

СВЕТЛАНА ДИМИТРИЈЕВИЋ МАРКОВИЋ

ПРОБЛЕМСКО ПОЉЕ ОБЛИКОВАЊА У ПЛАНОВИМА УРБАНЕ ОБНОВЕ

Садржај: Изабрани планерски приступи, примењивани елементи регулације и правила за изградњу на појединачним парцелама знатно утичу на карактер и изградњу градског простора. У Србији се већ више од двадесет година примењује регулациони план као основни инструмент планирања, при чему је опште, системско сагледавање ефеката његове примене изостало, иако је већ доста планова усвојено и планираних интервенција изведено. Основно полазиште у раду је да је главни задатак планирања обликовање града, тј. стварање и очување места. Изостанак овако створених вредности и углавном негативан однос нове изградње према наслеђеним вредностима у централним деловима Београда, главни је мотив за избор теме. Намера овог рада је да укаже на потребу да се регулативом уставне процедуре за редовну евалуацију постојеће праксе планирања, а у циљу перманентног унапређења исте. Став је да анализирањем утицаја регулације на постигнуте резултате у пракси, пракса може послужити за редефинисање обима и облика регулације. Други циљ је да укаже на неприлагођеност неких елемената регулације карактеристикама подручја централне зоне Београда и укаже на негативне ефекте њихове примене. Приказ иностраних искустава дат је као потврда става и као смерница за побољшање праксе.

Кључне речи: регулациони план, урбана обнова, елементи регулације, обликовање, карактер целине.

Abstract: The chosen planning approaches, the regulatory elements and building rules applied on individual plots have a considerable impact on the character and development of urban space. Regulation plan has been the main planning instrument in Serbia for more than twenty years but, even though many plans have been adopted and many planned interventions realised, there has been no systematic evaluation of the effects of its implementation. The paper is based on the premise that the first job of planning is the shaping of the city, i.e. the creation and preservation of *place*, and the main reason for choosing this particular topic is the lack of thus created values and a generally negative relationship of new construction to the inherited values in downtown Belgrade. Its objective is to point to the need for establishing protocols for the regular evaluation of planning practices in order to ensure their continual improvement. It advocates the view that the analysis of the effects of regulation on the results produced in practice may be a tool for redefining the scale and form of regulation. Its other objective is to point to the fact that some regulatory elements are insensitive to the features of the central zone of Belgrade and to identify the negative effects of their application. An overview of foreign practices is offered in corroboration of the expressed view and as a guideline for the improvement of practice.

Keywords: regulation plan, urban renewal, regulatory elements, design, character of the whole

Увод

Више од двадесет година, тачније почев од 1995. године, усвајањем Закона о планирању и уређењу простора и насеља (*Сл. гласник Републике Србије*, бр. 44/95), основни инструмент планирања у Србији је регулациони план (каснијим изменама и допунама закона уместо назива регулациони план уведен је назив План детаљне, односно генералне регулације, али се то последично није одразило на методологију израде самог плана). Враћању на овај модел планирања који је у нашој планерској пракси познат одраније, претходиле су бројне стручне расправе и вишегодишња критика до садашњег система планирања путем детаљних урбанистичких планова којима се, између, осталог замерало да

им недостаје флексибилност, неопходна да се одговори захтевима новог тржишта.¹ Упоредо с критиком детаљног планирања, заговаран је повратак на регулационо планирање, тј. на израду плана који би имао искључиво елементарне урбанистичке показатеље: карактеристичне линије, намену и начин коришћења парцеле, физичке показатеље изградње на парцели и сл. Само је мали број радова упозоравао на слабости које могу довести до нежељених последица по квалитет градског простора, истичући да флексибилност плана која није праћена и одговарајућим комплексним променама у целој структури процеса изградње града може постати опасно оруђе девастирања града.²

Аутору овог текста није познато да су се по увођењу новог модела планирања организовале опште стручне расправе посвећене резултатима имплементације ових планова, тј. да ли је и у којој мери нов начин планирања постигао очекиване резултате или је, према већ изреченим стрепњама, довео до тога да план постави *ојасно оруђе деваспирања града*.

Проблемско поље обликовања у планирању

Ако је један од недостатака детаљног планирања била *препланираност проспора*,³ очигледан недостатак регулационог је *преизрађеност проспора* и углавном негативан однос нове изградње према наслеђеним вредностима у средишњим деловима Београда. То се може сматрати и директном последицом ситуације у којој се планирање у нашој земљи данас налази, а које се огледа у све агресивнијем утицају тржишта и преовлађујућим уверењем урбаниста о потреби израде флексибилног и отвореног плана. Из тако дефинисаног планерског приступа произашли су планови који се пре свега баве физичком контролом коришћења земљишта с правилима која су више нормативног, а не обликовног карактера. О значају управљања процесима обликовања најбоље сведоче речи С. Костофа: *Ако још увек верујемо да су градови најкомпликованије вештачке творевине које смо креирали, ако и даље верујемо да су они свеукупни генерацијски артефакти који представљају складниша наших вредности као заједнице и обезбеђују поред места у којима можемо да живимо и места у којима учимо да живимо заједно, онда је наша колективна одговорност да управљамо њиховим обликовањем*.⁴ С обзиром на то да регулација урбане форме у урбанистичком планирању има обликодавни карактер, јер и само прописивање капацитета изградње резултира одређеним обликом, пропуштање прилике да се у изради плана на адекватан начин управља процесом обликовања града, пропушта се и једина могућност да се њиме управља. Под адекватним начином управљања процесом обликовања у урбанистичком планирању у овом раду подразумева се дефинисање изградње на појединачним парцелама, такво да се каснијом реализацијом објеката различитих инвеститора постигне одговарајући, или очува постојећи карактер једне целине.

Карактер целине не проистиче из квалитета појединачних грађевина, већ напротив од веза успостављених међу њима, употребљених материјала, повезаности са окружењем, уличне мреже, начина поплочавања, намена и сл.

Карактер једне историјске целине може се осетити на разне начине, разним чулима, али је визуелно сагледавање доминантно.

Главне визуелне карактеристике настају комбинацијом:

- рељефа;
 - уличне мреже;
 - присутних типова и намена зграда;
 - периода градње;
 - облика зграда;
 - употребљених материјала;
 - орнаментике фасада;
 - растиња (приватног и јавног);
 - археолошких налаза и јавних споменика;
 - физичких баријера: зидова, ограда...;
 - обраде површина (путева, стаза, дворишта) и урбаног мобилијара.
- Оне су употпуњене или модификоване:
- саобраћајем и буком;
 - променљивим визурама услед кретања кроз целину;
 - мирисима присутног растиња;
 - или непријатним мирисом отпадних вода или катких индустријских постројења;
 - дневним и сезонским сменама.⁵

Једна културно-историјска целина може се састојати и из више карактеристичних зона са специјалним обележјима. Оне могу представљати доминантне периоде градње сачуване из претходних епоха, очуване историјске намене и сл. Вредновање карактера једне историјске средине подразумева дефинисање свих зона и њихових карактеристика које их чине посебно интересантним и вредним за очување. У контексту планирања, вреднујући карактер једне историјске средине, важно је нагласити све зоне и све аспекте урбане форме карактеристичне за ту зону – од облика зграда и њихових делова, материјала, обраде, карактеристичних детаља... Такав приступ помаже да се разуме историјски контекст места, а указивање на пожељне и непожељне промене које су се дешавале у простору помаже да се дефинишу услови за очување постојећих објеката и даљи развој целине.

Говорећи о управљању процесима обликовања путем урбанистичког планирања, ми заправо говоримо о облику и композицији и планирање доводимо у везу с компоновањем простора. Како је композиција систем унутар затворених односа који стварају јединство,⁶ задатак планирања би требало да је успостављање реда и одређене законитости у односе елемената композиције као основних фактора конституције простора. Важно је истаћи да карактер композиције не настаје механичким груписањем елемената. За креирање целине потребна је намера, јер произвољна различитост не образује целину, као и познавање начина, метода и конституције елемената у композициону целину. Отуда су елементи

и *принципи*, односно начела композиције, основни атрибути њене конституције. Постоје три начина компоновања елемената. Они могу бити идентични (*репетиција*), слични (*хармонија*), или у потпуном контрасту (*дискорд*). Према правилима композиције, приступ који се базира на репетицији стално истог облика води монотонији, приступ који се базира на произвољности резултира нескладом. Лепа композиција углавном има хармоничну вредност. Хармонија је комбинација јединица које су у једној или више особина сродне.⁷ Иако у области стваралачког чина не постоје обрасци који обезбеђују успех, познавање основних композиционих начела помаже код избора и формулисања елемената регулације у изради урбанистичког плана.

Да би се очувао постојећи карактер целине, управљало евентуалним променама на постојећим објектима и успоставила веза са њима и међу објектима који ће се градити – урбаниста мора имати јасну представу о елементима – облицима од којих гради композицију и да их јасно и недвосмислено дефинише планом на начин који ће омогућити да и остали актери у планирању и изградњи своје деловање усмере ка истом циљу. Код већ изграђених историјских целина, такође је важно препознати и успоставити континуитет примене композиционих елемената и начела по којима је одређена целина настала.

Елементи регулације

Просторни облици се дефинишу примењеним елементима регулације. У складу с важећом законском регулативом, у примени су следећи елементи регулације: 1. урбанистички показатељи (намена, индекси изграђености и заузетости парцеле); 2. урбанистичка мрежа линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне) и 3. правила изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.) и парцелације. Урбанистичке јединице за планирање су парцела, блок и зона. Обично се елементи регулације утврђују за зону која се састоји од једног или више блокова, најчешће делова блокова дуж уличног потеза, а примењују на свакој појединачној парцели, осим уколико планом нису јасно изузете. Њиховом применом дефинишу се капацитети изградње на парцелама. Испитаћемо у којим околностима овако дефинисани капацитети резултирају предвидљивом формом, а да зонирање има смисла, односно да се зона не састоји од мноштва изузетака на коју се не примењује дато правило. Под предвидљивим резултатима урбане форме у овом раду мисли се на могућност да се дефинисањем елемената регулације којима се утврђују капацитети изградње за зону, добију унапред познати,

жељени облици на парцелама, као и предвидљиве и пожељне промене на постојећим објектима. Другим речима, да је урбаниста у ситуацији да од познатих облика – волумена објеката – ствара композицију.⁸

Компоновање и концепција композиције почињу са дизајн-пољем. Оно ограничава јединствени свет који треба обликовати – креирати. Основни закони креације одређују се карактером тог поља. У сликарству је то изабрано сликарско платно, чији облик и величина утичу на композицију која на њему настаје. У планирању је то грађевинско земљиште. И док је уметник суочен с јединственим пољем сликарског платна, чије облик и величину углавном бира сам, урбаниста се у креирању композиције углавном суочава с наслеђеном парцелацијом и структуром која разједињује поље и усложњава процес планирања. Један од предуслова за успешно управљање процесима обликовања путем израде плана јесте и то да су елементи регулације којима се дефинишу волумени објеката, тј. појединачни облици од којих ће се касније изграђивати композиција, прилагођени карактеристикама тог поља.

Испитаћемо да ли су и у којој мери коришћени елементи регулације којима се дефинишу појединачни облици на парцелама прилагођени карактеристикама подручја за које се ради план.

Волумен објекта је комбинован однос дубине, ширине и висине који произилази из дефинисаних капацитета изградње, а на основу задатог индекса изграђености, индекса заузетости и висине грађевине.⁹ Код континуирано изграђених градских блокова, ширина објеката дефинише се ширином парцеле и као таква умногоме зависи од наслеђене парцелације, задатих правила и могућности препарцелације. Дубина објекта првенствено произилази из прописаног индекса заузетости.

Индекс заузетости (z) парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.¹⁰

$$z \text{ (индекс заузетости)} = \frac{P_o \text{ (површина објекта)}}{P_p \text{ (површина парцеле)}} = \frac{a*b}{a*c}$$

где је, ако је реч о двострано узиданим објектима:

a – ширина објекта, односно парцеле;

b – дубина објекта;

c – дубина парцеле.

Размотримо под којим се околностима прописивањем јединственог индекса заузетости (z) за зону може контролисати, тј. добити жељене дубине објеката на парцелама у тој зони. Пођимо од претпоставке да желимо добити објекте уједначених дубина.

Ако је:

$$z_1 = z_2 = z_3 = z_4 = z_5 = \dots = z_n$$

где је:

n – број парцела у зони,

следи да је:

$$\frac{a_1*b_1}{a_1*c_1} = \frac{a_2*b_2}{a_2*c_2} = \frac{a_3*b_3}{a_3*c_3} = \frac{a_4*b_4}{a_4*c_4} = \dots\dots\dots = \frac{a_n*b_n}{a_n*c_n},$$

односно:

$$\frac{b_1}{c_1} = \frac{b_2}{c_2} = \frac{b_3}{c_3} = \frac{b_4}{c_4} = \dots\dots\dots = \frac{b_n}{c_n},$$

односно:

$$b_1 = b_2 = b_3 = b_4 = \dots\dots\dots = b_{(n-1)} = b_n$$

само ако је:

$$c_1 = c_2 = c_3 = c_4 = c_5 = \dots\dots\dots = c_{(n-1)} = c_n$$

Другим речима, дубина објекта на парцелама, која се утврђује на основу прописаног индекса за зону, може се унапред знати само уколико су све парцеле у тој зони једнаких дубина. У супротном, дубина објекта варира у зависности од дубине парцеле, што онемогућује урбанисту не само да контролише форму већ и међусобни утицај суседних објеката.

Висина објекта (H) дефинише се у правилима изградње, обично дефинисањем максималне спратности за зону, чиме се одређује висина нових и могућност надзиђивања постојећих објекта. Уколико желимо на овај начин да контролишемо висину и да, на пример, не доведемо у питање надзиђивање висински уједначених објеката, то је могуће само у случајевима када се висински усаглашени низ састоји од објеката исте спратности. Уколико не, једино дефинисање висине преко висине венца даје предвидљиве резултате, али употреба индекса изграђености за дефинисање капацитета изградње изискује и спратност (број етажа) као незаобилазни елемент регулације.

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

$$i \text{ (индекс изграђености)} = \frac{BRGP \text{ (објекта)}}{Pp \text{ (површина парцеле)}} = \frac{a*b*n_s}{a*c}$$

Сређујући наведену једнакост на сличан начин као при преиспитивању индекса заузетости, долази се готово до истоветног закључка: предвидљив волумен објеката на појединачним парцелама прописивањем јединственог за зону, добија се само у случајевима када се зона састоји од парцела једнаких дубина, у којој су сви постојећи објекти, уколико их има, изграђени са истом дужином и истом висином спратне етаже.

С катастарско-геодетске подлоге централне зоне Београда уочава се да чак ни у деловима са успостављеном ортогоналном мрежом улица није постигнута уједначена парцелација правилних блокова, ни по

питању ширине, ни по питању дубине парцела. Дубина парцела варира и код парцела у низу дуж једне стране блока. (сл.1) Такође, ради се о делу града који се изграђивао дужи временски период и у којем је концентрисано наслеђе различитих стилова и периода градње. Како се приликом изградње објеката није увек примењивала иста висина спратних етажа, неретко је случај да објекти истих висина имају различит број спратова.

Сл. 1. Катастарско-геодетска подлога централне зоне Београда сведочи о неуједначеној парцелацији чак и у деловима са успостављеном ортогоналном мрежом улица (извор: Документација Завода за заштитиу споменика културе града Београда – подлога за израду Услови)



Из свега наведеног произилази закључак да се у постојећој пракси планирања за дефинисање капацитета изградње на парцелама приликом израде планова регулације у централној зони Београда, користе елементи регулације који нису прилагођени карактеристикама дизајн-поља, односно подручја за које се израђује план, у смислу наслеђене парцелације и структуре. Како њихова примена не даје предвидљиве резултате урбане форме, не може си ни адекватно управљати променама у историјској целини, па можемо закључити да су у примени елементи регулације с негативним исходом по квалитет урбане форме.¹¹ Поделу елемената регулације на елементе с позитивним и елементе с негативним исходом по квалитет урбане форме, у зависности да ли се њиховом применом добијају предвидљиви резултати или не – увели су Стив Тисдел (Steve Tiesdell) и Дејвид Адамс (David Adams).¹²

Инострана искуства

Историјски примери (сл. 2), али и савремене праксе, у високоразвијеним тржишно оријентисаним земљама, у којима су у употреби урбано-дизајнерски кодови, односно прописи засновани на форми – указују на значај успостављања контроле форме на нивоу планирања. Концепт урбано-дизајнерских кодова се заснива на становишту да нова изградња треба да буде тако планирана и регулисана да се достигне одређени квалитет грађене средине. Кôд обично захтева компромис двеју компонената:

1. Тродимензионалног плана, који приказује зону изградње најчешће са зонама с којима се граничи, и којим се јасно исказује размештај грађевина и простора, укључујући габарите, оријентацију, густину, грађевинске линије, просторе итд.
2. Сета писаних услова којима се појашњава план, укључујући и димензије где је то потребно, и који доносе детаљније ставке, попут коришћења одређених материјала, уређења пејзажа и рокова изградње, све у зависности од нивоа описаних захтева.

У заштићеним целинама где се по правилу најдетаљније прописују кодови, план је праћен и књигом – приручником, у којем се јасно и детаљно описују ограничења за дизајн грађевине, нуди избор одговарајућег материјала за поплочавање, опције за пејзажно уређење и приватне парцеле, рестрикције у избору орнамената итд., за сваку различиту зону унутар обухвата плана. Кôд доприноси одређеној архитектонској дисциплини без спутавања креативности. Сваки систем кодирања тражи и флексибилност по свом садржају и примени. На пример, може се допустити да се сваки кôд прекрши, уколико се сви учесници у томе сложе. Ово је нарочито важно за дугорочне развојне програме, где би ригидни кодови могли спречавати разраду дизајна у каснијим фазама, на основу искуства у промењеним економским и друштвеним условима. На различитим просторима обухвата плана могуће је установити и различите нивое обавезности исто дефинисаних кодова. Употреба кода, чија се снага манифестује кроз услове

Сл. 2. Прецизно дефинисаним кодом јединствено уличној пејзажа, али је рејимација увек истог облика резултирала монопоношћу. Примери: Булевар Осман (Boulevard Haussmann).

Извор: <http://www.paris-architecture.info/PA-082.htm>. [9. 11. 2014] и Булевар Волтер (Boulevard Voltaire).

Извор: <http://www.paris-architecture.info/PA-082.htm>. [9. 11. 2014]



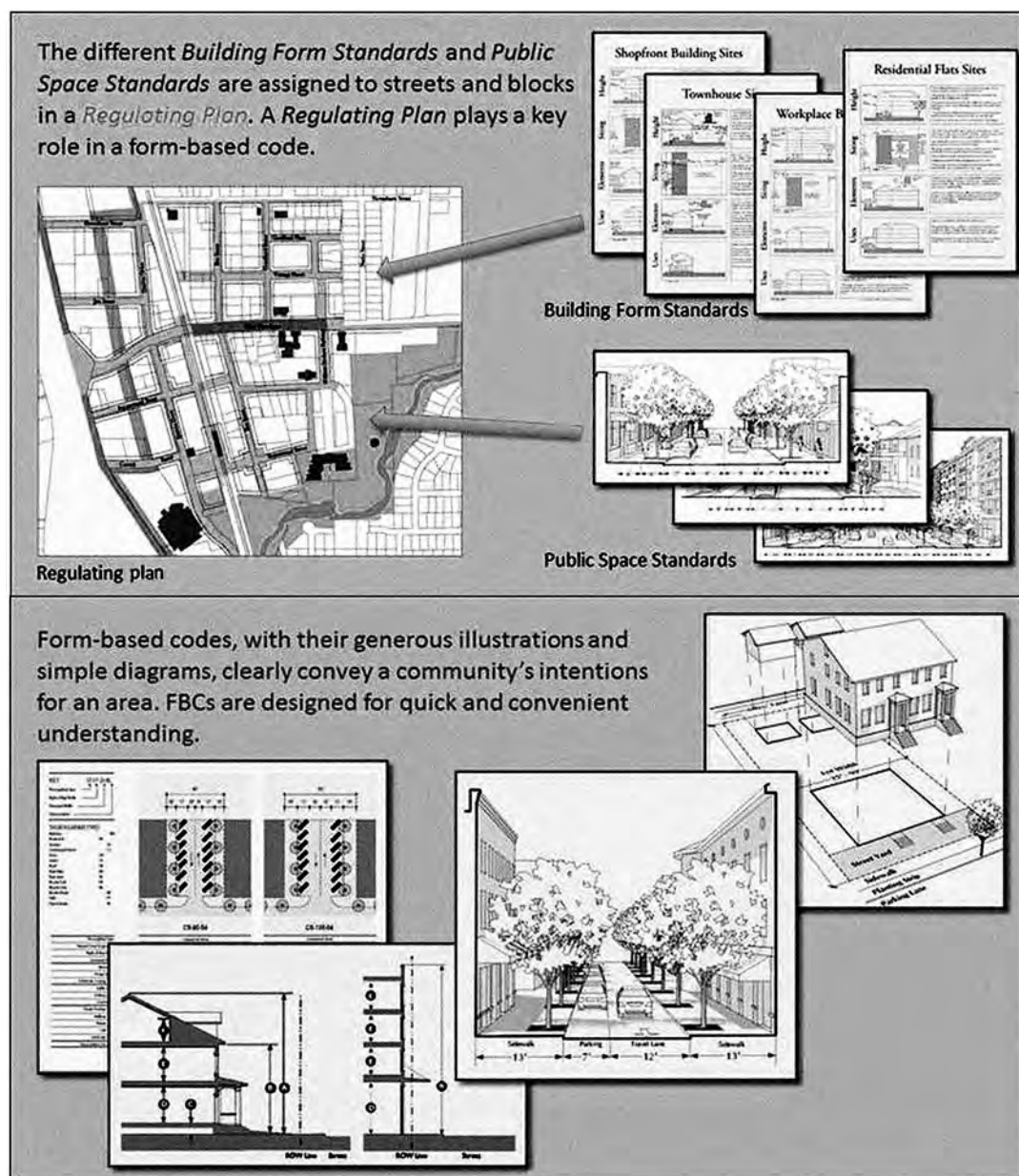
за појединачне објекте и значај који му придају локалне власти, на тај начин омогућава контролу промена у једној историјској средини и настајање сложене форме, уз нужну, али ипак контролисану флексибилност.¹³ Треба имати на уму да употреба кода зависи и од успешности онога ко га пише. Пре писања кода, било би добро извршити архитектонске провере, организовати конкурсе да би се он коначно успоставио.

За разлику од урбанодизајнерских кодова који су пре свега саветодавног карактера, у Сједињеним Америчким Државама је као званичан инструмент регулације уведен пропис којим се регулише и форма, под називом *form-based code*. *Form-based* прописи дефинишу величину и тип улица и блокова, форме и масе зграда, односе између

фасада и јавног простора. Регулатива и стандарди у *form-based* прописима представљени су дијаграмима и текстуално. Ови прописи су фокусирани на физичку експресију форме, а мање на контролу коришћења земљишта. Ово је супротно од конвенционалног зонирања, које се фокусира на микроменаџмент и сегрегацију намене парцела, као и контролу интензитета развоја кроз апстрактне и некоординисане параметре (густина изградње, број стамбених јединица по јединици површине, индексе изградњености и заузетости, стандарде за паркирање и итд.).

Form-based прописи се састоје од: стандарда за форму зграда (*Building Form Standards*) и стандарда јавних простора (*Public Space Standards*) унетих у регулациони план. (сл. 3)

Сл. 3.
Form-based codes су инкорпорирани у регулационе планове и заинтересованим странама омогућавају брз и јасан увид у план и моћност израђње. <http://www.code-studio.com> [20. 10. 2014]



Регулациони план (*Regulating Plan*) – план или мапа подручја које се уређује/регулише, с назначеним локацијама за примену дефинисаних стандарда за форме зграда и јавних простора, заснованих на јасним намерама заједнице, а имајући у виду физички карактер подручја за које се планирају;

Стандарди јавних простора (*Public Space Standards*) – спецификације за елементе јавног простора (тротоаре, стазе, коридоре, отворене површине за паркирање, зеленило, урбани мобилијар – клупе, контејнери, канте итд.);

Стандарди за форму зграда (*Building Form Standards*) – регулатива која контролише конфигурацију, делове и функције зграда које чине и обликују јавни простор.

Form-based прописи могу укључивати још и:

Архитектонске стандарде (*Architectural Standards*) – прописе који контролишу видљиве материјале и квалитет видљивог дела зграде (фасаде, партера, крова);

Стандарде уређења пејзажа (*Landscaping Standards*) – прописе који контролишу пројектовање пејзажа и врсту биљака и на приватним парцелама које имају утицај на јавни простор (нпр. прописе засенчења и ограђивања отворених паркинга, осигуравање несметаног пролаза за пешаке, одржавање површина итд.);

Сигнализационе стандарде (*Signage Standards*) – прописе који контролишу расположиве величине знака свих врста, материјале, осветљење и положај;

Стандарде за заштиту животне средине и ресурса (*Environmental Resource Standards*) – прописе који контролишу области као што су заштита дрвећа, осунчаност, третман косих терена, третман атмосферских вода и инфилтрација (у САД се води рачуна о томе да више атмосферске воде продре у земљиште, а не да одлази канализацијом, чиме се непрекидно исушује тло на којем град стоји);

Белешке и коментари (*Annotation*), текст и илустрације које објашњавају намере одређених делова прописа.

Form-based прописи, имају одређену флексибилност у примени. Направљени су тако да се могу развијати с променом трендова у претежној намени земљишта, као и да се могу поправљати све грешке које се појаве у пракси, а које су евентуално промакле у процесу доношења регулативе, о чему сведочи *form-based* регулатива донесена 2003. године у области Колумбија Пајк (Columbia Pike) у Арлингтону (Arlington), Вирџинија, која је већ претрпела неколико измена.¹⁴

Предности употребе оваквих прописа, који се доносе уз учешће заједнице, с јасно дефинисаном визијом простора огледају се и током имплементације плана и контроле планираног и изведеног.

Правила изградње у постојећој пракси планирања

Приказ иностраних примера указује на то да код не служи само за регулисање облика будуће изградње већ садржи и упутства за обликовање фасада, а све с циљем да се добије или очува препознатљив амбијент. Амбијент се сагледава на нивоу улице. Креирање амбијента, простора са сопственим идентитетом, нема само естетско значење. Препознавање улице је један од основних услова *чиљиве* структуре града. Највећи број људи гради слику свог ширег окружења на јасној слици саобраћајне мреже. Да би вршила ову улогу, улица мора имати своју особеност, односно такве квалитете који спречавају да се она замени неком другом улицом. Низови фасада сличног стила, материјала или висине, још ако се смењују, сагледавају се као елементи идентитета те улице.¹⁵ У контексту планирања, као што је важно успоставити одређен ритам у облицима, такође је важно успоставити одређени ритам у обликовању фасада. Креирање места са израженим идентитетом у великој мери зависи од примењених детаља. Прозорима, обликом крова, балконима, декоративним елементима, бојом, материјалима који се понављају на сличан, или истоветан начин на грађевинама дуж улице – успостављају се односи међу њеним објектима и грађеним идентитетом. (сл. 4) То се постиже у правилима грађења кроз услове за изградњу, односно за интервенције на постојећим објектима. У правилима грађења кроз услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита могу се задати сви елементи обраде и аспекти форме, којима се осигурава јединство уличног пејзажа. Уместо да садрже услове који ће омогућити изградњу новог, или очување постојећег амбијента у свим плановима, скоро по правилу, правила изградње (обликовања) прописују се као општа на нивоу целог плана, а не по зонама, тј. потезима и амбијентима тако да одсликавају специфичност места и условљавају изградњу која би подржала ту специфичност, иако се простор обухвата плана дели на више зона са углавном различитим параметрима изградње. Овакав приступ не само што не афирмише постојећи амбијент већ доводи до његове разградње. И у овом случају, уколико не постоји намера – немогуће је очекивати да ће целина бити изграђена односно очувана. *Људски идентитет и његова представљају идентитет места, а не само од основне важности да дух места буде схваћен и очуван.*¹⁶

Негативни ефекти

Употреба елемената регулације који не дају предвидљиве облике и не садрже обликовне елементе који би омогућили повезивање објеката у целину негативно се одражава на квалитет простора. (сл. 5) Контрола над



Сл. 4. Главни пир у Телчу. Прозорима, обликом крова, балконима, декоративним елементима, бојом, материјалима који се понављају на сличан, или истоветан начин на грађевинама дуж улице – успостављају се односи међу објектима и гради и генетички улице. Извор: <http://en.wikipedia.org/wiki/Tel%C4%8D#mediaviewer/File:Telc109.jpg>. [3. 10. 2014]

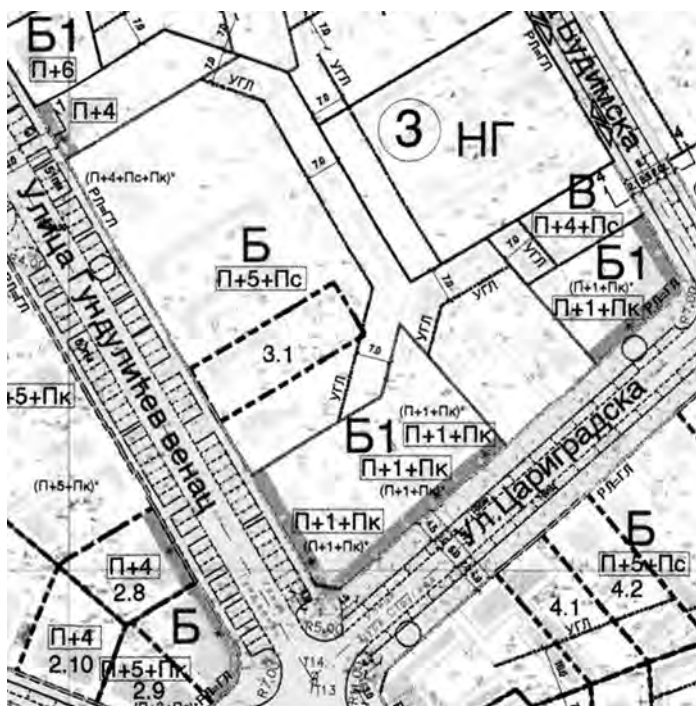
Сл. 5.
Резултати
имплементације
једног плана



процесима обликовања није остварена од стране урбанисте, а без јасне и спроводљиве намере, као што је већ речено, не само што не долази до стварања препознатљивих и вредних простора већ се нарушавају и постојећи. Анализом великог броја урбанистичких планова уочава се тенденција да се зоне не дефинишу по специјалним

карактеристикама подручја, поштујући све подзоне дуж једног потеза (дисконтинуални процеси изградње Београда довели су до тога да су се целине само фрагментарно очувале, по сегментима који обухватају само део блока, а не потез у целини), већ по потезима како би се максимална спратност за зону дефинисала углавном

према максимално могућој у односу на ширину уличне регулације, а не усклађивањем с висинском регулацијом задржаних суседних објеката на очуваним сегментима дуж потеза, која би допринела очувању већ формираног амбијента. (сл. 6) Из наведеног се намеће закључак да

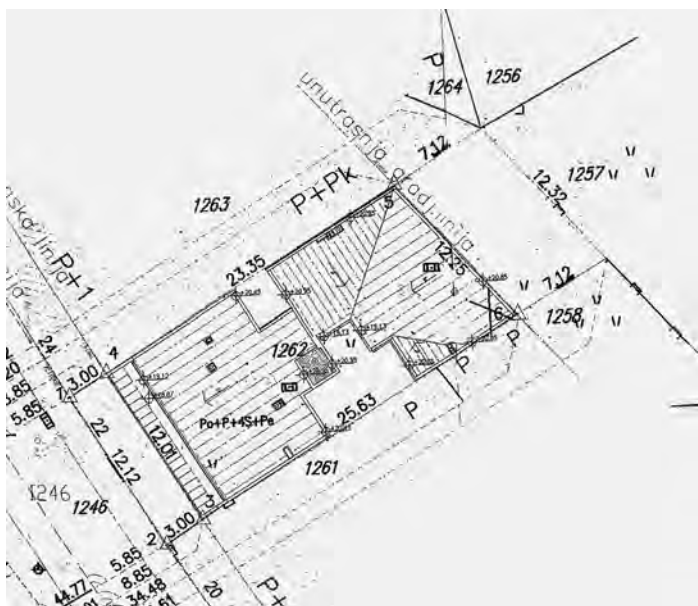


се планови концентришу на контролу квантитета изградње док су квалитативни аспекти изградње занемарени. У прилог томе сведочи и правило дато у Генералном плану за Београд по којем се максимална висина објеката дефинише кроз однос H (висина објекта) = $1,5 \check{S}$ (ширина уличне регулације), што је супротно односу који је владао у време установљавања већине историјских низова, а који је износио $H=\check{S}$. Како сви планови детаљне и генералне регулације по правилу примењују задати однос, долази до изградње недовољно осунчаних простора (и у улици и у објекту) код новоформираних потеза¹⁷, а код постојећих до разградње, нарушавања постојећих низова. Дефинисање дубине објеката на основу степена искоришћености парцеле код дубоких парцела доводи до непримерено дубоких објеката. Уколико се још гради и на уским парцелама (уобичајена ширина је око 12 метара), то се негативно одражава и на унутрашњу организацију простора. (сл. 7) Станови су по правилу једнострано оријентисани. За осветљење појединих просторија користе се светларници, па иако се те просторије називају радним и помоћним њихова стварна намена у већини случајева је очигледно стамбена. Новоизграђени објекти великих дубина, у градским целинама обично у континуираном низу, утичу на лошу инсолацију и проветреност блока у целини, чиме се нарушавају и услови коришћења постојећих вреднованих објеката. А и прописивањем општих услова обликовања не постиже се јединство уличног пејзажа (сл. 8 и 9). Поред нејасне визије коју би требало да следе остали учесници у изградњи, онемогућена је и адекватна контрола плана.¹⁸

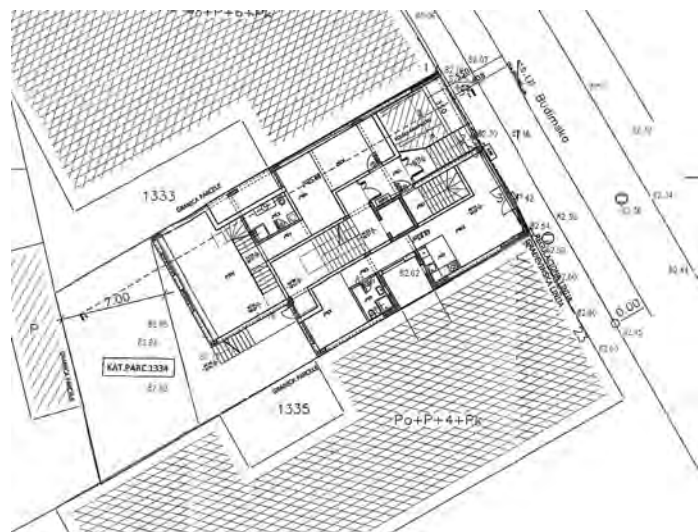
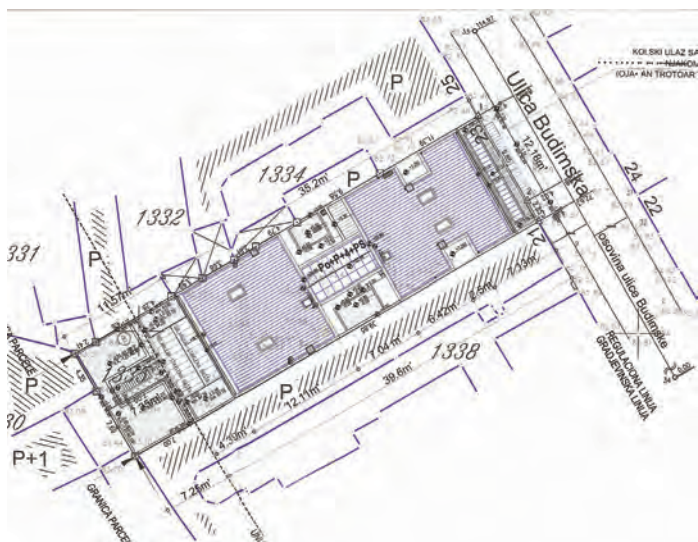
Смернице за унапређење постојеће праксе

Планом јасно дефинисана визија будуће изградње омогућила би бољу контролу и плана и изградње, како стручњака непосредно укључених у процес тако и шире заједнице. Тиме би се предупредиле многе од нежељених појава у простору, јер би теже пролазила решења замагљена прописивањем параметара. Поред постојања одговарајуће врсте плана с адекватним елементима регулације који би давали предвидљиве резултате урбане форме и који би могли да одговоре свим захтевима планирања у једној историјској средини, јасно дефинисаног

Сл. 6. Нови објекти који ни висином, ни дубином, ни ширином, ни изледом не одговарају низу једносрајних кућа унутар које је интеријер олиран. Резултат: нарушен постојећи амбијент. Узрок: у плану је зона дефинисана иако да, на местима могуће изградње, омогући изградњу објеката максималне срајности у односу на ширину уличне регулације, а не објеката који би се ускладили с висинском регулацијом задржаних суседних објеката (фотографија аутора)



Сл. 7. Изградња нових објеката узких уличних фронтана и великих дубина за последицу има лошу инсолацију и проветреност и просторија унутар објекта и блока у целини (извор: Документација Завода за заштиту споменика културе града Београда)



опредељења државе да наслеђе чува видљиво доношењем одговарајућих закона, упутстава и правилника, који недвосмислено указују како планирати интервенције у историјским срединама и прецизно дефинисаног односа и надлежности институција заштите и планирања – потребно је установити и процедуре за редовну евалуацију планова. Слично анализи која је указала да се приликом планирања користе елементи регулације који не дају предвидљиве облике, могуће је анализом реализоване планиране изградње показати да долази до све веће изградње недовољно безбедних и еколошки здравих простора.¹⁹ Подсетимо се, појава урбанизма каквог га ми данас знамо настала је из потребе да се спрече негативне последице шпекулативне изградње. Редовна евалуација би допринела да се планирана решења провере, грешке исправе. Као што се прописује начин израде плана, на нивоу регулативе могуће је установити процедуру и методологију његове обавезне евалуације по истеку одређеног временског периода како би се проверио квалитет простора који се на основу плана формира. Планове би на основу реализоване изградње могле евалуирати организације које се баве планирањем, или посебно формирана експертска тела. Друго, израда плана и продукција просторних решења не би требало да зависи од личних преференци ни способности некога ко израђује план. Циљеве наведене у плановима не морају нужно да прате и планерска решења којима се они у простору и остварују. На државном нивоу, укључивањем експерата, могуће је и потребно уз законе доносити и подзаконска акта, правилнике, приручнике, који садрже конкретне смернице и објашњења како дефинисане циљеве остваривати у простору. Сви циљеви су сами по себи апстрактни уколико се не укаже на решења којима се они остварују у простору.²⁰ Позитивни резултати се не постижу нуђењем готових решења, већ уз помоћ примера добре праксе, који указују на принципе и начела којих се у планирању треба придржавати. Сем у конкретној изради плана, корист од јасних и јавности презентованих аспеката грађене форме којима се циљеви остварују видна би била и на пољу имплементације и контроле.

Мр Светлана С. Димитријевић Марковић,
архитекта
Завод за заштиту споменика културе града Београда
svetlana.d.markovic@beogradskonasledje.rs



Сл. 8. Суседни објекти различитиој архитектонској израза и материјализације, без заједничких елемената који би их повезали у целину (фотографија аутора)



Сл. 9. Ако и дође до обликовне повезаности суседних објеката, она је пре производ случајности (ради их исти извођач који је и пројектовао, инвеститор), а не намере урбанисте и архитекта (извор: фотографија аутора)

НАПОМЕНЕ:

- 1] Промене у законодавству пратиле су промене у друштву које су бележиле прелазак с нетржишног на тржишни модел привређивања.
- 2] Видети: Бобић 1991.
- 3] Систематизујући главне примедбе на метод, методологију и последице детаљног планирања, М. Бобић их своди на следеће: 1. препланираност простора; 2. неусклађеност временске и просторне компоненте; 3. нефлексибилност и нетрансформабилност у току реализације; 4. обликовна неусклађеност рубних зона суседних планова и 5. дихотомија и конфузија између додирних фаза планирања и пројектовања. В. Бобић 1991.
- 4] Kostof 1991: 335.
- 5] *Understanding Place: Historic Area Assesments in a Planning and Development Context* 2010: 8.
- 6] Мишевић 1989.
- 7] *Нав. гело*: 39–43.
- 8] Димитријевић Марковић 2015: 51–88.
- 9] Укупан волумен објекта утврђен је тек дефинисањем облика завршне – кровне етаже, која би требало да буде прецизирана у правилима грађења.
- 10] Закон о планирању и изградњи.
- 11] Димитријевић Марковић 2015: 65–75 и 142–186.
- 12] Као позитиван елемент наводе правило по којем објекте треба поставити *на траћевинску линију*, што недвосмислено указује на положај будућег објекта, за разлику од правила које објекте поставља *иза траћевинске линије*, где њихов положај може варирати од случаја до случаја. В. Tiesdell and Adams 2011: 22.
- 13] Марковић Димитријевић 2012.
- 14] Form Based Code Institute – www.formbasedcodes.org.
- 15] Каракота 1997.
- 16] Norberg-Schulz 1990: 66.
- 17] Однос висине зграда (H) према ширини уличне регулације (δ) такав да обезбеђује продор дневног светла за све надземне етаже можемо сматрати најповољнијим. Овај однос дефинише се формулом $H = \delta + 1$ метар (упадни угао сунчевог зрака од $45^\circ +$ увећање за висину парапета).
- 18] Димитријевић Марковић 2015.
- 19] *Нав. гело*: 142–181.
- 20] У закону о планирању и готово свим урбанистичким плановима један од циљева је обезбеђивање одрживог развоја. Планирањем максималних капацитета изградње на појединачним парцелама планом се дефинишу интервенције које су супротне начелима одрживог развоја. Третирање архитектонског наслеђа као необновљивог ресурса још једно је од начела које се ретко поштује.

ЛИТЕРАТУРА:

- Бобић, М. (1991), *Регулациони план – основна комјоненција плана града у*: Регулациони план, смисао и садржај, Београд: ИАУС. *Генерални план Београда 2021, Службени лист града Београда*, бр. 27/03.
- Димитријевић Марковић, С. (2012), Урбани дизајн, његова улога и значај у чувању и креирању амбијенталних целина, *Наслеђе XIII* (Београд): 209–219.
- Димитријевић Марковић, С. (2015), *Ушлица различитих типологија регулације на форму града*, магистарски рад, Архитектонски факултет Универзитета у Београду.
- Закон о планирању и изградњи, *Службени гласник РС*, бр. 72/2009, 81/2009, испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС.
- Каракота, В. (1997), *Критеријуми за вредновање физичке структуре града*, магистарски рад, Архитектонски факултет Универзитета у Београду.
- Kostof, S. (1991), *The City Shaped—Urban Patterns and Meanings Through History*, London: Thames and Hudson.
- Мишевић, Р. (ur.) (1989), *Izbor tekstova za proučavanje predmeta teorija forme*, Beograd: Univerzitet umetnosti.
- Norberg-Schulz, C. (1990) *Stanovanje – stanište, urbani prostor, kuća*, Beograd: Građevinska knjiga.
- Tiesdell, S. and Adams, D. (2011), *Urban design in the Real Estate Development Proces*, UK: Wiley-Blackwell. http://media.johnwiley.com.au/product_data/excerpt/94/14051921/1405192194-10.pdf. [23. 4. 2014]
- Understanding Place: Historic Area Assesments in a Planning and Development Context* (2010), London: English Heritage.

Summary: SVETLANA DIMITRIJEVIĆ MARKOVIĆ

THE PROBLEM FIELD OF DESIGN IN URBAN RENEWAL PLANS

The chosen planning approaches, the regulatory elements and building rules applied to individual plots have a considerable impact on the character and development of urban space. Regulation plan has been the main planning instrument in Serbia for more than twenty years but, even though many plans have been adopted and many planned interventions realised, there has been no systematic evaluation of the effects of its implementation. If one of the drawbacks of the detailed urban plan was ‘overplanning’, an obvious drawback of the regulation plan model that replaced it is ‘overdevelopment’ and a

generally insensitive relationship of new construction to the inherited values of Belgrade's central zones. This may also be seen as a direct consequence of the situation in which planning currently is in Serbia, which is reflected in ever more aggressive market pressures and the prevailing belief of urban planners that plans need to be more flexible and open-ended. A thus defined planning approach results in plans focused on physical land use control based on rules that are more normative in nature and less concerned with design. The paper is based on the premise that the first job of planning is to shape the city, i.e. the creation and preservation of *place*. It is only on plan level that a picture of the whole can be grasped and the requirements that would ensure appropriate management of design processes defined. What is meant here by appropriate management of design processes in urban planning is the defining of construction on individual plots in such a way that the resulting construction by different investors should achieve the appropriate, or preserve the existing, character of an urban setting. A setting does not derive its character from the quality of individual buildings; on the contrary, it derives it from the relationships established among them, the materials used, their interrelatedness with the surroundings, street networks, pavement types, uses etc. In order to preserve the existing character of a setting, manage possible alterations to existing buildings and establish a link with and among future buildings, urban planners should have a clear vision of the elements and forms with which they build a composition and define them clearly and unambiguously by the plan so as to enable the other planning and construction actors to direct their activities towards the same goal. Among the prerequisites are the knowledge and application of principles of composition, and the sensitivity of regulatory elements defining the amount of development and, consequently, of forms of buildings, to the character of the plan area so that they may enable 'composing' that results in predictable forms. Analysis of the regulatory elements in use in our planning practice shows that they are not tailored to the features of the plan area, i.e. that the elements in use have a negative impact on the quality of urban form. How important it is to establish form and design control on the level of planning is shown by the practices pursued in developed market-oriented countries which are based on urban design codes and form-based regulations. An overview of foreign examples shows that a code does not only serve to regulate the form of future structures but also contains façade design guidelines, all in order to achieve or preserve a distinctive setting. As far as urban planning is concerned, it is as important to establish a certain pattern of building form based on regulatory elements as it is to establish a certain pattern in façade design based on building rules. Even though the plan area is divided into several zones with usually different construction parameters, the building (design) rules in all plans are almost unfailingly prescribed so as to apply to the plan as a whole and not to any one particular zone or an area or a setting in such a way as to reflect the distinctiveness of place and require construction that would support that distinctiveness. Such an approach not only does not affirm the existing setting but leads to its deconstruction. In addition to an analysis of its negative effects, the paper proposes guidelines for improving current practices and points to the necessity of establishing procedures for the regular evaluation of plans based on the realised construction work so that potential mistakes may be identified and rectified in a timely manner.

ILLUSTRATIONS

- Fig. 1 A precisely defined code results in a unified streetscape but the repetition of the same form results in its monotony. Examples: Boulevards Haussmann and Voltaire (<http://www.paris-architecte.info/PA-082.htm>) (9/11/2014)
- Fig. 2 Cadastral plan of the central zone of Belgrade shows an inconsistent division into plots even in the areas that have an orthogonal network of streets (CHPIB Documentation)
- Fig. 3 Form-based codes are incorporated into regulation plans and enable interested parties a prompt and clear insight into development potentials (<http://www.code-studio.com>) (20/10/2014)
- Fig. 4 Repetition of window and roof shapes, balconies, decorative elements, colours and materials in the same or similar way establishes relationships among the buildings along the street and builds its identity. Telč: <http://wikipedia.org/wiki/Tel%C4%8D#media-viewer?File:Telc109.jpg>. (3/10/2014)
- Fig. 5 Results of the implementation of a plan
- Fig. 6 New structure incompatible with the row of two-storey houses in terms of height, depth, type and appearance. Effect: disturbance to the existing context. Cause: the plan defines the maximum height of new construction in relation to the street width and not in relation to contiguous buildings (Photo by the author)
- Fig. 7 New buildings with narrow street frontages and large depths results in poor insulation and natural air flow both indoors and within the block (CHPIB Documentation)
- Fig. 8 Contiguous buildings of different architectural expression and materialisation lacking any common feature that would ensure a measure of coherence (Photo by the author)
- Fig. 9 Even if two adjacent buildings are linked in form, the link is the result of chance (construction by the same contractor who is also designer and investor) rather than of the intention of urban planners and architects (Photo by the author)