice susedstva (poseduju još neke dodatne sadržaje karakteristične za viši nivo). U scenariju daljeg rasta grada pojedini centri prigradskih naselja imaju potencijal da se razviju u centar četvrti.

Što se samog centra prigradskog (nekada seoskog) naselja tiče, preporuka je formiranje centra jedinice susedstva, uz uvođenje lake železnice radi boljeg povezivanja prigradskih područja i grada. S obzirom na njihovu genezu samostalnih seoskih naselja sa centralnim sadržajima, treba izbeći scenario preterane urbanizacije i zadržati autentični karakter naselja. Za prigradska naselja još je veoma važno predvideti u centru zastupljenost funkcije poslovanja u manjem procentu. Ekonomski vitalitet susedstva je podjednako važan kao fizički i funkcionalni, te je neophodno postojanje radnih mesta u naselju.

Zaposlenje u blizini mesta stanovanja redukuje vreme i troškove putovanja i obezbeđuje lokalnoj upravi prihode. Ovo je takođe jedna od mera za sprečavanje disperzivnog širenja.

Slično, i u naseljima urbane disperzije poželjno je formirati prigradski naseljski centar sa osnovnim snabdevačko-uslužnim sadržajima, po modelu jedinice susedstva. U zavisnosti od okolnosti razvoja, moguć je i model da stanovništvo rasplnutih naselja za zadovoljavanje svakodnevnih potreba gravitira ka centrima nekadašnjih seoskih naselja. Što se tiče alokacije funkcija, izolovane zone komercijalnih sadržaja, bez obzira na diverzitet i koncentraciju, nisu dobro rešenje, što je evidentno na primerima rasplnutih američkih naselja. Povoljnije rezultate daju centralne funkcije koje su disperzivno raspoređene u stambenoj zoni, u vidu više manjih čvorišta aktivnosti i jednog glavnog centra. Važno je napomenuti da je model centra naselja kao jedinice susedstva sa mešovitim funkcijama moguć zato što se post-socijalistički vid urbane disperzije odvija sa znatno većim vrednostima gustina od istog razvoja u SAD i zapadnoj Evropi.

Primeri američkih suburbanih naselja upozoravaju na štetnost segregacije namena i razvoja sa malim gustinama, kao i na negativne implikacije koje visoko razvijena naselja na periferiji urbanih područja imaju po gradske centre. U slučajevima disperzije američkih gradova, model centra naselja sa mešovitim funkcijama nije održiv, jer mešovite funkcije zahtevaju određenu kritičnu masu na pešački pristupačnom odstojanju, što ovi suburbani vidovi nemaju. Novi aktuelni pokreti kao Novi urbanizam, Pametan rast i Razvoj zasnovan na javnom transportu potvrđuju potrebu za pogašćavanjem suburbanih zona i neophodnost mešanja funkcija. Uspostavljanje prave vrednosti koeficijenta urbanih gustina je veoma važno za održivost urbanih područja. Male gustine u suburbiji predstavljaju najskuplji vid razvoja, sa ekomomskog, društvenog i envajronmentalnog aspekta. Kako je javni transport u takvim područjima neisplativ, male gustine generišu veliki individualni saobraćaj i preopterećuju postojeće gradske centre. Stoga se u suburbanom pojasu preporučuje razvoj sa umerenim vrednostima gustina, koje rezultiraju prostorom humanih razmera, usitnjenom urbanom matricom sa blokovima umerene veličine i uvođenjem pešački orijentisanih okruženja. Takav razvoj je neophodno primeniti u oblikovanju naseljskog centra. I same mešovite funkcije zahtevaju veće gustine, mešanje funkcija po vertikali i manji stepen privatnosti prostora, što rezultira većom primenom višespratnog stanovanja. Mora se naglasiti da iako male gustine ne podržavaju implementaciju mešovitih funkcija, predviđanje samo velikih gustina nije dovoljan instrument da obezbedi vitalitet centralnog mesta.

I konačno, ovo istraživanje donosi interesantne zaključke u primeni tržišnih centara u strukturi centra suburbanog naselja. S obzirom na značajnu transformaciju prostornih okvira funkcije trgovine i popularnost ovih trgovačkih formata u poslednjih par decenija u post-socijalističkim gradovima, ne može se zanemariti potencijal za okupljanje korisnika u slobodno vreme koji tržišni centri pokazuju. Kako je upravo centralitet jedna od najvažnijih karakteristika gradskog centra, postavlja se pitanje najboljeg modaliteta integracije ovih sadržaja u centar naselja. Ovo istraživanje pokazuje da nisu svi tipovi tržišnih centara za to pogodni. Trgovačke parkove (tržni centri prve/ druge generacije) ne treba predviđati u obuhvatu naseljskog centra, već samo u njegovoj obodnoj zoni. Primena tržišnih centara treće i četvrte generacije može se preporučiti u strukturiranju centara naselja, uz doslednu primenu principa razvoja na principu mešovitih funkcija. Naročito je karakteristična pozicija tržišno-poslovnih centara u Novim gradovima, pa njihovu veliku privlačnu moć i diverzitet sadržaja treba iskoristiti u strukturiranju glavnog - sekundarnog centra velikih socijalističkih kompleksa.

Iz izložene studije slučaja konstatuje se da se Niš, kao grad koji prerasta iz srednjeg u veliki, danas nalazi na početku procesa suburbanizacije. Iseljavanje stanovništva u predgrađa je prisutno ali u maloj meri. Centralna gradska zona i dalje predstavlja najpoželjniju lokaciju za stanovanje, a u njoj se još uvek ne primećuju socijalni, ekonomski i envajronmentalni problemi koji karakterišu velike evropske gradove. Vrednosti zemljišta i stanova i dalje su mnogo više u centralnoj zoni nego u predgrađu, mada cene

kvadrata značajno rastu i u zoni pored „Novog gradskog centra“ u opštini Medijana. Može se zaključiti da je dobra pristupačnost centralnim sadržajima u hijerarhijski stepenovanoj mreži centara značajan faktor za odabir stambenog okruženja u našim uslovima. Ekonomske okolnosti nameću ograničenja u preferenciji stila života - iako bi većina stanovništva verovatno želela komotniju kuću sa dvorištem, nemaju dovoljno sredstava da to i realizuju. Neefikasan gradski prevoz do satelitskih naselja uslovljava korišćenje automobila, što većina ne može sebi priuštiti. Međutim, porast standarda mogao bi vrlo lako da dovede do poboljšanja života u ovim naseljima, kao što bi uspeo i da stimuliše stanovništvo na „bekstvo“ iz tradicionalnih gradskih četvrti. Izgradnja novih sadržaja u suburbiji bez prethodnog iskorišćenja svih kapaciteta na urbanom području je veoma nepoželjna, jer prema inostranim iskustvima može dovesti do velikih gubitaka i propadanja centralnih gradskih zona u fizičkom, ekonomskom i socijalnom smislu. U slučaju Niša, laku železnicu je neophodno uvesti najpre na glavnoj gradskoj razvojnoj osi sever-jug, gde je i najveća koncentracija prigradskog stanovništva. Ova naselja predstavljaju najveći potencijal za buduće sekundarne centre u okolnostima daljeg urbanog rasta.

Za dalja istraživanja centara suburbanih naselja od naročitog značaja je kreiranje scenarija budućeg razvoja gradskih područja – hoće li se nastaviti urbani rast ili će doći do urbanog smanjivanja. U prvom slučaju treba dalje istraživati razvojnu perspektivu udaljenijih seoskih naselja i moguće modalitete kreiranja/ restrukturiranja njihovih centara, relacije sa gradskom mrežom centara itd. U definisanom suburbanom - prigradskom pojasu treba ispitati mogućnosti pogošćavanja pojedinih naselja, u smislu nove izgradnje visokih gustina, dodatnog razvoja na principu mešovitih funkcija i većeg učešća funkcije poslovanja u strukturi funkcija (kreiranja poslovnih zona). U ovom scenariju neophodan preduslov je efikasno planiranje javnog transporta, pa treba utvrditi najbolje načine njegovog pozicioniranja. Ukoliko se realizuje urbano smanjivanje, udaljeni stambeni sateliti neće se razvijati kao suburbana naselja. U tom scenariju treba ispitati na koji način će prostorna redistribucija stanovništva uticati na hijerarhiju i poziciju centara u gradskoj mreži, i istražiti mogućnosti rušenja pojedinih etaža/ objekata u naseljima sa velikim gustinama.

Kreirani modeli implementacije/ restrukturiranja centralnih sadržaja u suburbanim naseljima imaju veliku upotrebnu vrednost prilikom obnove postojećih ili planiranja novih gradskih naselja. Primena predložene Standardizovane urbane matrice za centralne projekte sa mešovitim funkcijama donela bi dugoročno unapređenje u prostorno-funkcionalnom oblikovanju suburbanih centara. Pozitivni efekti primene centara sa mešovitim funkcijama u suburbiji doprinose unapređenju kvaliteta i identiteta suburbanih naselja, umanjuju razlike na relaciji centar-predgrađe i osiguravaju ravnomerni razvoj čitave gradske teritorije.

## 9. LITERATURA I OSTALI IZVORI

1. Allmendinger, P.: *Planning in Postmodern Times*, Routledge, New York, 2001.
2. Altrock, U.; Günter, S.; Huning, S.; Peters, D.: *Spatial planning and Urban development in the new EU member States: From adjustment to reinvention*, Ashgate Pub Co, Farnham, 2006.
3. Andrusz, G.; Harloe, M.; Szelenyi, I. (editors): *Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*, Blackwell Publishers, Oxford, 1996.
4. Badovinac, P.: *Centralne urbane funkcije - centri*, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1997.
5. Bailey, N.: *Partnership Agencies in Urban Policy*, UCL Press, London, 1995.
6. Bajić Brković, M. (urednik): *Održivost i grad*, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1999.
7. Bajić Brković, M.: *Ogledi o planiranju i održivom razvoju grada*, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 2000.
8. Bertaud, A.; Renaud, B.: *Cities Without Land Markets: Location and Land Use in the Socialist City*, Policy Research Working Paper Series 1477, The World Bank Transportation, Water, and Urban Development Department, Transport Division and Financial Sector Development Department, June, 1995. dostupno na: <http://hofinet.org/documents/doc.aspx?id=496>
9. Bertaud, A.: *The Spatial Development of Budapest*, 1999. dostupno na: [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Budapest\\_new2a.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Budapest_new2a.pdf)
10. Bertaud, A.: *The Spatial Structures of Central and Eastern European cities: more European than Socialist?*, International symposium on post-communist cities the Russian and East European Center (REEC) "Winds of Societal Change: Remaking Post-communist Cities", University of Illinois at Urbana-Champaign, 2004. dostupno na: [http://alain-bertaud.com/AB\\_Files/AB\\_Central%20European%20Spatial%20Structure\\_Figures\\_2.pdf](http://alain-bertaud.com/AB_Files/AB_Central%20European%20Spatial%20Structure_Figures_2.pdf)
11. Bertaud, A.: *Cracow in the Twenty First Century: Princes or Merchants?*, 1999. dostupno na: [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Cracow\\_P&M\\_Edit\\_5.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Cracow_P&M_Edit_5.pdf)  
Bertaud, A.; Bertaud, M.A.: *The Spatial Development of Warsaw Metropolitan Area*, Comments on "Warsaw Development Strategy until the Year 2010" prepared for the World Bank, 2000. dostupno na: [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Warsaw\\_Dec\\_2000.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Warsaw_Dec_2000.pdf)
12. Bertaud, A.; Bertaud, M.A.: *Note on Prague's city Structure*, 2002. dostupno na: [http://alain-bertaud.com/images/Note\\_on\\_Prague1a.pdf](http://alain-bertaud.com/images/Note_on_Prague1a.pdf)
13. Bevan, R.: *24-hour cities*, The Big Issue, September, 1995.
14. Bjelikov, V.: *Stanovanje u gradu i regionu*, Prosveta, Beograd, 1978.
15. Blagojević, L.J.: *Novi Beograd - osporeni modernizam*, Zavod za udžbenike, Beograd, 2007.
16. Blagojević, L.J.: *Back to the future of New Belgrade: functional past of the modern city*, dostupno na: <http://aesop2005.scix.net/data/papers/att/204.fullTextPrint.pdf>
17. Bodnar, J.: *Fin De Millenaire Budapest: Lessons from a Post Socialist City, Metamorphoses of Urban Life*, University of Minnesota Press, Minneapolis, 2001.
18. Bogdanović, R. (urednik): *Strategije i metode za unapređenje kvaliteta okruženja u kompakt gradovima*, DUB i Urbanistički zavod Beograda, Beograd, 1999.
19. Bohl, C.: *Placemaking: Developing Town Centres, Main Streets and Urban Villages*, Washington, D.C.: ULI-the Urban Land Institute, 2002.
20. Božović-Stamenović, R.; Stamenović, D.: *Nadgradnja višespratnih stambenih objekata – kritička analiza postojeće prakse*, Zbornik radova naučnog skupa Spratne zgrade sa stanovima za tržište, Građevinski fakultet Niš, Niš, 1997.
21. Burchell, R.: *The State of Cities and Sprawl: Bridging the Divide*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development, 2000.
22. Burnet, C., Marton, M.: *European Shopping Centres 2010: Shift to value-add focus in core markets*, DTZ research, Property Times, 2011.
23. Bridge, G.; Watson, S.: *A Companion to the City*, Blackwell Publishing, Oxford, 2002.
24. Bridge, G.; Watson, S.: *The Blackwell City Reader*, Blackwell Publishing, Oxford, 2002.

25. Burgess, E.W.: *The Growth of the City: An Introduction to a Research Project*, Publications of the American Sociological Society, Vol.18: 85-97, Chicago, 1924.
26. Cadman, D.; Topping, R.: *Property Development*, 4th edn., E.&F.N. Spon, London, 1995.
27. Calthorpe, P.: *The Next American Metropolis*, Princeton Architectural Press, New York, 1993.
28. Calthorpe, P.; Fulton, W.B.: *The Regional City: Planning for the End of Sprawl*, Washington, D.C.: Island Press, 2001.
29. Cantacuzino, S.: *New Uses for Old Buildings*, Architectural Press, London, 1975.
30. Castex, J.; Depaule, J.C.; Panerai, P.: *Urbane forme*, „Građevinska knjiga“, Beograd, 2003.
31. CBRE, 2010: *Market View: Belgrade Retail Market*, H1 2010, CB Richard Ellis.
32. CBRE, 2005a: *Market View: CEE Investment*, 1LJ 2005, CB Richard Ellis.
33. CBRE, 2005b: *Market View: CEE Investment*, 1H 2005, CB Richard Ellis.
34. CBRE, 2005c: *Market View: European investment*, H1 2005, CB Richard Ellis.
35. CBRE, 2005d: *Market View: Poland Property*, Year End 2005, CB Richard Ellis.
36. CBRE, 2004: *Prague Forum*, Research Report 2004, CB Richard Ellis.
37. Cervero, R.: Efficient Urbanisation: Economic Performance and the Shape of the Metropolis, *Urban Studies*, Vol. 38, No. 10, 1651–1671, 2001.
38. Colliers International, Serbia: *Market Overview: Retail*, Serbia, Second Half, 2007.
39. Colliers International, Serbia: *Office Market Overview - Belgrade*, H1 2007.
40. Colliers International, Serbia: *Office Market Overview - Belgrade*, Second Half, 2007.
41. Colquhoun, I.: *Urban Regeneration – An International Perspective*, Batsford, London, 1995.
42. Costonis, J.: *Icons and Aliens: Law, Aesthetics and Environmental Change*, Urbana and Chicago: University of Illinois Press, 1989.
43. Couch, C.; Petschel-Held, G.; Leontidou, L. (editors): *Urban Sprawl in Europe: Landscape, Land-Use Change and Policy*, Wiley-Blackwell, Oxford, 2007.
44. Coupland, A. (editor): *Reclaiming the City - Mixed Use Development*, Spon, London, 1997.
45. Ćuković, M.: *Gradski centri*, „Svjetlost“, Sarajevo, 1985.
46. Ćuković, M.: *Funkcionalno-strukturalna transformacija centara u korelaciji veličine grada*, doktorska disertacija, Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 1982.
47. Čanak, M.: *Masovna nadgradnja kao degenerativni faktor urbane rekonstrukcije*, *Izgradnja* Vol. 57, br. 5, str.145-156, Beograd, 2003.
48. Čaldarović, O.: *Suvremeno društvo i urbanizacija*, Zagreb, Školska knjiga, 1987.
49. Dijst, M.; Razin, E.; Vazquez, C. (editors): *Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas: Market Forces versus Planning Regulations*, Springer, Dordrecht, 2007.
50. DiMaio, A.J. Jr.: *Soviet Urban Housing: Problems and Policies*, Praeger Publishers, New York, 1974.
51. Dinsmore, C.: *The Impact of Public Capital Markets on Urban Real Estate*, Washington, D.C.: Brookings Institution, 1998.
52. Dinić, M.: *Mešovite funkcije u obnovi gradskog centra*, Zadužbina Andrejević, Beograd, 2009.
53. Dinić, M.: *Primena koncepta razvoja na principu mešovitih funkcija u urbanoj rekonstrukciji centralne gradske zone*, magistarski rad, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu, 2008.
54. Dinić, M.: *Urbanističko-arhitektonski tretman slobodnih prostora u neposrednoj okolini stana kod višespratnog stanovanja*, Zbornik radova Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu br. 21, Niš, 2006.
55. Dinić, M.; Mitković, P.: *Planning regulations in the USA and their implications on urban design in the central city zone*, FACTA UNIVERSITATIS, Series: Architecture and Civil Engineering Vol. 9, No 2, str. 289-299, Niš, 2011.
56. Duany, A.; Plater-Zyberk, E.; Speck, J.: *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*, North Point Press, New York, 2000.
57. Dudek-Mankowska, S.: *Shopping centres in the Warsaw Metropolitan Area*, *Acta Universitatis Carolinae*, 2010 *Geographica*, Nos. 1–2, Pag. 35–47.
58. Dunham-Jones, E.; Williamson, J.: *Retrofitting Suburbia: Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs*, John Wiley and Sons Inc., New Jersey, 2011.
59. Dženks, Č.: *Nova paradigma u arhitekturi – Jezik postmodernizma*, „Orion-art“, Beograd, 2007.
60. Đukić, A.; Krstić-Furundžić, A.; Kusić, A.: *Cities in decline; causes and consequences of shrinkage in the industrialized city - case study Belgrade*, Conference: Shrinkage in Europe; causes, effects and policy strategies, Amsterdam, 2010.



61. Earp, J.H.; Headicar, P.; Banister, D.; Curtis, C.: *Reducing the need to travel*, Oxford Brookes University, Oxford, 1995.
62. Elin, N.: *Postmoderni urbanizam*, „Orion-art“, Beograd, 2002.
63. Enyedi, G.(editor): *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*, Akadémiai Kiadó, Budapest, 1998.
64. Fadar, S.: *Density by Design: New Directions in Residential Development*, Washington, D.C.: ULI-the Urban Land Institute, 2000.
65. Florentin, D.: *The “Perforated City”: Leipzig’s Model of Urban Shrinkage Management*, Berkeley Planning Journal 23(1): 83.-101., Department of City and Regional Planning, UC Berkeley, 2010.
66. Fodor, E.: *Better not Bigger: How to Take Control of Urban Growth and Improve Your Community*, Gabriola Island, BC: New Society Publishers, 1999.
67. Fowler, E.: *Building Cities That Work*, McGill L’Jueens University Press, Toronto, 1992.
68. French, R.A.; Hamilton, F.E.I. (editors): *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy*, Wiley, Chichester, New York, 1979.
69. Gajić, R.: *Parcelacija i fizička struktura grada – primeri rekonstrukcije*, „Zadužbina Andrejević“, Beograd, 2004.
70. Garreau, J.: *Edge City: Life on the New Frontier*, Anchor Books, New York, 1992.
71. Gause, J.A.: *Great Planned Communities*, Urban Land Institute, Washington D.C., 2002.
72. Glazer, N.: *From a Cause to a Style: Modernist Architecture’s Encounter with the American City*, Princeton University Press, Princeton, New Jersey, 2007.
73. Glock, B.; Häussermann, H.: *New trends in urban development and public policy in eastern Germany: dealing with the vacant housing problem at the local level*, International Journal of Urban and Regional Research, Volume 28, Issue 4, str. 919–929, Decembar 2004.
74. Gold, J.R.: *The Experience of Modernism: Modern Architects and the Future City 1928-53*, Taylor & Francis, London, 1997.
75. Grant, J.: *Planning the good community: New urbanism in theory and practice*, Routledge, New York, 2006.
76. Gupta, P.K.: *Creating Great Town Centers and Urban Villages*, Urban Land Institute, Washington, D.C., 2008.
77. Hackett, P. (ed.): *Housing and growth in suburbia*, The Smith Institute, London, 2009.
78. Hall, P.: *Urban and regional planning*, Penguin, Harmondsworth, 1974.
79. Halprin, L.: *Gradovi*, Građevinska knjiga, Beograd, 1973.
80. Harris, C.D.; Ullman, E.L.: *The Nature of Cities*, Annals of the American Academy of Political Science 242, 7-17, 1945.
81. Houghton, G.; Hunter, C.: *Sustainable Cities*, RSA, London, 1994.
82. Heath, T.: *Revitalizing Cities: Attitudes toward City-Center Living in the United Kingdom*, Journal of Planning Education and Research 20:464-475, 2001.
83. Hinshaw, M.: *Great Neighborhoods*, Planning 74 (1): 6-11, 2008.
84. Hirt, S.: *From public to private: spatial structure and built forms in post-socialist Sofia*, dostupno na: [http://www-etsav.upc.es/personals/iphs2004/pdf/086\\_p.pdf](http://www-etsav.upc.es/personals/iphs2004/pdf/086_p.pdf).
85. Hoppenbrouwer E; Louw, E.: *Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam’s Eastern Docklands*, European Planning Studies, Volume 13, Issue 7, 2005.
86. Hoyt, H.: *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*, Federal Housing Association, Washington, DC, 1939.
87. ICSC: *The development of shopping centers in Europe*, International Council of Shopping Centers, 2002. Preuzeto sa: <http://www.icsc.org/international/EuropeReviewFINAL.pdf>
88. ICSC Worldwide Commission: *Shopping Centers: A World of Opportunity*, 2000. dostupno na: <http://www.icsc.org/international/index.pdf>
89. Jacobs, J.: *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York, 1961.
90. Jenks, M.; Burton, E.; Williams, K.: *The Compact City: A Sustainable Urban Form?*, Spon, London, 1996.
91. Jenks, J.; Burgess, R.: *Compact cities: sustainable urban forms for developing countries*, Spon, London, 2000.
92. Kahrik, A.; Leetmaa, K.: *Residential preferences towards suburban living in post-socialist metropolies*, Paper for the ENHR conference in Prague, 2009.

93. Keating, D.W. and Smith J.: "*Neighborhoods in Transition*", u: *Revitalizing Urban Neighborhoods*, Keating, D.W., Krumholz, N. and Star, P. (editors), University Press of Kansas, 1996.
94. Kelly, E.D.: *Managing Community Growth*, 2nd ed., Praeger Publishers, Westport, CT, 2004.
95. Kemp, R.L. (editor): *The Inner City: A Handbook for Renewal*, McFarland & Company, Jefferson, North Carolina, 2001.
96. Kim, Y.K.; Jolly, L.; Fairhurst, A., Atkins, K.: *Mixed-Use Development: Creating a Model of Key Success Factors*, Journal of Shopping Center Research, Volume 12, Number 1, Spring/Summer 2005.
97. Kliment, S.: *Building Type Basics for Retail and Mixed-Use Facilities*, John Wiley and Sons Inc., San Francisco, 2004.
98. Kostof, S.: *The City Shaped*, Thames and Hudson, London, 1991.
99. Krier, R.: *Gradski prostor*, „Građevinska knjiga“, Beograd, 1991.
100. LaGro, J.A.: *Site Analysis: A Contextual Approach to Sustainable Land Planning and Site Design*, Second ed., John Wiley and Sons, Inc., Hoboken, NJ, 2007.
101. Lash, S.; Urry, J.: *Economies of Signs and Spaces*, Sage, London, 1994.
102. Lazarevic Bajec, N.: *Urbana struktura i zoniranje*, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 2000.
103. Lazarević Bajec, N.; Maruna, M.: *Strateški urbani dizajn i kulturna raznolikost*, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 2009.
104. Le Corbusier: *Atinska povelja*, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1998.
105. Lloyd, D.W.: *The making of english towns*, Gollancz, London, 1984.
106. Llewelyn-Davies, Alan Baxter & associates: *Priručnik za urbani dizajn*, Prograf i Orion Art, Beograd, 2009.
107. Louw, E., Bruinsma, F.: *From mixed to multiple land use*, Journal of Housing and the Built Environment, Amsterdam, 2006.
108. Macura, V.: *Grad i urbanizovani predeo*, Šumarski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1989.
109. Maksimović, B.: *Urbanizam - teorija prostornog planiranja i uređenja naselja*, „Naučna knjiga“, Beograd, 1980.
110. Macura, V.: *Urbano planiranje u Srbiji 19. i 20. veka*, Beograd-projekt, Centar za planiranje urbanog razvoja, Beograd, 1983.
111. Macura, V.: *Čaršija i gradski centar*, „Gradina“, Niš, 1984.
112. Mamford, L.: *Grad u istoriji: njegov postanak, njegovo menjanje, njegovi izgledi*, Book & Marso, Beograd, 2006.
113. Mandelker, D.R.: *Planned Unit Developments*, Planning Advisory Service Report 545, American Planning Association Press, Chicago, 2007.
114. Marcuse, P.: *Abandonment, Gentrification and Displacement: The Linkages in New York City*, u: *Gentrification of the City*, eds. Smith, N. and Williams, P., Allen & Unwin, Boston, 1986.
115. Maretić, M.: *Gradski centri*, „Školska knjiga“, Zagreb, 1996.
116. Maretić, M.: *Neki indikatori za dimenzioniranje centra gradskog naselja*, Prostor Vol.1, No.1: 13.–44., 1993.
117. Marić, I.; Niković, A.; Manić, B.: *Transformation of the New Belgrade urban tissue: filling the space instead of interpolation*, Spatium No. 22, Jul 2010, str. 47-56.
118. Marozas, M.: *Post socialist city – Adaptation of USSR-made urban structures in Lithuania*, Master's Thesis, Delft University of Technology, 2009.
119. Marshall, N.; Wood, P.: *Services and Space*, Longman, London, 1995.
120. Milić, V.; Petovar, K.; Čolić, R.: *Bespravna izgradnja u Srbiji: geneza i perspektive rešavanja problema*, Nacionalni izveštaj o problemima neformalnih naselja u Srbiji, Ministarska konferencija o nacionalnim i regionalnim politikama i programima koji se odnose na neformalna naselja u Jugoistočnoj Evropi, Beč, 2004.
121. Milić, V.: *Urbanistički aspekti socijalnog stanovanja*, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 2006.
122. Minić, O.: *Struktura grada i centri društvenog života*, Arhitektura, Zagreb, godina V, br. 1-4, Zagreb, 1951.
123. Mirković, B.: *Osnovi urbanizma*, Građevinska knjiga, Beograd, 1983.
124. Mitković, P.: *Urbanizam - Planiranje gradske saobraćajne mreže*, Građevinski fakultet Univerziteta u Nišu, Niš, 1994.
125. Mitković, P.; Vasilevska, Lj.; Dinić, M.; Bogdanović, I.: *Funkcionalna tipologija seoskih naselja na teritoriji grada Niša*, Zbornik savetovanja "Selo u novim razvojnim uslovima", str. 221-232, (Bač, oktobar 2003. godine), Udruženje urbanista Srbije, Beograd, 2003.

126. Mumford, E.P.: *The CIAM Discourse on Urbanism 1928-1960*, MIT Press, Massachusetts, 2002.
127. Nedović-Budić, Z.: *Adjustment of planning practice to the new eastern and central European context*, Journal of the American Planning Association 67(1): 38.–52., 2001.
128. Netter, E.M.: *Site Plan Review and Approval Processes (Part I)*, Zoning and Planning Law Report 15 (10):73.-80., 1992.
129. Nishi, E.: *The Role of Local Institutions in Promoting Residents' Interest in Urban Planning – Comparative Study of Denmark and Japan*, City Futures conference, Chicago, July 2004., dostupno na: [http://www.uic.edu/cuppa/cityfutures/papers/webpapers/cityfuturespapers/session6\\_2/6\\_2roleoflocal.pdf](http://www.uic.edu/cuppa/cityfutures/papers/webpapers/cityfuturespapers/session6_2/6_2roleoflocal.pdf)
130. Nuissl, H.; Rink, D.: *Urban sprawl and post-socialist transformation: The case of Leipzig (Germany)*, UFZ-Bericht Nr. 4/2003, 2003.
131. Paumier, C.: *Creating a Vibrant City Center - Urban Design and Regeneration Principles*, Urban Land Institute, Washington D.C., 2004.
132. Pack, J.R. (editor): *Public Policies and Market Forces in Metropolitan Development*, Brookings Institution Press, Washinton DC, 2005.
133. Pallagst, K.; Wiechmann, T.; Martinez-Fernandez, C: *Shrinking Cities (editors): International Perspectives and Policy Implications*, Routledge, Taylor&Francis Group, New York, 2014.
134. Plöger, J.: *Learning from Abroad: Lessons from European Shrinking Cities*, u *Defining a future for America's Cities Experiencing Severe Population Loss*, The 110th American Assembly, ed. American Assembly, chap. 11. Columbia: American Assembly.
135. PMR Publications: *Hypermarket rEvolution - Poland goes compact*, PMR Publications, 2005.
136. Power, A.: *Hovels to High Rise: State Housing in Europe Since 1850*, Routledge, New York, 1993.
137. Prinz, D.: *Urbanizam, Svezak 1 – Urbanističko planiranje*, Golden marketing – Tehnička knjiga, Zagreb, 2006.
138. Radović, R.: *Fizička struktura grada*, IAUS, Beograd, 1972.
139. Ralević, M.; Stupar, A.(urednici): *Polazišta i principi regeneracije regiona Srbije*, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 2006.
140. Razin, E.; Dijst, M. J.; Vázljuez, C. (editors): *Employment deconcentration in European metropolitan areas: market forces versus planning regulations*, Springer, Dordrecht, 2007.
141. Real Estate Research Corporation: *The Cost of Sprawl: Environmental and Economic Costs of Alternative Residential Development Patterns at the Urban Fringe*, Washington, DC: US Government Printing Office, 1974.
142. Richardson, H.W., Bae, C.H.C.: *Urban Sprawl in Western Europe and the United States*, Ashgate Publishing, Ltd., Hampshire, 2004.
143. Rodger, R.; Herbert, J.: *Testimonies of the City: Identity, Community and Change in a Contemporary Urban World*, Ashgate Publishing, Ltd., Hampshire, 2007.
144. Rossi, A.: *Arhitektura grada*, Građevinska knjiga.
145. Rubenstein, J.M.: *The Cultural Landscape: An Introduction to Human Geography*, Pearson Prentice Hall, Inc., 2007.
146. Rubin, V.: *The Roots of the Urban Greening Movement*, u *Growing Greener Cities: Urban Sustainability in the Twenty-First Century*, eds: Birch, E. and Wachter, S., University of Pennsylvania Press, Philadelphia, 2008.
147. Saarinen, E.: *Gradovi, „Svjetlost“*, Sarajevo, 1972.
148. Saunders, W. (editor): *Sprawl and Suburbia: A Harvard Design Magazine Reader*, University of Minnesota Press, Minneapolis, 2005.
149. Scarrett, D.: *Property Asset Management*, 2nd edn., E.&F.N. Spon, London, 1995.
150. Scheer, B.C. and Preiser, W.F.E.: *Design Review*, Chapman & Hall, New York, 1994.
151. Schmitz, A.: *Multifamily Housing Development Handbook*, Urban Land Institute, Washington D.C., 2000.
152. Schmitz, A.: *The New Shape of Suburbia*, Urban Land Institute, Washington D.C., 2003.
153. Schmitz, A.; Scully, J.: *Creating walkable places*, ULI-the Urban Land Institute Washington, D.C., 2006.
154. Schwanke, D.: *Mixed-Use Development Handbook*, Urban Land Institute, Washington D.C., 2003.
155. Schneekloth, L.H. and Shibley, R.G.: *Placemaking: The Art and Practice of Building Communities*, John Wiley and Sons Inc., New York, 1995.
156. Simonović, D. (urednik): *Enciklopedija Niša – priroda, prostor, stanovništvo*, Gradina, Niš, 1995.
157. Simonović, Đ., Ribar M.: *Uređenje seoskih teritorija i naselja*, IBI-inženjering i projektovanje, Beograd, 1993.

158. Solnit, A.; Reed, C.; Glassford, P. and Erley, D.: *The Job of the Practicing Planner*, American Planning Association Press, Chicago, 1988.
159. Stanilov K., Scheer, BC. (editors): *Suburban Form: An International Perspective*, Routledge, London, 2003.
160. Stanilov, K. (editor): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, Springer, Dordrecht, 2007.
161. Stevanović, R.: *Gradska naselja Republike Srbije u popisima stanovništva od 1948. do 2002. godine*, Stanovništvo 1-4, str.109-126, 2004.
162. Stojkov B.: *Plan i sudbina grada*, Građevinska knjiga, Beograd, 1992.
163. Stojkov, B. (urednik): *Obnova gradova u Srbiji – temeljne odrednice*, IAUS, Beograd, 1996.
164. Stojkov, B.; Belousov, V. (urednici): *Grad u promenama - obnova gradova Srbije i Rusije*, IAUS, Beograd, 1997.
165. Stojkov, B.: *Urbografija – razvoj ideje o obnovi gradova u Srbiji 1967-1997*, IAUS, Beograd, 1997.
166. Stupar, A.: *Grad globalizacije – izazovi, transformacije, simboli*, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu i Orion art, Beograd, 2009.
167. Sykora, L.: *Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague*, GeoJournal 49: 79–89, 1999.
168. Tachieva, G.: *Sprawl Repair Manual*, Island Press, Washington DC, 2010.
169. Tasan-Kok, T.: *Budapest, Istanbul And Warsaw: Institutional And Spatial Change*, Eburon, Delft, 2007.
170. Tibbalds, F.: *Making People-Friendly Towns*, Longman, Harlow, 1992.
171. Tiesdell, S.; Oc, T.; Heath, T.: *Revitalizing historic urban ljuarters*, Architectural Press, Oxford, 1996.
172. Tosics, I.: *European urban development: Sustainability and the role of housing*, Journal of Housing and the Built Environment 19: 67–90, 2004.
173. Tošković, D.: *Urbani dizajn: urbanistička tehnika i estetika*, Urbanistički zavod Republike Srpske, Banjaluka, 2000.
174. Tošković, D.: *Uvod u prostorno i urbanističko planiranje*, GrosKnjiga, Beograd, 1996.
175. Tsenkova, S.; Nedović-Budić, Z. (editors): *The urban mosaic of post-socialist Europe: space, institutions and policy*, Physica-Verlag HD, New York, 2006.
176. Vagner, F.; Joder, T.; Mamfri, A.: *Urban Revitalization – Policies and Programs*, SAGE, London, 1995.
177. Van Beckhoven, E.; Bolt, G; Van Kempen, R.: *Theories of neighbourhood change and neighbourhood decline: Their significance for post-WWII large housing estates*, Paper for the ENHR-conference "Housing in Europe: New Challenges and Innovations in Tomorrow's Cities", Reykjavik, 29 June – 2 July, 2005.
178. Van der Ryn, S.; Calthorpe, P.: *Sustainable communities: a new design synthesis for cities, suburbs, and towns*, Gabriola Island: New Catalyst Books, British Columbia, 2008.
179. Van Kempen, R.; Dekker, K.; Hall, S.; Tosics, I.: *Restructuring Large Housing Estates in Europe*, The Policy Press, Bristol, 2005.
180. Vaništa-Lazarević, E.: *Urbana rekonstrukcija*, „Zadužbina Andrejević“, Beograd, 1999.
181. Vaništa-Lazarević, E.: *Obnova gradova u novom milenijumu*, „Classic map studio“, Beograd, 2003.
182. Vasilevska, L.J.: *Razvoj urbanih formi kroz istoriju – od nastanka prvih gradova do početka dvadesetog veka*, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu, Niš, 2011.
183. Velev, J.: *Analiza prostorno-funkcionalne transformacije Trga Svetog Save u Nišu*, Zbornik radova Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu br. 21, Niš, 2006.
184. Watson, S.; Gibson, K.: *Postmodern Cities and Spaces*, Blackwell Publishing, Oxford, 1995.
185. Vallance, S.: *Living on the Edge: Lessons from the Peri-urban Village*, International Journal of Urban and Regional Research, Volume 38, Issue 6, pgs. 1954–1969, 2014.
186. Venturi, R.; Scott Brown, D.; Izenour, S.: *Pouke Las Vegasa: Zaboravljeni simbolizam arhitektonske forme*, „Građevinska knjiga“, Beograd, 1990.
187. Vitkova, L.; Turcekova, J.: *Retail Projects in Bratislava – The Phenomenon of Shopping Centre and Hypermarkets*, <http://aesop2005.scix.net/data/papers/att/451.fullTextPrint.09876.pdf>
188. Vreeker, R.: *Urban Multifunctional Land Use and Externalities*, Department of Spatial Economics, Vrije Universiteit Amsterdam, 2004.
189. Vukić, F.: *Zagreb - modernity and the city*, AGM d.d., Zagreb, 2003.
190. Wagner, F.W., Joder, T.E; Mumphrey Jr, A.J.; Akundi, K.M.; Artibise, A.: *Revitalizing the city: Strategies to contain sprawl and revive the core*, Routledge, New York, 2005.
191. Whyte, W.H.: *City: Re-discovering the Centre*, Doubleday, New York, 1988.

192. Williams, K.; Burton, E.; Jenks, M. (editors): *Achieving Sustainable Urban Form*, Spon, London, 2000.
193. Zavodnik Lamovšek, A.; Drobne, S.; Žaucer, T.: *Small and medium-size towns as the basis of polycentric urban development*, *Geodski vestnik*, 52(2), str. 290–312, 2008.
194. Zite, K.: *Umetničko oblikovanje gradova*, „Građevinska knjiga“, Beograd, 2004.
195. Zielenbach, S.: *The Art of Revitalization: Improving Conditions in Distressed Inner-City Neighborhoods*, Garland Publishing, Inc. - a member of the Taylor & Francis Group, New York & London, 2000.
196. Zukin, S.: *Cultures of Cities*, Blackwell, Oxford, 1995.
197. Yin, R.K.: *Case Study Research: Design and Methods*, 2d ed, Thousand Oaks, CA: Sage Publications, 1994.

## POVELJE I DOKUMENTI

198. *A Future for Large Housing Estates. European Strategies for Prefabricated Housing Estates in Central and Eastern Europe*, European Academy of the Urban Environment, Berlin, 1998.
199. *Agenda 21: Programme of Action for Sustainable Development*, UN Conference on Environment and Development, Rio de Janeiro, 1992.
200. *The Habitat Agenda: Goals and Principles, Commitments and Global Plan of Action*, UN Conference on Human Settlements, Istanbul, 1992.
201. *ESDP (European Spatial Development Perspective): Towards a Balanced and Sustainable Development of the Union Territory*, European Commission, 1999. Izvor: [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum_en.pdf)
202. *Strategies of stabilisation for large housing areas, An INTERREG III B-Project in the co-operation area CADSES of the European Union, Case Study Leipzig-Grünau*, Large housing areas stabilisation action, 2006.  
[http://www.berlin.de/imperia/md/content/bamarzahnellersdorf/wirtschaftsfoerderung/lhasa/en\\_case\\_study\\_leipzig\\_gr\\_nau.pdf?start&ts=1181809691&file=en\\_case\\_study\\_leipzig\\_gr\\_nau.pdf](http://www.berlin.de/imperia/md/content/bamarzahnellersdorf/wirtschaftsfoerderung/lhasa/en_case_study_leipzig_gr_nau.pdf?start&ts=1181809691&file=en_case_study_leipzig_gr_nau.pdf)
203. *Neighbourhood Services in Disadvantaged Urban Areas and in Areas of Low Population - Local and Regional Authorities in Europe*, Council of Europe, 2001.
204. *Our Common Future*, The Report of the Brundtland Commission (World Commission on Environment and Development - WCED), Oxford University Press, 1987.
205. *Twelve Candidate Countries Overview Report on Sustainable Urban Management, Sustainable Urban Transport, Sustainable Urban Design and Sustainable Construction*, European Academy of the Urban Environment, Berlin, 2003.

## REGULATIVA

206. *Affordable Housing and Smart Growth: Making the Connection*, Smart Growth Network, Washington, DC, 2001.
207. *Generalni plan Beograda 2021.*, Službeni list grada Beograda, broj 27/2003, 25/2005, 34/2007
208. *Generalni urbanistički plan Niša 2010-2025*, Zavod za urbanizam Niš, Službeni list grada Niša br. 43, jul 2011.
209. *Development Control Advice Note 8 - Housing in Existing Urban Areas*, Department of Environment, 2002.
210. *Draft Planning Policy Statement 5: Retailing, Towncentres and Commercial Leisure Development*, Department of Environment, 2006.
211. *Mixed use development, practice and potential*, Communities and Local Government UK, 2002.
212. *Parking Standards*, Department of Environment, 2005.
213. *Parking Spaces/Community Places: Finding the Balance through Smart Growth Solutions*, U.S. Environmental Protection Agency, Washington, DC, 2006.
214. *Planning Policy Statement 5 - Retailing and Town Centres*, Department of Environment, 1996.
215. *Planning Policy Statement 5 (Revised) (Draft) - Retailing, Town Centres and Commercial Leisure Developments*, The Department for Regional Development, 2006.
216. *Planning Policy Statement 13 (PPS 13) - Transportation and Land Use*, The Department for Regional Development, 2005.
217. *Plan generalne regulacije područja gradske opštine Palilula – druga faza*, Zavod za urbanizam Niš, 2013. godina.

218. *Plan generalne regulacije područja Gradske opštine Medijana*, Zavod za urbanizam Niš, 2012. godina.
219. *Plan detaljne regulacije „Stambeno-poslovnih blokova severno od Bulevara Svetog cara Konstantina“ u Brzom Brodu*, Zavod za urbanizam Niš, 2004. godina.
220. *Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata*, Službeni glasnik RS, br. 31/2010 od 11.5.2010. godine.
221. *Prostorni plan Republike Srbije (2010-2014-2021 godina)*, Republička agencija za prostorno planiranje, jun 2010. godina.
222. *Prostorni plan administrativnog područja grada Niša 2021*, Zavod za urbanizam Niš, Službeni list grada Niša br. 45, jul 2011.
223. *Sistematski spisak naselja u Republici Srbiji, Popis stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. godine*, Republički zavod za statistiku, Beograd, 2011.
224. *Uredba o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu*, Službeni glasnik RS, br. 114/2008.
225. *Zakon o planiranju i izgradnji*, Službeni glasnik RS, broj 72/2009.

## WEB

<a href="http://aesop2005.scix.net">http://aesop2005.scix.net</a>	<a href="http://www.garreau.com">http://www.garreau.com</a>
<a href="http://arhitektura.muratorplus.pl">http://arhitektura.muratorplus.pl</a>	<a href="http://geography.about.com">http://geography.about.com</a>
<a href="http://alain-bertaud.com">http://alain-bertaud.com</a>	<a href="http://www.goethe.de">http://www.goethe.de</a>
<a href="http://de.academic.ru">http://de.academic.ru</a>	<a href="http://www.hbreavis.com">http://www.hbreavis.com</a>
<a href="http://ec.europa.eu">http://ec.europa.eu</a>	<a href="http://www.icsc.org">http://www.icsc.org</a>
<a href="http://eng.petrzalka.sk">http://eng.petrzalka.sk</a>	<a href="http://www.in-vi.com">http://www.in-vi.com</a>
<a href="http://en.wikipedia.org">http://en.wikipedia.org</a>	<a href="http://www.isocarp.net">http://www.isocarp.net</a>
<a href="http://inhabitat.com">http://inhabitat.com</a>	<a href="http://www.livingatzonarosa.com/">http://www.livingatzonarosa.com/</a>
<a href="http://hofinet.org">http://hofinet.org</a>	<a href="http://www.nis.org.rs">http://www.nis.org.rs</a>
<a href="http://houstoun.wordpress.com">http://houstoun.wordpress.com</a>	<a href="http://www.newurbanism.org">http://www.newurbanism.org</a>
<a href="http://petrzalkacity.eu">http://petrzalkacity.eu</a>	<a href="http://www.planning.org">http://www.planning.org</a>
<a href="http://royal-wilanow.pl">http://royal-wilanow.pl</a>	<a href="http://www.poluscitycenter.sk">http://www.poluscitycenter.sk</a>
<a href="http://visit.bratislava.sk">http://visit.bratislava.sk</a>	<a href="http://www.propertyeu.info">http://www.propertyeu.info</a>
<a href="http://www.apaka.com.pl">http://www.apaka.com.pl</a>	<a href="http://www.princeofwales.gov.uk">http://www.princeofwales.gov.uk</a>
<a href="http://www.cityfutures2009.com">http://www.cityfutures2009.com</a>	<a href="http://www.realtor.com">http://www.realtor.com</a>
<a href="http://www.culburb.eu">http://www.culburb.eu</a>	<a href="http://www.sacog.org">http://www.sacog.org</a>
<a href="http://www.communities.gov.uk">http://www.communities.gov.uk</a>	<a href="http://www.srbija.gov.rs">http://www.srbija.gov.rs</a>
<a href="http://www.dca.state.ga.us">http://www.dca.state.ga.us</a>	<a href="http://www.steiner.com">http://www.steiner.com</a>
<a href="http://www.demographia.com">http://www.demographia.com</a>	<a href="http://www.sustainable.org">http://www.sustainable.org</a>
<a href="http://www.doeni.gov.uk">http://www.doeni.gov.uk</a>	<a href="http://www.smartgrowth.org">http://www.smartgrowth.org</a>
<a href="http://www.dorsetecho.co.uk">http://www.dorsetecho.co.uk</a>	<a href="http://www.smartgrowthamerica.org">http://www.smartgrowthamerica.org</a>
<a href="http://www.dorsetforyou.com">http://www.dorsetforyou.com</a>	<a href="http://www.sollaris.sk">http://www.sollaris.sk</a>
<a href="http://www.ece.com">http://www.ece.com</a>	<a href="http://www.terrain.org">http://www.terrain.org</a>
<a href="http://www.emich.edu">http://www.emich.edu</a>	<a href="http://www.uli.org">http://www.uli.org</a>
<a href="http://www.ekapija.com">http://www.ekapija.com</a>	<a href="http://www.umsl.edu">http://www.umsl.edu</a>
<a href="http://www.epa.gov">http://www.epa.gov</a>	<a href="http://www.urbanvillages.com/">http://www.urbanvillages.com/</a>
<a href="http://www-etsav.upc.es">http://www-etsav.upc.es</a>	<a href="http://www.visitkc.com">http://www.visitkc.com</a>
<a href="http://www.eumayors.eu">http://www.eumayors.eu</a>	<a href="http://www.warsawvoice.pl">http://www.warsawvoice.pl</a>
<a href="http://www.europlex.pl">http://www.europlex.pl</a>	<a href="http://www.zurbnis.rs">http://www.zurbnis.rs</a>
<a href="http://www.ft.com">http://www.ft.com</a>	

## INDEKS ILUSTRACIJA I TABELA

- Slika 1a i 1b. Osnovne razlike između suburbane i urbane forme.  
 Slika 2. Razvoj grada Kelna i njegovih centara.  
 Slika 3. Tipičan teorijski plan naselja sa mikrorejonima  
 Slika 4. Veliki socijalistički stambeni kompleks kao zapadna granica urbanog područja Sofije



Slika 5. Poređenje izgrađenog metropolitenskog područja Varšave, Londona i Berlina.

Slika 6. Model urbanog rasta tipičnog istočnoevropskog grada.

Slika 7. Prostorna struktura Sofije.

Slika 8. Distribucija komercijalnih kompleksa u Varšavi 2002. godine.

Slika 9. Prostorna distribucija novoizgrađenih i obnovljenih poslovnih objekata u Pragu u periodu 1993.-2006.

Slika 10. Dispozicija skorašnjih velikih trgovinskih projekata u Varšavi.

Slika 11. Transformacija trgovačkog čvorišta u naseljski centar.

Slike 12a i 12b. 3D prikaz stanja pre i posle transformacije punkta za snabdevanje - sprawl i kompletno naselje.

Slika 13. Transformacija tržnog centra u naseljski centar.

Slika 14a i 14b. 3D prikaz stanja pre i posle transformacije šoping mola - sprawl i kompletno naselje.

Slika 15. Izgled i struktura tipičnog suburbanog strip-a.

Slika 16. Transformacija suburbanog strip-a u naseljski centar.

Slika 17. Neefikasna saobraćajna mreža i segregacija funkcija u američkoj suburbiji.

Slika 18. Oblast Petržalka sa pozicijom multifunkcionalnog projekta Petržalka City i šoping centrima Danubia i Aupark.

Slika 19. Lokacija projekta Petržalka City danas u prvoj fazi izgradnje i neposredno okruženje.

Slika 20. Dispozicija sadržaja u projektu Petržalka City.

Slika 21. Izgled projekta Petržalka City.

Slika 22. Položaj naselja Grunau u urbanoj strukturi Lajpciga.

Slika 23. Saobraćajna infrastruktura prema projektu rekonstrukcije naselja Grunau.

Slika 24. Centri naselja Grunau i transportne linije.

Slika 25. Pešačke staze, zeleni prostori, socijalna infrastruktura i kategorije centara prema projektu rekonstrukcije naselja Grunau.

Slika 26. Centar naselja Grunau ranga B i pešačko povezivanje centralnih sadržaja duž Stuttgarter Allee.

Slika 27. Projekat dela pešačke ulice Stuttgarter Allee sa prostorom trga (pijaca).

Slika 28. Aktiviranje prizemlja višespratnih zgrada duž Stuttgarter Aleje za komercijalne delatnosti.

Slika 29. Gradsko administrativno područje Varšave i suburbana ekspanzija.

Slika 30. Gradsko administrativno područje Varšave sa položajem područja Wilanow.

Slika 31. Dispozicija planiranih saržaja u Gradu Wilanow i pozicija centra naselja.

Slika 32. Namene u centralnoj zoni projekta Grad Wilanow i njenom neposrednom okruženju u planskoj dokumentaciji.

Slika 33. Planirani izgled dela centralne zone Grada Vilanov – Galeria Wilanow, Royal Wilanow i stambeni blokovi.

Slika 34. Galerija Wilanow u centru naselja Wilanow.

Slike 35a i 35b. Osnova prizemlja i 3D izgled poslovne zgrade Royal Wilanow.

Slika 36. Položaj Pounbury-ja u odnosu na Dorchester - izgrađeni deo projekta (1. i 2. faza) i planirana izgradnja (3. i 4. faza).

Slike 37a i 37b. Linije javnog gradskog prevoza i pešačke i biciklističke staze u Paundberiju.

Slika 38. Dijagram masa u delu Paundberija, faza 3.

Slika 39. Hijerarhija centara u Paundberiju.

Slika 40. Centralna zona naselja Paundberi.

Slike 41a i 41b. Planirani izgled Trga Kraljice majke – Royal Pavilion i Kings Point House.

Slike 42. Realizovani centar susedstva: pijačni dan na trgu Pameri.

Slike 43. Realizovani centri susedstva: zapadna avenija Pevrel.

Slike 44a i 44b. Metropolitensko područje Kansas City-ja i Kansas City, Misssouri i pozicija područja Zona Rosa.

Slika 45. Područje Nortlanda sa podelom na planske zone i pozicijom Zona Rose, Metro North Mall i Antioch Mall.

Slika 46. Mapa Zona Rose sa položajem otvorenih javnih prostora.

Slike 47a i 47b. Stanovanje na višim etažama iznad trgovine u prizemlju, naglašen značaj pešačke dostupnosti sadržaja i javni otvoreni prostori u Zona Rosi..

Slika 48. Moderni šoping centri u Varšavi i trgovački koridor Pulawska/ Marszalkowska.

Slika 49. Uperedna analiza namene zemljišta pre i posle transformacije – izgradnje šoping molova.

Slike 50a i 50b. Osnova prizemlja i izgled šoping/ poslovnog centra Europlex.

Slike 51a i 51b. Osnova prizemlja i izgled šoping centra Galeria Mokotow.

Slika 52a i 52b. Osnova prizemlja i okruženje šoping centra Geant Centrum Ursynow.

Slika 53. Pozicija najvećih šoping centara u Bratislavi u odnosu na saobraćajnu mrežu i gradski centar i položaj Polus City Center-a i Aupark-a.

Slike 54a i 54b. Osnova prizemlja Polus City Center-a i integracija u okruženje.

Slike 55a i 55b. Osnove svih etaža Aupark šoping centra i izgled Aupark šoping centra i poslovne kule Aupark Tower.

Slike 56a i 56b. Osnova prizemlja šoping centra Danubia i njegovo okruženje.

Slika 57. Urbanistički plan Novog Beograda sa dispozicijom velikih trgovinskih sadržaja izgrađenih nakon 1980. godine (tržni centri i hipermarketi).

Slike 58a i 58b. Odnos izgrađenog i neizgrađenog zemljišta u bloku 16 na Novom Beogradu prema Planu detaljne regulacije iz 2004. godine i Planu detaljne regulacije iz 2007. godine.

Slike 59a i 59b. Osnova prizemlja i izgled šoping centra „Ušće“.

Slika 60. Grad Niš 1960. godine, skica Jovan Ćirić.  
 Slika 61. Grad Niš 1980. godine, skica Jovan Ćirić.  
 Slika 62. Podela planskog obuhvata GUP-a grada Niša na gradske opštine.  
 Slika 63. Zone uticaja gradskih i seoskih naselja – administrativna teritorija grada Niša.  
 Slika 64. Pozicija naselja na području opštine Medijana i naselja Delijski Vis i Suvi Do u opštini Palilula.  
 Slike 65a i 65b. Novi gradski centar u opštini Medijana - granice obuhvata i avionski snimak većinskog dela opštinskog centra.  
 Slika 66. Mapirano područje centra naselja koji je predviđen važećim Generalnim urbanističkim planom Niša 2010-2025 na podlozi Prve izmene i dopune GUP-a Niša 1995-2010 (Prilog - Plan namene površina) i položaj trga Svetog Save.  
 Slika 67. Regulacioni plan pojasa kompleksa Trga Ujedinjenih nacija u Nišu iz 1998. godine (Prilog - Karta organizacije prostornih zona).  
 Slike 68a i 68b. Upporedni prikaz školskog kompleksa sa zgradama škole i Pedagoškog zavoda na katastarskoj podlozi iz 1989. godine i školskog kompleksa danas sa zgradama škole, opštine Medijana, Regionalnim centrom i sportskim terenima.  
 Slika 69. Stanovanje u obuhvatu novog gradskog centra i postojeći centar susedstva na katastarskoj podlozi iz 1989. godine.  
 Slika 70. Prve izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010 (Prilog - Plan namene površina) sa mapiranim područjem sportsko-rekreativnog centra u kome su izvršene izmene.  
 Slika 71. Regulacioni plan pojasa Nišave od mosta Mladosti do mosta u Proleterskoj ulici iz 1998. godine (Prilog - Karta namene površina i delova bloka ili parcela).  
 Slike 72a i 72b. Merkator tržni centar kao deo rejonskog centra – izgled i integracija u okruženje.  
 Slika 73. Mapa tržnog centra Merkator – prva i treća etaža.  
 Slike 74a i 74b. „Dopunjavanje“ naselja komercijalnim sadržajima duž Bulevara Nemanjića u naselju Krivi Vir u Nišu – tržni centri Zona 1 i Zona 2.  
 Slike 75a i 75b. Upporedni prikaz Bulevar Nemanjića na katastarskoj podlozi iz 1989. godine i Bulevara Nemanjića danas nakon izgradnje tržnog centra Zona 3 i ostalih trgovinsko-poslovnih objekata.  
 Slike 76a i 76b. Upporedni prikaz Bulevar Nemanjića na katastarskoj podlozi iz 1989. godine i Bulevara Nemanjića danas nakon izgradnje tržnih centara Zona 1 i Zona 2.  
 Slike 77a i 77b. Novi gradski centar u opštini Medijana - granice obuhvata i izgled.  
 Slika 78. Prve izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010 (Prilog - Plan namene površina) sa mapiranim područjem Građevinskog obrazovnog centra u kome su izvršene izmene.  
 Slika 79. Druga izmena Generalnog urbanističkog plana Niša 1995-2010 (Prilog - Plan namene prostora).  
 Slike 80a i 80b. Big-box objekti u ulici Majakovskog i parking prostor u trgovinskoj zoni rejonskog centra.  
 Slika 81a i 81b. Pozicija postojećeg centra naselja Brzi Brod i prostor centra danas.  
 Slika 82. Namena površina po GUP-u Niš 1995-2010. u naselju Brzi Brod.  
 Slika 83. Plan detaljne regulacije „Stambeno-poslovnih blokova severno od Bulevara Svetog cara Konstantina“ u Brzom Brodu (Prilog – Namena površina).  
 Slike 84a i 84b. Pozicija postojećeg centra naselja Suvi Do i prostor centra danas.  
 Slika 85. Namena površina po GUP-u Niš 1995-2010. u naselju Suvi Do.  
 Slika 86. Naselje Suvi Do sa položajem prigradskog centra u Planu generalne regulacije područja gradske opštine Palilula – druga faza (Prilog – Granica plana, obuhvat planiranog građevinskog područja sa planiranom namenom površina).  
 Slika 87. Neposredno okruženje multifunkcionalnog centra Polus.  
 Slika 88. Neposredno okruženje tržno-poslovnog centra Europlex.  
 Slika 89. Neposredno okruženje šoping centra Aupark.

Shema 1. Koncepti centara.

Shema 2. Mreža društvenih usluga po sistemu trostepenih centara.

Shema 3. Tipične sheme stambene strukture grada u SSSR-u.

Shema 4. Proračun indeksa disperzije.

Shema 5. Hipotetičke monocentrične i policentrične urbane strukture: a) prema Bourne-u (1981); b) prema Cadwallader-u (1996).

Grafik 1. Komparativni grafikon gustina naseljenosti na gradskim područjima Moskve i Pariza.

Grafik 2. Obim ulaganja u CEE regionu po tržišnim sektorima – poslovanje, trgovina, ostalo, 1998.-2004.

Grafik 3. Površina šoping centara u m<sup>2</sup> na 1000 stanovnika u 2010. godini.

Grafik 4. Planirana izgradnja u odnosu na postojeće kapacitete u 2010. godini.

Grafik 5. Ukupna površina šoping centara u m<sup>2</sup> i površina šoping centara po stanovniku u m<sup>2</sup>/1000 stanovnika nakon prvog kvartala 2010.

Grafik 6. Glavni prihodi od trgovine u Beogradu u %, po vidovima.

Grafik 7. Trgovački sadržaji u Srbiji u m<sup>2</sup>.

Grafik 8. Ukupna površina hipermarketa/trgovačkih skladišta u m<sup>2</sup> u Beogradu i Srbiji.

- Prilog 1. Podela teritorije GUP-a Niš na karakteristične podceline i njihovi centri.
- Prilog 2. Centri definisani GUP-om Niš i granice građevinskog rejona njihovog gravitacionog područja.
- Prilog 3. Mreža centara svih naselja na području GUP-a Niš, pozicija u planskom području i njihove funkcionalne veze.
- Prilog 4. Pozicija naselja sa namenom površina po GUP-u i planirani centri Pantelej I i Pantelej II. 1a- gradski deo naselja Branko Bjegović, 1b- vangradski deo naselja Branko Bjegović; 2- Podvinik; 3- Vinik; 4- Donji Komren
- Prilog 5. Podela dela teritorije gradskih opština Niša (urbani prsten i suburban pojas satelita) na stambene rejone sa dispozicijom sekundarnih (rejonskih) centara.
- Prilog 6. Novi gradski centar i sekundarni centri na teritoriji opštine Medijana i njima gravitirajuća područja: Rejon Medijana 1, Rejon Medijana 2 i deo Rejona Palilula 1 koji gravitira centru 7.
- Prilog 7. Podela teritorije gradske opštine Medijana i dela teritorije opštine Palilula na karakteristične podceline sa dispozicijom analiziranih centara: podcelina 1- centar i obodno područje centralne zone; podceline 2 i 3- urbani i podcelina 4- suburban pojas satelitskih naselja.
- Prilog 8. Analizirano područje: urbani prsten i suburban pojas teritorije gradske opštine Medijana i dela teritorije opštine Palilula sa podelom na stambene rejone, četvrti i susedstva, mrežom centara i njihovim funkcionalnim vezama.

Tabela 1. Kategorije centara.

Tabela 2. Centri mesnih zajednica u gradu – odnos izgrađenih površina sadržajnih struktura i broja stanovnika u 4 tipična primera.

Tabela 3. Distribucija sadržaja prema frekvenciji potreba po gradskim centrima.

Tabela 4. Učešće centara u ukupnim centralnim sadržajima grada prema frekvenciji potreba.

Tabela 5. Orijentacioni sadržaji u strukturi centara.

Tabela 6. Post-socijalističke urbane transformacije u CEE gradovima.

Tabela 7. Standardizovani blokovi za projekat sa mešovitim funkcijama u jugoistočnom Orlandu.

Tabela 8. Koristi od većih gustina.

Tabela 9. Podela teritorije GUP-a Niš na karakteristične podceline i pripadajuća naselja.

Tabela 10. Mreža centara naselja na području GUP-a Niš i njihove funkcionalne veze – centri višeg ranga i centri koji im gravitiraju u svim karakterističnim podcelinama planskog područja.

Tabela 11. Dnevni migranti u gradskim i ostalim naseljima Niša prema Popisu 2002.

Tabela 12. Dnevni migranti u gradskim i ostalim naseljima Niša prema Popisu 2011.

Tabela 13. Uporedni pregled broja stanovnika u prigradskim naseljima Niša.

Tabela 14. Migranti u prigradskim naseljima Niša prema Popisu 2002.

Tabela 15. Migranti u gradskim i ostalim naseljima Niša prema Popisu 2011.

Tabela 16. Funkcionalna struktura seoskih/ prigradskih naselja na teritoriji grada Niša.

Tabela 17. Podceline 2, 3 i 4 u opštini Medijana i delu opštine Palilula: podela stambenih rejona na stambene četvrti i stambene zajednice (jedinice susedstva) i njihova veličina (površina i broj stanovnika prema rezultatima popisa 2011.).

Tabela 18. Podela podcelina 2, 3 i 4 u gradskoj opštini Medijana na stambene četvrti i njihove vremenske transformacije.

Tabela 19. Gustine naseljenosti u stambenim četvrtima i stambenim rejonima u opštini Medijana i delu opštine Palilula.

Tabela 20. Kreiranje/ remodelacija centara sa primenom razvoja na principu mešovitih funkcija u velikim socijalističkim stambenim naseljima.

Tabela 21. Kreiranje/ remodelacija centara sa primenom razvoja na principu mešovitih funkcija u planski nastalim zajednicama.

Tabela 22. Kreiranje/ remodelacija centara sa primenom razvoja na principu mešovitih funkcija u rasplnutim naseljima.

Tabela 23. Trgovački parkovi i njihove karakteristike.

Tabela 24. Šoping centri treće generacije i njihove karakteristike.

Tabela 25. Šoping centri četvrte generacije i njihove karakteristike.

Tabela 26. Položaj i veličina analiziranih centara.

Tabela 27. Funkcionalne karakteristike analiziranih centara.

Tabela 28. Potencijal za razvoj na principu mešovitih funkcija i karakteristike urbanog dizajna analiziranih centara.

Tabela 29. Odnos izgrađenih površina sadržajnih struktura u analiziranim centrima suburbanih naselja i poželjnih vrednosti u gradskoj mesnoj zajednici prema M. Maretiću.

Tabela 30. Restruktuiranje centralnih funkcija u suburbanim naseljima.

Tabela 31. Restruktuiranje centralnih funkcija u perifernim naseljima.

Tabela 32. Restruktuiranje centralnih funkcija u socijalističkim stambenim kompleksima.

Tabela 33. Standardizovana urbana matrica za projekte sa mešovitim funkcijama u suburbanim centrima.

ГРАЂЕВИНСКО-АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ  
У НИШУ

19.03.2015			
Opis. jez.		Opis. jez.	Opis. jez.
01	289/09	—	—

## NASTAVNO-NAUČNOM VEĆU

Odlukom Nastavno-naučnog veća Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu br. 8/268 od 18.02.2015. godine imenovana je Komisija za ocenu i odbranu doktorske disertacije pod nazivom „**RESTRUKTUIRANJE CENTARA SUBURBANIH NASELJA – MOGUĆNOSTI UNAPREĐENJA MODELA OD FUNKCIONALNOG ZONIRANJA KA MEŠOVITIM FUNKCIJAMA**“, magistra Milene M. DINIĆ, dipl.ing.arh. Komisiju sačinjavaju:

1. **Dr Petar MITKOVIĆ**, red.prof. Građevinsko-arhitektonskog fakulteta Univerziteta u Nišu,
2. **Dr Milica BAJIĆ BRKOVIĆ**, red.prof. Arhitektonskog fakulteta Univerziteta u Beogradu, u penziji,
3. **Dr Ljiljana VASILEVSKA**, vanr.prof. Građevinsko-arhitektonskog fakulteta Univerziteta u Nišu.

Posle pregleda doktorske disertacije, Komisija dostavlja Nastavno-naučnom veću Građevinsko-arhitektonskog fakulteta Univerziteta u Nišu sledeći

## IZVEŠTAJ

### I BIOGRAFIJA KANDIDATA

Magistar Milena Dinić, dipl.ing.arh., rođena je 10.02.1976. godine u Nišu. Osnovnu školu i Gimnaziju „Bora Stanković“ završila je u Nišu, kao nosilac Vukove diplome.

Studije na Građevinsko–arhitektonskom fakultetu Univerziteta u Nišu, smer arhitektura, upisala je 1995. godine, gde je i diplomirala 2001. godine sa ocenom 10 i prosečnom ocenom tokom studija 9,24. Poslediplomske studije upisala je 2002. godine i položila sve ispite sa prosečnom ocenom 9,86. Magistarsku tezu pod nazivom “Primena koncepta razvoja na principu mešovityh funkcija u urbanoj rekonstrukciji centralne gradske zone” odbranila je na Građevinsko-arhitektonskom fakulteta u Nišu 2008. godine. Odlukom Naučno-stručnog veća za tehničko-tehnološke nauke Univerziteta u Nišu od 19.04.2010. godine dobila je saglasnost na temu doktorske disertacije pod nazivom “Restruktuiranje centara suburbanih naselja – mogućnosti unapređenja modela od funkcionalnog zoniranja ka mešovitim funkcijama”. Za mentora je imenovan dr Petar Mitković, red. prof. Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu.

Zbog izuzetnih rezultata tokom studija bila je stipendista Ministarstva prosvete Republike Srbije i Fonda za talentovane učenike i studente. Dobitnik je stipendije Kraljevske norveške ambasade 2000. godine i Povelje Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu za

natprosečne rezultate na studijama 1999. godine. U toku studija bila je angažovana kao demonstrator saradnik na predmetima Arhitektonsko crtanje i Projektovanje privrednih zgrada. Posle završetka studija, od 2001. do 2003. godine bila je angažovana kao saradnik na predmetima Arhitektonsko crtanje, Projektovanje privrednih zgrada, Urbanizam 1 i Urbanizam 2.

Na Građevinsko-arhitektonskom fakultetu u Nišu zaposlena je od 2003. godine, kada je izabrana za asistenta pripravnika za užu naučnu oblast Urbanizam i prostorno planiranje. Za asistenta u istoj užoj naučnoj oblasti izabrana je 2008. godine. U toku rada, Milena Dinić bila je mentor studentima na više studentskih konkursa u organizaciji Katedre za Urbanizam i prostorno planiranje, i učestvovala u pripremi više izložbi studentskih radova. Bila je predavač i mentor studentima na Akademskom letnjem kursu Best „Some Like It Recycled. Urban Recycled“ u Nišu 2009. godine. Takođe je bila predavač i mentor studentima na tematskim radionicama u okviru projekta „Razvoj veština akademskog čitanja i pisanja kod studenata u Srbiji“ u Nišu 2010. godine. Bila je član Organizacionog odbora konferencije I simpozijum studenata doktorskih studija iz oblasti građevinarstva i arhitekture Phidac09, na Građevinsko-arhitektonskom fakultetu u Nišu 2009. godine.

Kao stipendista JFDP programa, Milena Dinić se naučno usavršavala na University of Kansas, u Lawrence-u, Sjedinjene Američke Države, u periodu januar-maj 2010. godine.

Kandidat je član Saveza arhitekata Srbije pri Društvu arhitekata Niša i član Udruženja urbanista Srbije pri Društvu urbanista Niša. Bila je član Selekcione komisije za studentske radove više međunarodnih Salona urbanizma. Održala je dva predavanja na naučno-stručnim skupovima: „Mixed use development in city center reconstruction“ u okviru KAPS Brown Bag Lecture Series, na University of Kansas, u Lawrence-u, SAD, 2010. godine; i „Aktuelni problemi savremenog grada i mogućnosti planskog rešavanja u svetu i kod nas“ u Inženjerskoj komori Srbije, u okviru Programa permanentnog obrazovanja i usavršavanja članova, u Beogradu 2011. godine.

Do sada je bila istraživač u dva naučno istraživačka projekta: Naučno-istraživački tehnološki projekat Pravci održivog razvoja sela na administrativnom području grada Niša, finansiran od strane Ministarstva za nauku, tehnologije i razvoj Republike Srbije, 2002.-2003.; i Naučni projekat u oblasti integralnih i interdisciplinarnih istraživanja Unapređenje energetske karakteristika i kvaliteta unutrašnjeg prostora u zgradama obrazovnih ustanova u Srbiji sa uticajem na zdravlje (br. pr. 42008), finansiran od strane Ministarstva prosvete i nauke Republike Srbije, 2011. do danas. Kandidat je takođe učesnik projekta Razvoj veština akademskog čitanja i pisanja kod studenata u Srbiji, koji je finansiran od strane American Councils for International Education, 2010.

Učestvovala je na više konkursa. Na Konkursu za idejno urbanističko-arhitektonsko rešenje uređenja centralne zone Niške Banje bila je član tima koji je osvojio I nagradu, u Nišu 2006. godine. Za isti konkursni rad osvojena je III nagrada u kategoriji Konkursi na XVI Salonu urbanizma u Nišu 2007. godine.

Milena Dinić je autor i koautor većeg broja naučnih i stručnih radova. Učestvovala je na više domaćih i međunarodnih konferencija. Autor je monografije „Mešovite funkcije u obnovi gradskog centra“, čiji je izdavač Zadužbina Andrejević, Beograd, 2009. godine.

Kandidat odlično govori engleski jezik (položen TOEFL ispit) i dobro se služi francuskim jezikom.

## **II PRIKAZ DOKTORSKE DISERTACIJE**

Doktorska disertacija magistra Milene DINIĆ, dipl.ing.arh., izložena je na 240 strana. Radi potpunijeg sagledavanja predmeta istraživanja, rad sadrži 102 ilustracije (slike, sheme i grafikone), 8 autorskih priloga i 33 tabele. Spisak korišćene literature obuhvata 225 odrednice i 59 web adresa.

Doktorska disertacija je sistematizovana u 9 poglavlja:

1. **Uvod** - obuhvata poglavlja: *Formulacija problema; Teoretski okvir i predmet istraživanja; Cilj istraživanja; Radne hipoteze i istraživački postupci; Naučni doprinos.*
2. **Osnovni pojmovi** - obuhvata poglavlja: *Naselja suburbije* (potpoglavlje Jedinica susedstva); *Gradski centri* (potpoglavlja Istorijski okvir promena u centralitetu grada; Kategorizacija centara; Mreža centara; Indikatori za dimenzioniranje centra gradskog naselja); *Centralne urbane funkcije* (potpoglavlje Tendencije lociranja funkcija u suburbanom naselju); *Razvoj na principu mešovutih funkcija – pojam i karakteristike.*
3. **Suburbija: istorijski kontekst** - obuhvata poglavlja: *Geneza suburbije; Funkcionalni grad i veliki socijalistički stambeni kompleksi* (potpoglavlja Veliki socijalistički stambeni kompleksi u gradovima centralne i istočne Evrope; Centri naselja); *Seoska naselja u okruženju socijalističkih gradova* (potpoglavlje Planski tretman aneksiranih naselja u Srbiji); *Fenomen urbane disperzije* (potpoglavlje Pokret Novi urbanizam); *Razlike u zoniranju kapitalističkih i socijalističkih gradova; Od monocentričnog ka policentričnom gradu.*
4. **Savremena suburbija i suburban centri** - obuhvata poglavlja: *Savremene okolnosti suburbanog razvoja u gradovima centralne i istočne Evrope* (potpoglavlja Uloga planiranja i tretman centralnih funkcija; Urboekonomske okolnosti razvoja gradova centralne i istočne Evrope i njihovih centara; Tranzicija: privatizacija i posledice); *Restruktuiranje naselja i urbane funkcije u post-socijalističkom gradu* (potpoglavlja Transformacija funkcije stanovanja; Decentralizacija komercijalnih sadržaja; Decentralizacija funkcije poslovanja; Decentralizacija funkcije trgovine i pojava šopingmolova; Posledice procesa restrukturiranja); *Savremena suburbija: američka iskustva; Struktura naselja i kreiranje centralnih mesta u SAD* (potpoglavlja Standardizovani blokovi; Interpolacija i revitalizacija nedovoljno iskorišćenih zona; Šoping molovi kao centri); *Aktuelni planerski izazovi u suburbiji* (potpoglavlja Socijalni aspekti; Bezbednost; Ekonomski razvoj naselja i kreiranje radnih mesta; Transport; Gustine); *Urbani dizajn centara naselja* (potpoglavlja Urboekonomske smernice za oblikovanje naseljskog centra; Implementacija razvoja na principu mešovutih funkcija).
5. **Iskustva u obnovi suburbanih naselja** - obuhvata poglavlja: *Primena mešovutih funkcija u restrukturiranju suburbanih centara* (potpoglavlja Planski nastali novi gradovi: naselje Petržalka, Bratislava; Planski nastali novi gradovi: naselje Grunau, Lajpcig; Planski nastale zajednice: naselje Vilanov, Varšava; Planski nastale zajednice: naselje Paundberi, Dorčester; Urbana disperzija: naselje Nortland, Kansas Siti, Mizuri); *Primeri izgradnje šoping centara gradovima centralne i istočne Evrope* (potpoglavlja Varšava; Bratislava; Beograd).
6. **Studija slučaja: Suburbani centri u Nišu** - obuhvata poglavlja: *Istorijski kontekst razvoja Niša; Analiza područja GUP-a grada Niša* (potpoglavlja Plansko područje GUP-a Niša u kontekstu važeće regulative; Tipologija naselja na području GUP-a Niš; Centri i gravitaciono područje centara na području GUP-a Niš; Suburbana naselja na području GUP-a Niš); *Analiza suburbanih centara na području opštine Medijana* (potpoglavlja Podela urbanog prstena i suburbanog pojasa Niša na rejone i definisanje područja analize; Naselja na području opštine Medijana i rejonu Palilula 1; Restruktuiranje suburbanih centara na predmetnom području).
7. **Sistematizacija istraživanja** - obuhvata poglavlja: *Tipologija suburbanih formi* (potpoglavlja Stambeni sateliti kao novi suburban format u gradovima centralne i istočne Evrope; Tipologija centara suburbanih naselja); *Komparacija* (potpoglavlja Komparacija centara suburbanih naselja u kojima je primenjen razvoj na principu mešovutih funkcija; Komparacija analiziranih tržnih centara); *Analiza procesa restrukturiranja centralnih funkcija u studiji slučaja* (potpoglavlja Položaj i veličina analiziranih centara; Funkcionalne karakteristike i urbani dizajn analiziranih centara); *Smernice* (potpoglavlja Posebne smernice za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u naseljskim centrima Niša; Opšte preporuke za implementaciju razvoja sa mešovitim funkcijama u naseljskim centrima).
8. **Zaključak**
9. **Literatura i ostali izvori**, sa indeksom ilustracija i tabela.



U **uvodnom** delu se definiše predmet istraživanja i postavlja osnovni cilj rada: ispitivanje i naučno objašnjenje problema monofunkcionalnosti suburbanih naselja, radi kreiranja odgovarajućeg teorijskog i praktičnog modela za implementaciju/ restrukturiranje sadržaja centralnih funkcija u ovim naseljima. Formiranje/ remodelacija naseljskog centra u suburbanim formatima sprovodi se kroz primenu razvoja na principu mešovitih funkcija i razmatra sa stanovišta koncepta održivosti. Shodno polaznom cilju formiraju se podciljevi i izlažu radne hipoteze. Obrazlaže se razlog opredeljenja autora za istraživanje ove teme, opisuje ustanovljena metodologija istraživanja i formulišu očekivani rezultati.

U **drugom** poglavlju postavlja se teorijski okvir istraživanja, koji uspostavlja vezu između centra suburbanog naselja kao predmeta istraživanja i relevantnih tematskih oblasti. Definišu se osnovni pojmovi relevantni za implementaciju koncepta razvoja sa mešovitim funkcijama u suburbanim centrima. Najpre se ukazuje na kompleksnost pojma suburbije i opisuje diverzitet suburbanih tipova. Ističe se značaj tradicionalne jedinice susedstva sa svojim društvenim centrom, mešovitim funkcijama i pešačkim karakterom. Kroz istorijski pregled promena u centralitetu grada prikazana je evolucija od monocentričnog modela do policentrične gradske strukture. Razmatraju se različiti nivoi gradskih centara i njihove međusobne veze. Potom se razmatraju urbane funkcije u gradskim centrima i ukazuje na zakonitosti u njihovom pozicioniranju. Detaljno se komentarišu centralne urbane funkcije, njihov kapacitet, vrste i karakteristike. Konačno, definiše se pojam koncepta razvoja na principu mešovitih funkcija i naglašava značaj njegove implementacije u zoni gradskih centara.

**Treće** poglavlje dalje razrađuje teorijski okvir istraživanja kroz one suburbane formate koji su relevantni za post-socijalističke gradove: velike stambene komplekse, urbanu disperziju i nekadašnja seoska (današnja prigradska) naselja u okolini velikih gradova. Najpre se izlažu okolnosti nastanka velikih socijalističkih stambenih kompleksa kao planski nastalih novih gradova. Obrazlaže se koncept mikrorejona kao osnovne jedinice velikog stambenog naselja u socijalizmu. Konstatuje se da je u socijalističkoj teoriji planiranja postojao hijerarhijski strukturiran sistem centara, ali je u praksi implementacija javnih sadržaja i servisa znatno zaostajala za stanovanjem. Kako je modernističko planiranje zagovaralo strogu segregaciju namena, nestambeni sadržaji bili su smešteni u zasebnim objektima u centru naselja.

Potom se konstatuje da suburbane oblike post-socijalističkog grada treba dopuniti još jednim formatom, a to su nekadašnja seoska naselja koja okružuju velike gradove u vidu satelitskih naselja. Problem monofunkcionalnosti kod prigradskih stambenih satelita ne datira od nastanka naselja već predstavlja posledicu gubitka urbanih funkcija usled razvojnih okolnosti. Konstatuje se da postoji i problem planskog tretmana aneksiranih naselja u Srbiji zbog neprecizne terminologije u planskim dokumentima, i uočavaju nedoumice po pitanju razgraničenja gradskih od ostalih naselja.

Nadalje se izlaže i aktuelni fenomen urbane disperzije, gde širenje izgradnje na slobodnom vangradskom zemljištu daleko prevazilazi potrebe demografskog rasta. Ovaj proces karakteriše kapitalističke gradove već sedam decenija, dok se u gradovima centralne i istočne Evrope javlja tek nakon pada socijalizma. Posebno se razmatra planerski koncept Novi urbanizam, koji se suprotstavlja konvencionalnom planiranju rasplnutih predgrađa i ponovo implementira principe tradicionalne gradogradnje i koncept stambene zajednice.

Radi razumevanja geneze monofunkcionalnih suburbanih tipova i njihovih razvojnih okolnosti, u ovom poglavlju se proučavaju strukture socijalističkog i kapitalističkog grada, kao i principi/ razlike u zoniranju njihove teritorije. Kroz istorijski kontekst obrazlažu se i promene u tradicionalnoj gradskoj strukturi, koje danas uslovljavaju policentizam kao jedini održivi razvojni model sa aspekta distribucije centralnih funkcija.

U **četvrtom** poglavlju analizira se način na koji su promene u perifernom urbanom tkivu gradova centralne i istočne Evrope nakon pada socijalističkog sistema 1989. godine uticale na strukturu i dispoziciju centralnih funkcija. Proučavaju se proces tranzicije i urbo-

ekonomske okolnosti u gradovima centralne i istočne Evrope, kako bi se sagledale implikacije koje oni imaju po urbanu strukturu. Transformacije obuhvataju i dotadašnju suburbiju – velike socijalističke stambene komplekse, ali i novu suburbiju koja se formira u vidu disperzivno proširenih naselja oko velikih gradova. Najpre se razmatra prostorna redistribucija stanovništva u post-socijalističkom gradu, koja je osnov za decentralizaciju komercijalnih sadržaja. Potom se detaljno analizira decentralizacija funkcija trgovine i funkcije poslovanja, sa posebnim osvrtom na trenutno stanje u Srbiji. Posebno se razmatra šoping centar kao relativno nov trgovački format, koji pretenduje da preuzme ulogu naseljskog centra.

Poređenjem monofunkcionalnih suburbanih formata post-socijalističkih i kapitalističkih gradova uočavaju se sličnosti i razlike. Na primeru kapitalističkih gradova Sjedinjenih Država razmatraju se aktuelne urbanističke tehnike koje pokušavaju da urbanu disperziju stave pod kontrolu, kao i mogući modaliteti implementacije centralnih funkcija u tim naseljima. Posebna pažnja poklanja se fenomenu šoping centra koji u američkom društvu predstavlja zamenu za lokalni centar naselja u suburbiji. Na primeru američkih gradova upozorava se na opasnost hiperprodukcije tržnih centara. Ukazuje se na aktuelni trend konverzije/ reciklaže ovih trgovačkih objekata u centre naselja, kao mogućeg rešenja za „dokompletiranje“ naseljskih sadržaja i približavanje naselja konceptu tradicionalne jedinice susedstva.

U ovom poglavlju dalje se razmatraju neke savremene teme koje su od značaja za implementaciju koncepta razvoja na principu mešovitih funkcija u suburbanim centrima. U post-socijalističkim gradovima u suburbiji započela je transformacija socijalne strukture stanovništva. Suburbija kapitalističkih gradova je od samog nastanka socijalno homogena – rasplinuta naselja koja naseljava bogato stanovništvo ili izolovana „geta“ za siromašne. Sa aspekta bezbednosti naglašava se značaj celodnevnog pešačkog saobraćaja, prisustvo stalnih stanara u samom centru i formiranje javnih prostora za uspostavljanje socijalnog kontakta. Potencira se značaj ekonomskog unapređenja u okviru revitalizacije naselja, odnosno generisanje novih prihoda i radnih mesta. Detaljno se opisuje savremeni saobraćajni tretman suburbanih naselja, jer je upravo zagušenje saobraćaja jedan od najznačajnijih uzroka krize suburbije. Pojava urbane disperzije ugrozila je efikasnost saobraćajne mreže gradskoj teritoriji, a društvu nameće ogromne ekonomske i environmentalne troškove. Stoga se razmatra doprinos koji formiranje centra naselja sa mešovitim funkcijama ima na smanjenje upotrebe privatnih vozila, pospešivanje pešačkih kretanja i promovisanje javnog transporta. Takođe se konstatuje da savremena literatura urbanog planiranja daje evidentnu podršku većim gustinama, koje omogućavaju uvođenje javnog transporta i kreiranje duha mesta. Konačno, detaljno se komentariše oblikovanje naseljskog centra sa fizičkog, funkcionalnog i ekonomskog aspekta.

Razmatrana tematska oblast u ovom poglavlju adekvatno je potkrepljena shemama, slikama i grafikonima.

**Peto** poglavlje najpre predstavlja analizu pet primera suburbanih naselja iz inostrane prakse, koji su primenili razvoj na principu mešovitih funkcija u kreiranju/ remodelovanju naseljskih centara. Izabrani su reprezentativni primeri suburbanih naselja: u post-socijalističkim zemljama istočne Evrope (2 primera), kapitalističkim zemljama zapadne Evrope (2 primera) i Sjedinjenim Državama (1 primer). Obuhvaćena su dva suburbana tipa: planski nastali novi gradovi/ zajednice i urbana disperzija. Predmet istraživanja u svakom od primera razmatra se kroz sledeće tematske oblasti: razvojni kontekst suburbanog naselja, koncept rešenja centra (izbor i zastupljenost funkcija, funkcionalni i saobraćajni tokovi, veze sa centrima u sistemu, urbani dizajn, tržišne okolnosti) i ostvareni rezultati u kreiranju/ remodelaciji centra.

Prvi primer je naselje Petržalka u Bratislavi, kao planski nastali novi grad sa velikim stambenim kompleksima. Naselje je izgrađeno prvenstveno kao stambeno bez definisanog centra, te je u doba socijalizma bilo uniformna spavaonica Bratislave. Projekat sa mešovitim funkcijama Petržalka City, koji treba da postane „samodovoljan“ multifunkcionalni centar čitavog naselja, gradi se u centru distrikta Petržalka na neizgrađenoj zelenoj površini. Drugi primer je naselje Grunau u Lajpcigu, takođe kao planski nastali novi grad. Naselje Grunau do

pada socijalizma nije formiralo lokalni centar i trpelo je konstantni demografski pad. U cilju upravljanja urbanim smanjivanjem grada Lajpciga, kreirana je nova hijerarhija centara. Centar naselja Grunau kategorisan je kao sekundarni gradski centar, a povezuje se sa centrima nižeg ranga koji se formiraju na području naselja. Treći primer je naselje Vilanov u Varšavi kao planski nastala zajednica u fazi izgradnje na gradskoj periferiji. Grad Varšava pokušava da urbani rast vrati unutar gradskih granica i disperziju stavi pod kontrolu. Centar naselja Vilanov implementira razvoj na principu mešovityh funkcija, sa javnim prostorima i pešačkom pristupačnošću. Planirani sadržaji - stanovanje, trgovina i poslovanje, pozicioniraju se u tradicionalne zatvorene gradske blokove. Četvrti primer je naselje Paundberi koje predstavlja ekstenziju grada Dorčestera. Ova planski nastala zajednica zapravo je urbano selo sa mešovitim funkcijama, koja pokušava da oživi tradicionalni kompaktni model susedstva. U Paundberiju se formira glavni naseljski centar sa mešovitim funkcijama, antropometrijskim dimenzijama i pešačkom pristupačnošću, i 5 manjih centara primarnih stambenih grupacija za zadovoljenje svakodnevnih potreba. Peti primer je naselje Nortland u Kansas Sitiju, država Mizuri, kao tipičan primer disperzivnog razvoja. Nortland karakteriše izuzetno veliki urbani rast i male stambene gustine, a naseljavaju ga imućniji društveni slojevi i pretežno belo stanovništvo. Novi gradski centar Zona Rosa formira se u ovom delu metro područja Kansas Sitija, uz primenu tradicionalnih principa urbanog dizajna: usitnjena urbana matrica, mešovite funkcije, zatvoreni gradski blokovi i javni prostori.

Nadalje se analizira izgradnja šoping centara u gradovima centralne i istočne Evrope kroz tri primera post-socijalističke prakse (Varšava, Bratislava i Beograd). Ispituje se njihova uloga u struktuiranju centra naselja, sa ciljem da se dobijeni rezultati i zaključci mogu kasnije primeniti i u domaćim okvirima. Autor konstatuje da je period nakon 1989. godine doneo post-socijalističkom gradu pravi procvat u izgradnji šoping molova, kao novog trgovačkog formata nepoznatog socijalističkom gradu. Razvoj trgovačkih sadržaja u post-socijalističkoj Varšavi ilustrovan je na primeru poteza ulica Pulawska i Marszalkowska, gde se analiziraju višenamenska zgrada Europlex, šoping centar Galeria Mokotow i trgovački park Geant Centrum Ursynow. U Bratislavi se analiziraju veliki trgovački kompleksi sa početka 21. veka: integrisani šoping centar Polus City Center, trgovački park Danubia i tržno-poslovni centar Aupark. Na primeru tržnog centra Ušće u Novom Beogradu ilustrovane su intenzivne transformacije i „komercijalizacija“ prostora u post-socijalističkom razvoju.

Ovo poglavlje pored konciznog teksta odlikuje i dobar izbor ilustracija, što pruža kompletan uvid u tretiranu problematiku.

U **šestom** poglavlju se na primeru grada Niša primenjuje metoda studije slučaja, koja identifikuje konkretne okolnosti i mehanizme transformacije centralnih mesta. Autor konstatuje da se grad Niš nalazi u procesu teritorijalne ekspanzije i da je Generalni urbanistički plan 2010-2025 značajno povećao svoj prostorni obuhvat, te razmatra kako se sve ove promene odražavaju na sistem centara.

Kroz istorijski pregled koncizno je prikazan razvoj Niša, od posleratnog perioda koji karakteriše veliki mehanički priliv stanovništva i aneksiranje seoskih naselja, preko tranzicionog perioda sa intenzivnim transformacijama, do današnjih dana. Nadalje se analiziraju područje Generalnog urbanističkog plana i važeća regulativa, kako bi se klasifikovala naselja na planskom području. Autor konstatuje da važeća administrativno-pravna regulativa za izdvajanje naselja ne daje dovoljno izdiferenciranu sliku o gradskim naseljima Srbije i pravi podelu planskog područja na sledeće podceline: centralnu zonu, urbani prsten, suburban pojas satelitskih naselja i udaljene stambene satelite. Razmatraju se sistem centara na području GUP-a i funkcionalne veze u mreži centara. Potom se utvrđuju tipični suburban formati na administrativnom području Grada Niša: kolektivno višespratno stanovanje u maniru Moderne na nekadašnjoj periferiji urbanog tkiva; planska naselja na gradskoj periferiji; nekadašnja seoska a danas prigradska naselja koja naležu na gradsko područje; novi suburban prsten koji se formira između urbane granice i okolnih seoskih naselja kao začetak urbane disperzije. Analiziraju se promene demografske i funkcionalne strukture u suburbanom pojasu, kao aktuelnom suburbanom formatu.

Za utvrđene suburbane formate detaljno se analizira deo mreže centara planskog područja GUP-a Niš, odnosno različite kategorije centara jednog gradskog segmenta. Za područje analize autor je odabrao deo mreže koji se najvećim delom nalazi na teritoriji gradske opštine Medijana kao najrazvijenije gradske opštine, gde je planirani sistem centara po GUP-u već formiran. Zastupljeni suburbani formati su veliki socijalistički stambeni kompleksi, periferna naselja i suburbani prigradski sateliti. Ispituje se restrukturiranje sledećih centara sa predmetnog područja: centar opštine Medijana (sekundarni gradski centar); centar jedinice susedstva u suburbanom naselju Brzi Brod (lokalni centar); centar primarne stambene grupacije u suburbanom naselju Suvi Do (lokalni centar); centar stambenog reiona C7 za naselja Duvanište-Trošarina-Delijski Vis (sekundarni gradski centar) preko koga centri suburbanih naselja Brzi Brod i Suvi Do ostvaruju vezu sa rejonskim centrom i centrom opštine. Razmatraju se nastanak i razvoj ovih centara, veličina njihovog gravitacionog područja (broj stanovnika i distanca opsluživanja), sadržaji, hijerarhija i međusobne veze u postojećem i planiranom stanju. Posebno se analizira tržišni centar i njegova uloga u struktuiranju centra opštine.

Ovo poglavlje, pored teksta i ilustracija, odlikuju i autorski prilozi analiziranih gradskih podcelina sa dispozicijom centara, kao i tabelarni pregledi najvažnijih karakteristika suburbanih naselja i njihovih centara u studiji slučaja.

U **sedmom** poglavlju izvršena je sistematizacija podataka dobijenih istraživanjem. Autor najpre utvrđuje karakteristične tipove suburbanih okruženja iz literature koji generišu monofunkcionalnost i uzrokuju odsustvo naseljskog centra. Veliki socijalistički stambeni kompleksi i urbana disperzija su od svog nastanka monofunkcionalni. Potom karakteristične monofunkcionalne suburbane oblike autor dopunjuje još jednim formatom, nekadašnjim seoskim naseljima koja su danas prigradski stambeni sateliti. Ova naselja su kao seoska imala mešavinu različitih funkcija, ali su pripajanjem gradu izgubili originalni karakter.

U istraživanju se sa aspekta implementacije razvoja na principu mešovitih funkcija ustanovljuje sledeća tipologija centara suburbanih naselja kod post-socijalističkih gradova: centri velikih socijalističkih stambenih kompleksa; centri suburbanih planski nastalih zajednica/ bespravnih naselja na gradskoj periferiji; centri prigradskih naselja – nekadašnjih seoskih naselja; centri naselja u okviru urbane disperzije. Od navedenih tipova centara suburbanih naselja na području GUP-a Niša uočavaju se prva tri.

Nadalje je izvršena komparacija centara suburbanih naselja u kojima je primenjen razvoj na principu mešovitih funkcija, a prema ustanovljenoj tipologiji: naseljskih centara Petrzalke i Grunaua kao velikih socijalističkih kompleksa; naseljskih centara Vilanova i Paundberija kao planski nastalih zajednica i Zona Rose kao centra disperzivnog naselja Nortland. Potom se vrši komparacija onih trgovačkih formata koji su razmatrani u ovom istraživanju, a koji su već izgrađeni i funkcionišu u gradskom tkivu: Geant Centrum Ursynow, Danubia i Jysk-Interex-Neptun kao tržišni centri prve/ druge generacije; Allee-Center, Galeria Mokotow i Merkator kao slobodnostojeći tržišni centri druge/ treće generacije; Polus City Center, Aupark Center, Europlex i Ušće kao tržišno-poslovni centri treće/ četvrte generacije. Komparacija je izložena tekstualno i tabelarno.

Kako komparativna analiza izloženih primera ne razjašnjava u potpunosti sve korelacije koje postoje između revitalizacije/ kreiranja centra naselja i pojedinačnih varijabli koje na ovaj proces utiču, posebno se analizira proces restrukturiranja centralnih funkcija u studiji slučaja, uzroci koji su do njega doveli, kao i mogući dalji razvojni pravci uz primenu mešovitih funkcija. Najpre se razmatraju položaj i veličina analiziranih centara, njihove funkcionalne karakteristike (postojeće i planirano stanje) i urbani dizajn, a dobijeni rezultati se prikazuju tabelarno. Potom se detaljno analizira potencijal za razvoj sa mešovitim funkcijama u svakom naseljskom centru ponaosob.

Sintezom svih relevantnih činjenica, dobijenih sistematizacijom izloženih teoretskih saznanja i komparativnom analizom primera, kao i detaljnom analizom studije slučaja, a na osnovu ustanovljene tipologije, autor formuliše smernice za implementaciju razvoja na principu mešovitih funkcija u centrima suburbanih naselja. Formulišu se dve grupe preporuka: posebne i opšte. Posebne preporuke definišu se za analizirane primere

naseljskih centara u studiji slučaja grada Niša. Opšte smernice formulišu se za ustanovljenu tipologiju suburbanih centara, sa akcentom na suburbanim tipovima koji karakterišu post-socijalističke gradove: centri prigradskih naselja, centri u okviru post-socijalističke disperzije, centri perifernih naselja i centri velikih socijalističkih stambenih naselja. U okviru opštih smernica posebno se formulišu preporuke za primenu šoping centara u struktuiranju centra naselja. Konačno, za oblikovanje suburbanih centara autor kreira Standardizovanu urbanu matricu za projekte sa mešovitim funkcijama, kao fleksibilnu tehniku koja suburban centar definiše prostorno i funkcionalno.

Ovo poglavlje se odlikuje visokim stepenom originalnosti rada autora. To se pre svega odnosi na ustanovljavanje tipologije centara suburbanih naselja kod post-socijalističkih gradova, komparativnu analizu primera i detaljnu analizu studije slučaja, formiranje sintezne ocene, jasno tabelarno prezentovanje rezultata i formulisanje opštih smernica za primenu u domaćoj praksi.

U **zaključku** su sumirani i objedinjeni rezultati istraživanja. Konstatuje se velika upotrebna vrednost koncepta razvoja na principu mešovitih funkcija u oblikovanju centara suburbanih naselja. Zaključuje se da monofunkcionalnost i stroga segregacija funkcija kod veoma različitih formi suburbanih naselja proizvode identične probleme u korišćenju prostora i stvaraju nedovoljno vitalna naselja – „spavaonice“. S druge strane, primena mešovitih funkcija osigurava vitalitet, kreira privlačne ambijente, omogućava aktivno korišćenje prostora, stvara duh mesta, smanjuje transportne potrebe i envajronmentalne troškove, i osigurava ravnomerni razvoj grada i svih njegovih delova.

Kao opšte smernice za kvalitetne centralne prostore u suburbiji autor predlaže primenu tradicionalnih urbanističkih principa, dopunjenih odrednicama o saobraćaju: diverzitet funkcija; lokalni sadržaji/ male radnje i usluge na pešačkoj razdaljini od stanovanja; umerene gustine; kontinualni ulični front sa objektima umerene, čovekomerne spratnosti; javni prostori za uspostavljanje socijalnog kontakta koji ostvaruju interakciju sa okruženjem; pešački karakter prostora; razvijen javni gradski prevoz; stacionarni saobraćaj u garažama.

Autor ukazuje na činjenicu da se pored do sada ustanovljenih suburbanih formata u literaturi može izdvojiti još jedan specifičan tip suburbanih naselja koji karakteriše post-socijalističke gradove (prigradska satelitska naselja - nekadašnja sela). Takođe se naglašava da je potrebno unaprediti dihotomnu statističku podelu naselja u Srbiji tako što će se izvršiti klasifikacija na gradska, prigradska i ostala naselja, a centri prigradskih naselja uključiti u mrežu gradskih centara. Autor takođe upozorava da bi porast standarda mogao da dovede do poboljšanja života u ovim naseljima i da stimuliše urbanu disperziju. S obzirom na aktuelni koncept smanjivanja gradova, preporučuje se kontrolisana nova izgradnja u suburbanom pojasu, uz ograničavanje post-socijalističke disperzije i unapređenje javnog gradskog prevoza do suburbanih naselja.

Naglašava se značaj formiranja naseljskog centra u svim suburbanim formatima i ukazuje na specifičnosti implementacije razvoja na principu mešovitih funkcija u svakom od tipova. S obzirom na značajnu transformaciju prostornih okvira funkcije trgovine i popularnost tržnih centara u poslednjih par decenija u post-socijalističkim gradovima, preporučuju se modaliteti integracije ovih sadržaja u centar naselja. Primena tržnih centara prve/ druge generacije ograničava se na obodnu zonu centra, dok se tržni centri treće i četvrte generacije mogu integrisati u centar naselja uz doslednu primenu principa razvoja na principu mešovitih funkcija.

Sugestija je da se dalja istraživanja usmere na ispitivanje scenarija budućeg razvoja gradskih područja – hoće li se nastaviti urbani rast ili će doći do urbanog smanjivanja. U prvom slučaju preporučuje se dalje istraživanje razvojnih perspektiva udaljenih seoskih naselja i mogućih modaliteta restrukturiranja njihovih centara i relacija sa gradskom mrežom, potom ispitivanje mogućnosti pugušćavanja naselja u suburbanom pojasu i dalji razvoj javnog transporta. U drugom scenariju treba ispitati na koji način će prostorna redistribucija stanovništva uticati na hijerarhiju i poziciju centara u gradskoj mreži, i istražiti mogućnosti rušenja pojedinih etaža/ objekata u naseljima sa velikim gustinama.

## ZAKLJUČAK

Magistar Milena DINIĆ, dipl.ing.arh., je u doktorskoj disertaciji razmatrala implementaciju koncepta razvoja na principu mešovitih funkcija u centrima suburbanih naselja na koncizan, jasan i uverljiv način. Primenjena metodologija istraživanja obuhvatila je istorijski pregled, definisanje i analizu pojmova suburbije, gradskih centara i koncepta razvoja na principu mešovitih funkcija, potom komparativnu analizu izabranih primera inostrane prakse i metod studije slučaja na konkretnom području grada Niša, i konačno sintezu svih rezultata kojom se ustanovljuju osnovna načela u modelovanju suburbanog centra. Kandidat je dokazao veliku upotrebnu vrednost koncepta razvoja sa mešovitim funkcijama u unapređenju kvaliteta i identiteta suburbanih naselja, i ukazao na potencijale implementacije u centrima post-socijalističkih gradova, posebno u Nišu. Izbor teme, njena sveobuhvatnost i izvedeni zaključci predstavljaju originalni naučni doprinos u planiranju održivog razvoja grada.

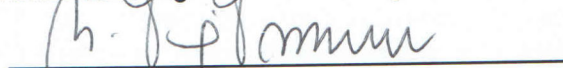
Na osnovu izloženog, Komisija konstatuje da doktorska disertacija magistra Milene DINIĆ, dipl.ing.arh. pod naslovom „**RESTRUKTURIRANJE CENTARA SUBURBANIH NASELJA – MOGUĆNOSTI UNAPREĐENJA MODELA OD FUNKCIONALNOG ZONIRANJA KA MEŠOVITIM FUNKCIJAMA**“ predstavlja značajan doprinos nauci i praksi u oblasti urbanističkog planiranja. Komisija predlaže Nastavno-naučnom veću Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu da prihvati Izveštaj o doktorskoj disertaciji i odobri njenu javnu odbranu.

### Članovi Komisije:

1. Dr Petar MITKOVIĆ, red.prof.  
Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu



2. Dr Milica BAJIĆ BRKOVIĆ, red.prof., u penziji  
Arhitektonskog fakulteta u Beogradu



3. Dr Ljiljana VASILEVSKA, vanr.prof.  
Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu



Niš, 13.03.2015. god.



## ИЗЈАВА О АУТОРСТВУ

Изјављујем да је докторска дисертација, под насловом

**Реструктурирање центара субурбаних насеља – могућности унапређења модела од функционалног зонирања ка мешовитим функцијама**

која је одбрањена на Грађевинско-архитектонском факултету Универзитета у Нишу:

- резултат сопственог истраживачког рада;
- да ову дисертацију, ни у целини, нити у деловима, нисам пријављивао/ла на другим факултетима, нити универзитетима;
- да нисам повредио/ла ауторска права, нити злоупотребио/ла интелектуалну својину других лица.

Дозвољавам да се објаве моји лични подаци, који су у вези са ауторством и добијањем академског звања доктора наука, као што су име и презиме, година и место рођења и датум одбране рада, и то у каталогу Библиотеке, Дигиталном репозиторијуму Универзитета у Нишу, као и у публикацијама Универзитета у Нишу.

У Нишу, 09.03.2016.

Потпис аутора дисертације:

Милена М. Јовић  
(Име, средње слово и презиме)

**ИЗЈАВА О ИСТОВЕТНОСТИ ЕЛЕКТРОНСКОГ И ШТАМПАНОГ ОБЛИКА  
ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ**

Наслов дисертације:

**Реструктурирање центара субурбаних насеља – могућности унапређења модела од  
функционалног зонирања ка мешовитим функцијама**

Изјављујем да је електронски облик моје докторске дисертације, коју сам  
предао/ла за уношење у **Дигитални репозиторијум Универзитета у Нишу**, истоветан  
штампаном облику.

У Нишу, 09.03.2016.

Потпис аутора дисертације:

Миlena М. Јинџић  
(Име, средње слово и презиме)

## ИЗЈАВА О КОРИШЋЕЊУ

Овлашћујем Универзитетску библиотеку „Никола Тесла“ да у Дигитални репозиторијум Универзитета у Нишу унесе моју докторску дисертацију, под насловом:

**Реструктурирање центара субурбаних насеља – могућности унапређења модела од функционалног зонарања ка мешовитим функцијама**

Дисертацију са свим прилозима предао/ла сам у електронском облику, погодном за трајно архивирање.

Моју докторску дисертацију, унету у Дигитални репозиторијум Универзитета у Нишу, могу користити сви који поштују одредбе садржане у одабраном типу лиценце Креативне заједнице (Creative Commons), за коју сам се одлучио/ла.

1. Ауторство (CC BY)
2. Ауторство – некомерцијално (CC BY-NC)
3. Ауторство – некомерцијално – без прераде (CC BY-NC-ND)
4. Ауторство – некомерцијално – делити под истим условима (CC BY-NC-SA)
5. Ауторство – без прераде (CC BY-ND)
6. Ауторство – делити под истим условима (CC BY-SA)

У Нишу, 09.03.2016.

Потпис аутора дисертације:

*Mirjana M. Zivcic*  
(Име, средње слово и презиме)