

UDK: 71:33(497.6)  
DOI: 10.5937/LSPUPNXI26057K  
Pregledni naučni rad

## **PROMJENA NAMJENE POVRŠINA USLJED DRUŠTVENO-EKONOMSKIH PRILIKA: ŠTA SMO DOBILI, A ŠTA IZGUBILI? STUDIJA SLUČAJA INCEL I ČAJAVEC, BANJA LUKA**

**Dragana Kuzmanović<sup>1</sup>, Dragana Popović<sup>2</sup>, Marko Knežević<sup>3</sup>**

**Apstrakt:** Cilj ovog rada je da se kroz analizu relevantne literature i terenskog istraživanja uradi (komparativna) analiza namjene površina na predloženim lokacijama. Kako različite društveno-ekonomske prilike (razvoj i smještaj industrije, stagnacija, ratna dešavanja, deindustrijalizacija i tercijarizacija) „diktiraju“ namjene površina i preuzimaju ulogu „glavnog planera“? Koje su dobre, a koje loše strane današnje namjene, a posmatrano kroz prizmu urbanog razvoja, kvaliteta životne sredine, demo-ekonomskih i drugih karakteristika? Ovo su samo neka od pitanja, na koje će se pokušati dati odgovor. Takođe, iako ne primarno, predstaviće se i neki primjeri revitalizacije sličnih lokacija u regionu i šire.

**Cljučne reči:** analiza namjene površina, prostorni planovi, Banja Luka

### **CHANGE OF LAND USE DUE TO SOCIO-ECONOMIC CONDITIONS: WHAT HAVE WE GAINED AND WHAT HAVE WE LOST? A CASE STUDY OF INCEL AND ČAJAVEC, BANJA LUKA**

**Abstract:** The aim of this paper is to conduct a (comparative) analysis of land use at the proposed locations through the analysis of relevant literature and field research. How do varying socio-economic conditions (such as industrial development and location, stagnation, warfare, deindustrialization, and tertiarization) influence and “dictate” land use patterns, thereby assuming the role of the “master planner”? What are the advantages and disadvantages of contemporary land use, examined through the perspectives of urban development, environmental quality, demographic-economic and other characteristics? These are just some of the questions that will be explored. Furthermore, although not the primary focus, the paper will also present case studies of revitalization efforts at similar sites both within the region and beyond.

**Key words:** land use analysis, spatial plans, Banja Luka

---

<sup>1</sup> Institut za građevinarstvo “IG”, Kralja Petra I Karađorđevića 92-98, Banja Luka, dragana.kuzmanovic@institutig.ba, ORCID broj 0009-0000-6436-8638

<sup>2</sup> Nezavisni univerzitet Banja Luka, Veljka Mladenovića 12e, Banja Luka, dragana.popovic@nubl.org, ORCID broj 0000-0002-0724-2390

<sup>3</sup> Institut za građevinarstvo “IG”, Kralja Petra I Karađorđevića 92-98, Banja Luka, markoknezevic@institutig.ba, ORCID broj 0009-0001-8799-9958

## UVODNA RAZMATRANJA

Razumjevanje teme nemoguće je bez osvrta na vremenske i ideološke ekstreme, sa jedne strane industrijalizacije, a sa druge deindustrijalizacije. Industrija koja nije bila samo ekonomski oslonac, već i arhitektonski i sociološki generator prostornog razvoja, danas je zamjenjena ekonomijom usluga, trgovine i administracije. Mandić (2013) precizno klasifikuje savremeni razvoj Banja Luke, kroz tri ključne faze, čime se jasno mapira prelaz sa proizvodne na uslužnu paradigmu, sa planske na neplansku gradnju /uslovno se uzima u ovom dijelu rada/: do zemljotresa 1969. godine, od zemljotresa do građanskog rata i period poslije završetka građanskog rata, odnosno 1995. godine. Upravo je period od zemljotresa do Građanskog rata predstavljao period planske obnove i razvoj industrije i tercijarnog sektora, a period poslije 1996. razvoj u uslovima radikalne promjene društvenog sistema, praćena slabljenjem industrijskih kapaciteta, jačanjem privatnog sektora i pojavom neplanske gradnje.

O nekadašnjoj ekonomskoj moći najbolji svjedoči citat: „Po privrednim funkcijama Banja Luka spada među najrazvijenije centre u SR Bosni i Hercegovini, pogotovo kada je riječ o industriji. To potvrđuju i statistički podaci o broju zaposlenih u industriji prema broju zaposlenih u drugim najrazvijenijim privrednim centrima BiH. Prema ukupnom broju zaposlenih (30.09.1971. godine 36615 lica) Banja Luka je na drugom mjestu u Republici, dok po broju zaposlenih u industriji i rudarstvu (13627 radnika) drži četvrto mjesto, iza Sarajeva sa 94893, Zenice sa 16485 i Tuzle sa 14447 industrijskih radnika" (Smliatić, 1978, str 64). „U stvaranju nacionalnog dohotka u 1973. godini, primarni sektor je učestvovao sa 1,4%, sekundarni 57,5%, a tercijarni privredni sektor sa 41%" (Banja Luka Urbanistički plan, 1975, str 48). Nasuprot tome, aktuelni planski dokumenti, bilježe drastičan ideološki i funkcionalni zaokret: „Programi i industrijski kapaciteti koji su bili nosioci tehničkog progressa i tehnološkog razvoja banjalučke regije (elektronska industrija, mašingradnja, hemijska industrija) kao i programi sa izrazitom izvoznom orijentacijom praktično su ugašeni..." (Dokumentacioni osnov Prostornog plana Grada Banja Luka, 2014, str. 180). Posljedica ovih da ih tako nazovemo procesa, jeste egzistiranje brownfield lokacija-"Prema podacima dobijenim istraživanjem, u Banjaluci postoji 36 postojećih i regenerisanih brownfield lokacija". (Špirić et. al, 2025) Dakle, upravo u rascjepu između nekadašnje industrijske produkcije i gašenja sistema, industrijski kapaciteti i kompleksi se „transformišu" u brownfield lokacije. Umjesto generatora razvoja postaju prostorni izolati koji čekaju novu namjenu, obilježeni fizičkom degradacijom i neizvjesnim statusom (upitnim) u urbanom tkivu. Brownfield-i su rezultat razvojnih trendova i napuštanja industrije, ostavljajući dubok trag u gradovima, kako u fizičkom, tako i u društvenom smislu (Matković, Jakovčić, 2019). Prema Chen i Hashimoto (2025), definicija *brownfielda* može da varira u zavisnosti od zemlje i regiona. Primjera radi, u SAD to su napušteni ili nedovoljno iskorišćeni industrijski i komercijalni objekti čije je proširenje ili ponovna izgradnja otežana zbog stvarne ili pretpostavljene zagađenosti životne sredine. U Evropi, prema dokumentu, „*Planning Systems and Legislation for Brownfield Development in the Central Baltic Countries*" (2017) ne postoji zajednička definicija *brownfield-a*, ali se sam termin koristi za opisivanje napuštenih ili nedovoljno korišćenih područja koja su ranije korišćena od strane industrije, vojske, kao luke ili za slične aktivnosti koje su mogle kontaminirati zemljište. Evropska agencija za životnu sredinu procjenjuje da u Evropi postoji tri miliona *brownfield* lokacija.

U navednom kontekstu, a na primjeru bivšeg fabričkog kompleksa „Rudi Čajavec" (elektrotehnička industrija) i industrijskog kompleksa „Incel" (industrija drveta, celuloze, papira, drvnog vlakna), analiziraće se kako se način korišćenja zemljišta (korišćenje objekata kao „vijesnik" promjena namjene površina) mjenjao kroz različite složene društveno ekonomske prilike. Iako su obe lokacije u određenom periodu ima odlike *brownfield-a*, Incel i danas zadržava taj status kao hibridni prostor u kojem se adaptivna reupotreba i rekonstrukcija postojećih objekata prepliću sa aktivnim ali i potpuno zapuštenim industrijskim kapacitetima.

## **METODOLOŠKI OKVIR I POLOŽAJ PREDMETNIH LOKACIJA**

U procesu naučno-istraživačkog rada na predmetnoj problematici korišteni su sljedeći metodi: teorijska analiza, analiza sadržaja, metod analize slučaja, proučavanje dokumenata, istorijski metod kao i nezaobilazan terenski rad. Gis je korišten kao primarni alat za prostornu analizu i vizualizaciju podataka. Ovakav pristup poslužio je za povezivanje mikro promjena (na objektima) sa makro namjenom površina. Na osnovu praćenja evolucije korišćenja objekata induktivno su izvedeni zaključci o sektorskoj rotaciji (privrede).

Lokacija „Čajaveca“ nalazi se između ulica Ranka Šipke, Jovana Dučića i Krajiških brigada. Površina analiziranog obuhvata je 8,36 ha i pripada KO Banja Luka 7 (K3). Lokacija „Incela“ nalazi se u istočnom dijelu urbanog područja Grada Banja Luka. Površina obuhvata je 92,11 ha i pripada KO Vrbana 2 i KO Banja Luka 5. Smještena je između rijeke Vrbas na zapadu, Ulice Vladislava Skarića, šumskog područja, Ulice Raska Petrovića (tačka ulaza za terentna vozila), Bulevara Vojvode Stepe Stepanovića, Ulice Veljka Mladenovića, željezničke pruge (Sunja-Doboj) i Bulevara Vojvode Živojina Mišića.

## **EVOLUCIJA U KORIŠĆENJU OBJEKATA KAO „VIJESNIK“ PROMJENA NAMJENE POVRŠINA**

Funkcionalna evolucija objekata u kompleksima „Čajavec“ i „Incel“ u ovom radu ne služi samo za hronološki spisak promjena već predstavlja ključni dokazni materijal (indikator) kojim se identifikuje transformacija društveno-ekonomskog sistema i njegov direktan uticaj na namjenu površina. Dakle, namjena površina predstavlja materijalizaciju političkih i ekonomskih ideologija određenog vremena.

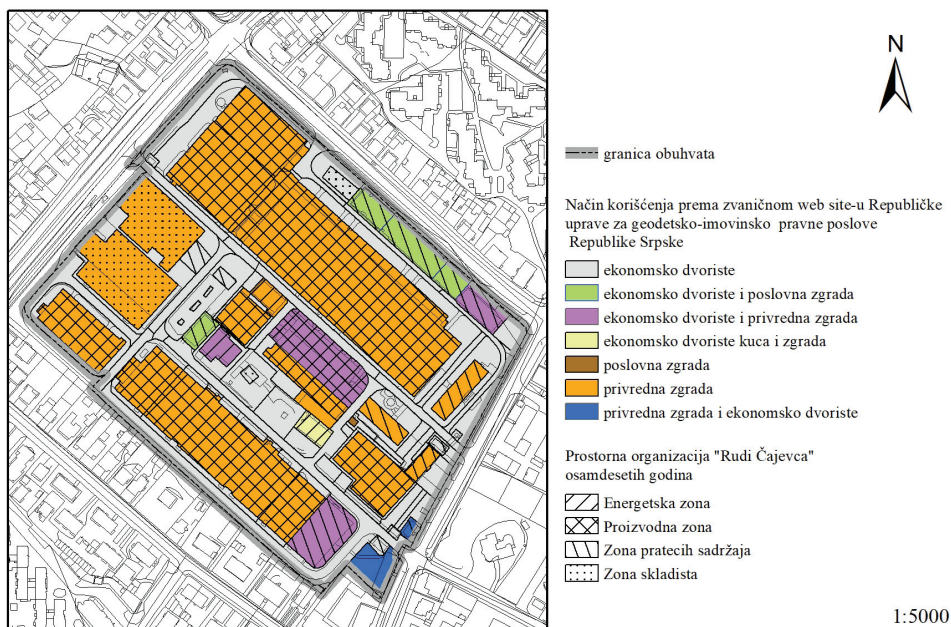
### *Lokacija „Čajavec“*

Kroz istorijsku retrospektivu, namjena površina i funkcionalna organizacija ovog lokaliteta, prošla je kroz nekoliko faza-preindustrijsku, industrijsku, fazu stagnacije i devastacije, te tercijarno kvartarnu. Prema Špirić (2018), zastupljenost poljoprivrednog zemljišta karakteriše period između dva rata, a u periodu poslije II Svjetskog rata, dolazi do izgradnje skladišta, koje kasnije formiranjem fabrike „Rudi Čajavec“ zamjenjuju proizvodni objekti sa upravnom zgradom. Propadanje industrijskih kapaciteta i devastacija posljedica je Građanskog rata. Poslije 2000.-te godine, dolazi do adaptivne reupotrebe tj. rekonstrukcije u poslovnu namjenu. Danas, način korišćenja zemljišta prema Republičkoj upravi za geodetsko i imovinsko pravne poslove (RUGIP) Republike Srpske za predmetnu lokaciju, obuhvata sljedeće kategorije: ekonomska dvorišta, poslovne zgrade, privredne zgrade, kuće i zgrade. Nosioci prava na parceli prema klasifikaciji djelatnosti pripadaju sljedećim kategorijama: fizička lica, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, proizvodnja i snabdijevanje električnom energijom, parom i klimatizacija, građevinarstvo, prerađivačka industrija, finansijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, naučne i tehničke djelatnosti, poslovanje nekretninama, trgovina na veliko i na malo, popravka motornih vozila i motocikala, obrazovanje. Obilaskom terena, uočava se da se na predmetnoj lokaciji, između ostalog, nalaze objekti: trgovine na malo, djelatnosti pružanja smještaja, pripreme i posluživanje hrane, hotelijerstva i ugostiteljstva, zabave i rekreacije. Takođe, tu su i objekti čija je djelatnost vezana za zdravstvenu zaštitu, saobraćaj i skladištenje, obrazovanje ali i za ostale uslužne djelatnosti. Prema Špirić (2018) korišćenje zemljišta osamdesetih godina prošlog vijeka, bilo je namjenjeno sekundarnim djelatnostima, tj. namjena objekata bila je, između ostalog, sljedeća: energetska laboratorija, „Felme“, galvanizacija, tlačni liv, precizni liv, proizvodne hale, dekanter, tornjevi za rashlad, rezervoar za azot, toranj sirena, hangari, skladište, naučno-istraživački centar, centar za obuku kadrova, restoran, zdravstvena stanica, specijalna oprema, montaža itd. Navedeno bi se moglo u grubo podijeliti na objekte koji su bili namjenjeni teškoj i preciznoj industriji, tehničkoj infrastrukturi i razvoju i podršci.

## **Promjena namjene površina usljed društveno-ekonomskih prilika: šta smo dobili, a šta izgubili? studija slučaja Incel i Čajavec, Banja Luka**

Proces prenamjene objekata<sup>4</sup>, išao je iz sekundarnog u tercijarno kvartarni sektor, detaljno:

- od industrije ka potrošnji (proizvodna zona-galvanizacija i montaža→trgovina; centar za obuku kadrova→trgovina; Hala „Felme“ →trgovina, ugostiteljstvo, hotelijerstvo);
- od usavršavanja i tehničkih inovacija za potrebe industrije ka obrazovanju (naučno istraživački centar→univerzitet, srednja škola);
- od industrije ka rekreaciji i zdravstvenoj zaštiti (hala precizne elektronike→fitnes centar, zdravstvena zaštita);
- od objekata za potrebe radnika industrije ka potrošnji (restoran→trgovina, ugostiteljstvo; centralno skladište→trgovine, kancelarije);
- od objekata za potrebe radnika industrije ka obrazovanju (zgrada radničkog saveta→srednja škola, visoko obrazovanje);
- od objekata za potrebe industrije ka objektima za saobraćaj u mirovanju (hangari, skladišta→parking prostor za potrebe trgovine; precizni liv→brza pošta, parking );
- od objekata za potrebe uprave industrije ka administraciji tj. političkim strankama (upravna zgrada→sjedište političke stranke).



Kartografski prikaz br. 1.: Prostorna organizacija "Rudi Čajavec" osamdesetih godina prošlog vijeka i način korišćenja danas (Špirić, 2018; Način korišćenja - Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove-ekatastar.rgurs.org)

<sup>4</sup> Analiza je u zagradi definisana kroz prvobitni status tj. namjenu i njenu savremenu funkcionalnu konverziju

Sumarno, evidentna je radikalna deindustrijalizacija lokaliteta:

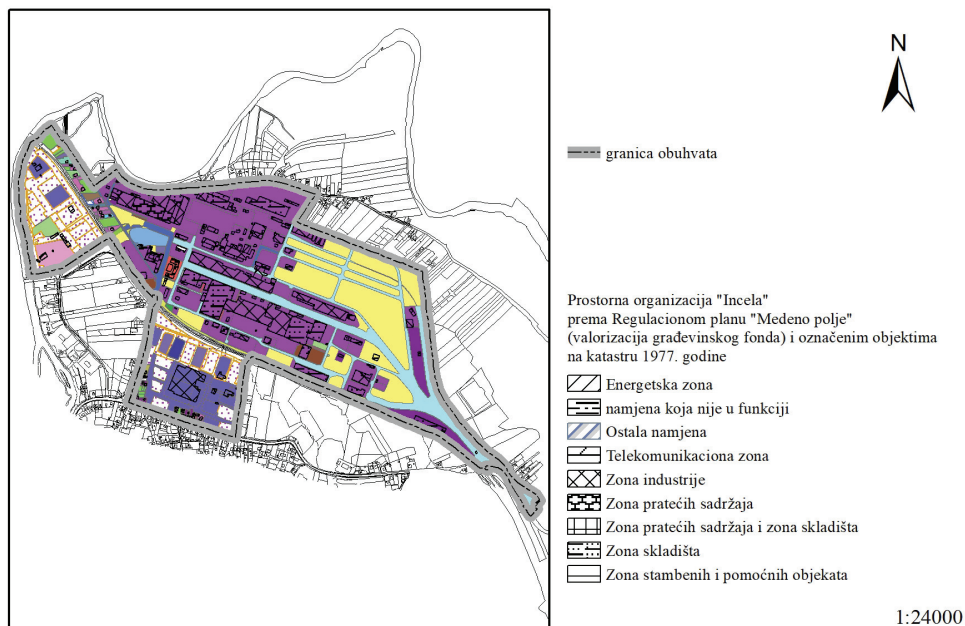
- od proizvodnje ka potrošnji-predratni „Čajavec“ bio je baziran na proizvodnji, današnji je baziran na potrošnji, uslugama, trgovini, distribuciji; hala „Felme“ zamjenjena je hotelom, restoranom, objektima trgovine, zgrada tlačnog liva objektima trgovine, proizvodne hale „Pe“ sa objektima koji su namijenjeni rekreaciji (fitnes centar) trgovini, ugostiteljstvu i zdravstvenoj zaštiti;
- kontinuitet namjene za razvoj nauke ali u drugom pravcu-promjena tipologije-u objektu nekadašnjeg naučno-istraživačkog centra danas je privatni univerzitet, srednja škola i dio Instituta za javno zdravstvo; u objektu centar za obuku kadrova danas je smještena trgovina;
- prostorna memorija i adaptivna reupotreba-lokaciju odlikuje visok stepen iskorišćenosti, transformacija iz dominantne namjene sekundarnog u tercijarno-kvartarni sektor ukazuje da su fizički okviri industrije sa pratećim objektima postali „fleksibilni“ za novu namjenu otvarajući ovaj prostor ka „svakodnevnoj upotrebi“ i pretvarajući industrijsku izolovanu zonu u integralni dio gradskog tkiva;
- lokacija kao „podrška“ već pomenutoj adaptivnoj reupotrebi-povoljan urbanistički položaj predmetne lokacije (blizina centra grada i glavnih saobraćajnica ali i blizina potrošača) svakako da je predstavljao primarnu „podršku“ prenamjeni prostora; uz to i postojanje infrastrukturne opremljenosti svakako je olakšalo prenamjenu koja je bila usmjerena ka adaptaciji objekata ili rušenju (stvaranje prostora za saobraćaj u mirovanju) itd.

### ***Lokacija „Incel“***

Danas, način korišćenja zemljišta prema RUGIP-u<sup>5</sup> za predmetne lokacije, obuhvata sljedeće kategorije: bazen i elektroenergetski objekat i zemljište, ekonomsko dvorište, fabrika, garaže, ostali pomoćni objekti, njive, gradilište, kuće, zgrada, objekat u privredi, objekat u vanprivredi, nepolodno zemljište, parking, stambeni objekat, stambeno poslovni objekat, voćnjak i dr. Nosioci prava na parceli, prema klasifikaciji djelatnosti pripadaju sljedećim kategorijama: saobraćaj i skladištenje, poslovanje nekretninama, snabdjevanje vodom, kanalizacija, upravljanje otpadom i djelatnosti sanacije životne sredine, građevinarstvo, djelatnosti pružanja smještaja, pripreme i posluživanje hrane, hotelijerstvo i ugostiteljstvo, prerađivačka industrija, trgovina na veliko i malo, popravka motornih vozila i motocikala, prerađivačka industrija, finansijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, ostale uslužne djelatnosti, proizvodnja i snabdjevanje električnom energijom, parom i klimatizacija.

<sup>5</sup> Pristupljeno mart 2025. godine <https://ekatastar.rgurs.org/>

**Promjena namjene površina usljed društveno-ekonomskih prilika:  
šta smo dobili, a šta izgubili? studija slučaja Incel i Čajavec, Banja Luka**



Kartografski prikaz br. 2...: Prostorna organizacija „Incel“-a prema RP „Medeno polje“ i način korišćenja danas prema RUGIP-u /ljubičasta boja-objekat u privredi, žuta boja-gradilište, svijetlo plava- ulica i pomoćni objekat u privredi, plavo-ljubičasta-fabrika i ekonomsko dvorište, roza-stabeno poslovni objekat i ekonomsko dvorište, bijelo sa ljubičastim tačkama-ekonomsko dvorište itd./<sup>6)</sup>

Obilaskom terena, uočava se da se na predmetnoj lokaciji, između ostalog, nalaze: objekti javne uprave i odbrana, obavezno socijalno i osiguranje (opšte djelatnosti javne uprave-Republička uprava za geodetsko i imovinsko pravne poslove, Republička uprava za inspeksijske poslove, Agencija za lijekove i medicinska sredstva BiH), zatim objekti vezani za informacije i komunikacije (Službeni glasnik Republike Srpske), trgovine na malo i trgovine na veliko. Tu su i objekti za prerađivačku industriju, poslovanje nekretninama kao i za umjetnost i zabavu.. Evidentirani su i objekti u funkciji saobraćaja i skladištenja ali i obrazovanja i građevinarstva. U južnom, „isturenom“ dijelu obuhvata locirano je novo naselje „City block“ sa 7 objekata višeporodičnog stanovanja. Uvidom u prostornu organizaciju Regulatornog plana „Medeno polje“ označenom na katastru iz 1977. godine, lociraju se objekti koji su bili isključivo vezani za sekundarni sektor: bunker za pepeo i sječku, destilacije, carinsko skladište, betonski dimnjak, dizel depo, dozirna stanica, drobilica uglja, filter stanica, doziranje pijeska, kondenz stanica, kotlovi, mašinska stanica, proizvodne hale, proizvodnja CO<sub>2</sub>, rekuperacija, radione, punjenje akumulatora, skladište etilacetata, skladište poliestera, skladište glicerina, skladište HaOX i koridor, skladište sumpora, sumporna peć itd. Stambeni objekti individualnog stanovanja bili su locirani obodom južnog isturenog dijela obuhvata i dijelom uz prugu prema Vrbasu. Isti su zadržani i danas, s tim da su danas izgrađeni objekti višeporodičnog stanovanja u blizini nekadašnje proizvodne hale, tj. na prostoru između

<sup>6</sup> S obzirom na kompleksnost postojećeg stanja, tj. velikog broja različitih namjena unutar obuhvata i obimnosti legende, u radu je dat opisni prikaz samo vizuelno najdominantnijih (možemo reći da predstavljaju morfološki i funkcionalni skelet predmetnog područja)

proizvodne hale i željezničke pruge Doboj -Sunja.

Proces prenamjene objekata<sup>7</sup>, išao je iz sekundarnog u tercijarno kvartarni sektor, detaljno<sup>8</sup>:

- od industrije ka potrošnji i stanovanju (proizvodna hala i okolni slobodni prostor→trgovina, ugostiteljstvo, novo stambeno naselje sa 7 objekata kolektivnog stanovanja);
- od industrije ka rušenju objekata (kotlovi i elektro filteri itd.);
- od tehničke podrške i zaštite do visokotehnološkog kvartanog sektora (vatrogasno spremište→proizvodnja računara i periferne opreme);
- od skladištenja ka finansijskim poslovima i proizvodnji namještaja i dizajnu enterijera (skladista tehničkog materijala, prijemno skadiste→banka, proizvodnja namještaja);
- od skladištenja ka ekonomskoj/industrijskoj aktivnosti (skladište investicione opreme→Celex carina, Celex prodavnica);
- od sekundarnog ka kvartarnom sektoru; promjena tipologije korisnika prostora (skladište HaOX i koridor→institucije republičkog nivoa);
- od proizvodnje hemijskih jedinjenja ka sektoru građevine (proizvodnja CS2, skladište sumpora i drvenog uglja→građevinarstvo);
- od objekata za potrebe industrije do državne administracije (upravna zgrada, skladište otpadnog materijala i zgrada spremista→institucije državnog nivoa; poslovni objekat, trakt b→obrazovanje, institucije republičkog nivoa);
- od skladištenja ka sjedištu urbane mobilnosti-taksi službe (skladište etil acetata-saobraćaj);
- od skladištenja za potrebe industrije do proizvodnje (Skladište nitro celuloze-proizvodnja boja i lakova);
- od industrije do površina za saobraćaj u mirovanju (dozirna stanica→površine za saobraćaj u mirovanju naselja Novi Borik) itd.

Ključni pravci transformacije:

Adaptivna reupotreba za javnu upravu i obrazovanje-objekti koji su nekada služili za skladišta, danas su izmedju ostalog dom institucija državnog nivoa;

- Od teške industrije ka stanovanju i potrošnji-mjesto nekadašnjih proizvodnih hala i slobodnog prostora, danas se pored trgovine i ugostiteljstva razvilo novo naselje sa višeporodičnim stanovanjem; ovakav tip transformacije ukazuje na širenje/popunjavanje prostora stambenim tkivom na nekadašnju industrijsku periferiju, sa napomenom da ostaje pitanje ekološke rehabilitacije zbog decenijske kontaminacije;
- Kontinuitet i adaptacija unutar iste grane-tvornica papira „Celex“, zadržala kontinuitet proizvodnje papira, prilagođavajući ih novim proizvodnim procesima;
- Adaptivna reupotreba za trgovinu, logistiku i pružanje taksi i kurirskih usluga.

Iz svega se zaključuje da privreda nije nestala, već je kroz sektorsku migraciju potražila nove forme preživljavanja unutar starih industrijskih gabarita. Dakle, prostor nije mrtav već je promjenio svoj ekonomski dnk.

<sup>7</sup> Analiza je u zagradi definisana kroz prvobitni status tj. namjenu i njenu savremenu funkcionalnu konverziju

<sup>8</sup> Zbog obimnosti, nisu prikazani svi objekti i njihova prenamjena

## **BILANS FUNKCIONALNE TRANSFORMACIJE: ANALIZA GUBITAKA, DOBITAKA I NESKORIŠTENIH (PROSTORNIH) POTENCIJALA**

Analizirajući različite primjere regeneracije braunfilda, ono što se može zaključiti da ona nije proces sa jednim ishodom, već je čini spektar različitih mogućnosti i pravaca: kultura i turizam- Westergasfabriek u Amsterdamu, Zollverein u Essenu, inovacija i privreda- Science Park Gelsenkirchen Njemačka, mješovita namjena-Hafen City Hamburg, edukacija i inovacije-Station F Pariz.

Tabela br. 1.: Funkcionalna evolucija namjene objekata i ocjena transformacije

| Čajavec                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (gubitak) identiteta                                                                                                                                                                                                                                          | (tržišna) adaptacija                                                                                       | propušten razvojni potencijal                                                                                                                                                                                                                         |
| tehnološki gigant                                                                                                                                                                                                                                             | tercijarno-kvartarni sektor                                                                                | privlačenje kreativne industrije, stvaranje centra inovacija, razvoj softvera i sl.                                                                                                                                                                   |
| strogo kontrolisan prostor, izdvojen ostalog urbanog tkiva                                                                                                                                                                                                    | otvoren i sjedinjen prostor sa okolnim urbanim tkivom, niska stopa praznih prostora                        | pješačku zonu, sa podzemnim parking garažama, otvorenim manjim trgovima za manifestacije                                                                                                                                                              |
| planirani industrijski kompleks sa jasnim internim uslužnim saobraćajnicama                                                                                                                                                                                   | betonizaciju, saobraćajni kolaps, manjak prostora za saobraćaj u mirovanju. nedostatak površina za pješake |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| zelene površine-drvorede                                                                                                                                                                                                                                      | betonski prostor bez zelenih površina                                                                      | vertikalne vrtove krovne bašte, ozelenjavanje prostora                                                                                                                                                                                                |
| ocjena transformacije                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ocjena nepostojanje vizuelnog jedinstva, manjak parking prostora, manjak zelenih površina, estetski haos, fragmeniranost vlasništva, nedostatak kreativne industrije i IT inovacionih centara                                                                 |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Incel                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| (gubitak) identiteta                                                                                                                                                                                                                                          | (tržišna) adaptacija                                                                                       | propušten razvojni potencijal                                                                                                                                                                                                                         |
| deindustrijalizacija (gubitak identiteta), proizvodnog giganta                                                                                                                                                                                                | tercijarni i kvartarni sektor, policentrični urbani čvor                                                   | čuvanje industrijskog duha, kroz tzv industrial chic estetiku- prepoznatljiv dimnjak i velike hale, mogli su postati „muzej savremene umjetnosti“ dekontaminacija piralena i teških metala inkubatori za IT sektor brendiranje industrijskog nasljeđa |
| strateško naučno-istraživačku bazu/laboratorije/                                                                                                                                                                                                              | visoko obrazovanje, sjedište univerziteta                                                                  | tehnološki kampus i inovaciono čvorište                                                                                                                                                                                                               |
| ekološku stabilnost                                                                                                                                                                                                                                           | kontamniciju zemljišta „nasljeđe“ u vidu piralena                                                          | ekološki održivo naselje i radni prostor pored rijeke                                                                                                                                                                                                 |
| prostornu izlovanost                                                                                                                                                                                                                                          | integracija u urbano tkivo, otvorenost                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ocjena transformacije                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ekonomski opstanak (na ruševinama industrijskog kompleksa) uspješan je u preživljavanju ali neuspješan u viziji razvoja; pragmatično recikliranje prostora, nedostatak integrisanog inovacionog distrikta koji bi spojio nauku, nasljedje, ekonomiju, razvoj; |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |

Incel je negdje „između“, zarobljen u tranzicionom vakuumu, bez jasnog plana, rezultirajući određenim ekonomskim procesom, hibridnim prostorom koji nije ni kulturni centar ni tehnološki hub, već fragmentisani poligon tržišnih interesa. Čajavec je u „neku ruku“ postao centar grada, gdje je grad „pojeo“ fabriku, tj. trgovina, usluge i obrazovanje. „Uspjele“ su obe ekonomski ali planerski, arhitektonski i memorijski se zakazalo. Nismo imali integralan pristup planiranju i razvoju, koji bi balansirao između ekonomskog profita i očuvanja identiteta i kolektivne memorije. Dobijeni su funkcionalni prostori, ali su izgubljena obilježja jednog vremena, urbanistički simboli, koji su mogli biti razvojni adut u vremenima koja dolaze. Analizom funkcionalne evolucije objekata potvrđuje da je primarna namjena površina suštinski ostala u domenu privrede, uz ključnu napomenu da ona više nije manifestovana kroz sekundarni sektor, već tercijarni i kvartarni.

## **ZAKLJUČAK**

Arhitektura, prostorni i funkcionalni odraz bilo kog prostora nije slučajna, ona je ogledalo društveno ekonomskih prilika, političkih i ekonomskih odluka (ali i prioriteta jednog vremena), što je ovaj rad i ukazao. Obe predmetne lokacije su proistakle iz istog ideološkog nukleusa, te su bili nekada industrijski giganti, s tim da se današnja fizionomija svjedoči o različitim putevima tranzicije (suštinski način na koji se dešavao, isti je, funkcionalno se razlikuje). Naime, „Čajavec“ je integrisan u gradsko područje kroz adaptivnu reupotrebu, sa namjenom površina koja je prešla iz sekundarnog u tercijarno kvararni sektor, postajući zona trgovine, usluga i obrazovanja ali uz cijenu urbanističkog, prostornog i arhitektonskog haosa uz gubitak prepoznatljivog industrijskog pečata (gubitak prostorne memorije). Incel je zadržao hibridni karakter brownfield lokacije gdje je savremena stanogradnja, javna uprava, obrazovanje, trgovina dodiruju sa aktivnom i zapuštenim industrijskim poligonima, stvarajući prostorni dualizam. Da li je moglo biti bolje? Jeste. Jedno je sigurno, obe lokacije su prošle kroz proces funkcionalne prenamjene (od sekundarnog ka tercijarno kvartarnom) sa deficitom integralnog planerskog usmjeravanja i ekološke odgovornosti. Razvoj je usmjeravan tržišnim interesima, sa izostankom pravca koji bi vodio ka tehnološkim parkovima, inovacionim centrima, kulturnim centrima i slično. Društveno ekonomske prilike, ne utiču samo na namjenu već i demografsko kretanje, a ovo područje je i najbolji predstavnik istog. Veliki je zadatak pred prostornim planerima i urbanistima u budućnosti, ukoliko nije kasno. Vrijeme će pokazati.

## **LITERATURA:**

- Smlatić, S. (1978). Banja Luka grad i njegove funkcije. Sarajevo: Svjetlost, OOUR Izdavačka djelatnost
- Mandić, M (2013) Karakteristike urbanog razvoja Banja Luke, savremena prostorno-funkcionalna transformacija grada, Geografsko društvo Republike Srpske
- Banja Luka Urbanistički plan, sinteza (1975) Urbanistički zavod Banja Luka
- Dokumentacioni osnov Prostornog plana Grada Banja Luka (2014). Banja Luka: Institut za građevinarstvo „Ig“, Projekt a.d. Banja Luka
- Regulacioni plan privrednog kompleksa „Medeno polje“ Banja Luka (2005), Urbanistički zavod Republike Srpske
- Matković, I. i Jakovčić, M. (2019). Brownfield prostori i njihova regeneracija; Definicije i pristupi. *Prostor*, 27 (2(58)), 348-359. [https://doi.org/10.31522/p.27.2\(58\).13](https://doi.org/10.31522/p.27.2(58).13)
- Špirić, A (2018). Prostorni obrasci brownfield lokacija u funkciji urbane regeneracije na primeru Grada Banja Luka, doktorska disertacija, Univerzitet u Beogradu, Arhitektonski fakultet
- Planning Systems and Legislation for Brownfield Development in the Central Baltic Countries (2017) Nordregio

***Promjena namjene površina usljed društveno-ekonomskih prilika:  
šta smo dobili, a šta izgubili? studija slučaja Incel i Čajavec, Banja Luka***

---

Chen B, Hashimoto S.(2025) Integrate brownfield greening into urban planning: A review from the perspective of ecosystem services, Urban Forestry & Urban Greening 104 (2025) 128642, <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2024.128642>.

Špirić, A, Đukić A., Ikalović, V (2025) Brownfields Data as a Spatial Resource for Urban Planning:A Banjaluka Case Study, GEODETSKI VESTNIK | letn. / Vol. 69 | št. / No. 3| DOI: 10.15292/geodetski-vestnik.2025.03.366-385

Zvanična web stranica Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove [www.ekatastar.rgurs.org](http://www.ekatastar.rgurs.org)

[www.companywall.ba](http://www.companywall.ba)

<https://earth.google.com>