

Посебна издања 48

Београд, децембар 2005.

Група аутора: **ОДРЖИВИ ГРАД И ЊЕГОВО ОКРУЖЕЊЕ**

- РЕЦЕНЗЕНТИ: др Димитрије Перишић
 др Добривоје Тошковић
- ИЗДАВАЧ: Институт за архитектуру и урбанизам Србије
- ЗА ИЗДАВАЧА: др Ненад Спасић, директор
- РЕДАКЦИОНИ ОДБОР: др Мила Пуцар, председник
 др Нада Милашин, зам. председника
 проф. др Милица Бајић-Брковић
 проф. др Бранислав Ђорђевић
 проф. др Бранислав Дерић
 проф. Дарко Марушић
 проф. др Димитрије Перишић
 проф. др Борислав Стојков
 проф. Предраг Цагић
 др Миодраг Вујошевић
 др Славка Зековић
 др Марија Николић
 др Михаило Чанак
 мр Игор Марић
 арх. Бранко Бојовић
 арх. Инес Урошевић - Маричић
- УРЕДНИЦИ
ПУБЛИКАЦИЈЕ: др Ненад Спасић
 др Марија Максин-Мићић
- РЕДАКЦИЈА И ЛЕКТУРА
ТЕКСТОВА: др Марија Николић
- ПРЕВОД НА ЕНГЛЕСКИ: др Јасна Петрић
- ТЕХНИЧКИ УРЕДНИК: Инес Урошевић-Маричић
- КОМПЈУТЕРСКА
ОБРАДА: Весна Јокић
- ДИЗАЈН КОРИЦА: Инес Урошевић-Маричић
- ТИРАЖ: 300 примерака
- ШТАМПА: МЛАДОСТ БИРО д.о.о. - Нови Београд

У ФИНАНСИРАЊУ ПУБЛИКАЦИЈЕ УЧЕСТВОВАЛО ЈЕ МИНИСТАРСТВО НАУКЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

САДРЖАЈ

Марија Николић, Ненад Спасић

ОД РИО АГЕНДЕ ДО ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА ГРАДОВА

Увод.....	3
ГЛОБАЛНИ ИЗАЗОВИ ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА	5
ГЕНЕЗА И ОСНОВНЕ ПОСТАВКЕ ПОЛИТИКЕ ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ	8
У ПОТРАЗИ ЗА ОДГОВОРИМА НА НЕОДРЖИВЕ ТЕНДЕНЦИЈЕ	10
МЕСТО И УЛОГА ГРАДОВА У ОСТВАРИВАЊУ КОНЦЕПТА ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА.....	13
СТРЕМЉЕЊА ЕУ НА ПУТУ КА ОДРЖИВОМ РАЗВОЈУ ГРАДОВА	15
ЗАКЉУЧЦИ	16
КОРИШЋЕНА ЛИТЕРАТУРА.....	17

Марија Максин-Мићић

КВАЛИТЕТ ЖИВОТА У РУБНИМ ЗОНАМА ГРАДОВА У ЕВРОПскоЈ УНИЈИ И СРБИЈИ

Увод.....	19
Одрживи урбани развој и квалитет живота.....	20
Развој градова у Европској унији и квалитет живота у градовима и њиховим рубним зонама	21
Развој градова у Србији и квалитет живота у градовима и њиховим рубним зонама	25
Настанак и насељавање рубних зона градова у Србији.....	25
Правци ширења и начин живота у рубним зонама градова у Србији	26
Примери ширења и начина насељавања периурбаних зона Ваљево и Књажевца.....	27
Квалитет живота и уређење рубних зона градова у Србији	28
Закључна разматрања	31
ЛИТЕРАТУРА	33

Соња Продановић

УРБАНЕ ВИЗИЈЕ УТЕМЕЉЕНЕ НА ТЕЗАМА СТРАТЕГИЈЕ ОДРЖИВОГ УРБАНОГ РАЗВОЈА

КОНТЕКСТ	35
ПРОБЛЕМИ И ТРЕНДОВИ.....	36
СКОРАШЊА МЕЂУНАРОДНА ИСКУСТВА РЕЛЕВАНТНА И НАШЕМ ПРОМИШЉАЊУ О ОДРЖИВОМ РАЗВОЈУ ГРАДА	37
Примери градова у изградњи Утопије.....	37
РЕЛЕВАНТНИ ИЗАЗОВИ КАО ЗАКЉУЧАК	39
БИБЛИОГРАФИЈА	40
Прилог: Одрживи град	
10 ТЕЗА КА ОДРЖИВОМ УРБАНОМ РАЗВОЈУ	41

Марија Мићић-Максин

РУБНА ЗОНА ГРАДА У ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ОПШТИНЕ

Увод	43
РУБНА ЗОНА У ИЗРАДИ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ	44
Рубна зона у стратешком планирању.....	44
Рубна зона и основна питања израде просторног плана општине	45
Рубна зона у основном садржају просторног плана општине	46
ПРИСТУП ИЗРАДИ ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА РУБНЕ ЗОНЕ– ПРИМЕР ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ВАЉЕВО	48
Кључни проблеми изградње и уређења рубне зоне Ваљево.....	48
Пристап решавању кључних проблема у изради правила изградње и уређења рубне зоне Ваљево...51	
ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА	53
ЛИТЕРАТУРА	54

Тамара Маричић

ОДРЖИВИ РАЗВОЈ РУДАРСКИХ НАСЕЉА НА ПОДРУЧЈУ ПОВРШИНСКЕ ЕКСПЛОАТАЦИЈЕ УГЉА

ЗНАЧАЈ ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА НАСЕЉА	55
МЕЂУНАРОДНА ДОКУМЕНТА О ОДРЖИВОМ РАЗВОЈУ ГРАДОВА	56
УГРОЖЕНОСТ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ РУДАРСКИХ НАСЕЉА НА ПОДРУЧЈУ ПОВРШИНСКЕ ЕКСПЛОАТАЦИЈЕ УГЉА	59
ПРИМЕР НАСЕЉА ВРЕОЦИ.....	60
Аспекти и стање животне средине.....	60
ПРЕПОРУКЕ ЗА БУДУЋНОСТ	62
ЛИТЕРАТУРА	63

Ненад Спасић, Ксенија Петовар, Весна Јокић **ПРОСТОРНИ И СОЦИОЕКОНОМСКИ АСПЕКТИ ИЗМЕШТАЊА НАСЕЉА ВРЕОЦИ**

Увод	65
ОСНОВНА ОБЕЛЕЖЈА НАСЕЉА ВРЕОЦИ.....	65
РЕЗУЛТАТИ АНКЕТЕ ДОМАЋИНСТАВА.....	66
КОНЦЕПТ ПРЕСЕЉЕЊА НАСЕЉА И ГРОБЉА	68
Могућа динамика ширења копова и утицај на простор насеља.....	68
Потенцијалне локације за пресељење Вреоца.....	69
Фазе пресељења.....	72
Критеријуми пресељења	73
Модалитети пресељења.....	74
Пресељење гробља.....	75
ЗАКЉУЧЦИ И ПРЕПОРУКЕ.....	76
ЛИТЕРАТУРА	79

Весна Јокић, Зоран Мирјанић

**ДЕМОГРАФСКИ РАЗВОЈ ГРАДА ВАЉЕВА
И ПРИГРАДСКИХ НАСЕЉА**

Увод	81
ДЕМОГРАФСКИ ПРОЦЕСИ И УРБАНИЗАЦИЈА.....	82
ДЕЛОВАЊЕ ГРАДА НА ОКОЛНА НАСЕЉА.....	82
ДЕМОГРАФСКЕ ПРОМЕНЕ НА ПОДРУЧЈУ ОПШТИНЕ ВАЉЕВО.....	83
Популационо-функцијске промене града Ваљево и приградских насеља.....	85
КОМПОНЕНТЕ ДЕМОГРАФСКОГ РАЗВОЈА.....	86
Природна компонента	86
Рађање и обнављање становништва.....	86
Смртност становништва.....	87
Природни прираштај.....	87
Миграције становништва	88
Аутохтоно и мигрантско становништво.....	88
Миграциони биланс.....	89
Утицај природног обнављања и миграција на промену броја становника	90
ТРАНСФОРМАЦИЈА ПРИГРАДСКИХ НАСЕЉА.....	91
ЗАКЉУЧАК.....	93
ЛИТЕРАТУРА	94

Игор Марић, Божидар Манић

**ОБНОВА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ ВРШЦА И
АСПЕКАТ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЗАШТИТЕ**

Увод.....	95
АНАЛИЗА.....	96
ПРОГРАМ	96
ПЛАН	99
ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА	103
ЛИТЕРАТУРА	104

Тијана Црнчевић, Олгица Бакић

**ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ РУБНЕ ЗОНЕ У ФУНКЦИЈИ
РАЗВОЈА ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНИХ
АКТИВНОСТИ – ПРИМЕР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ**

Увод.....	109
ОСВРТ НА ИНОСТРАНА ИСКУСТВА У РАЗВОЈУ РУБНИХ ЗОНА	109
ПРИМЕР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ	110
Систем зелених површина Генералног плана Врњачке Бање као усмеравајући фактор развоја рубне зоне.....	111
Рубна зона у функцији развоја туристичко – рекреативних активности.....	114
ЗАКЉУЧАК.....	115
ЛИТЕРАТУРА	115

Димитрије Мацура

**ПРОСТОРНИ РАЗМЕШТАЈ ОБЈЕКТА ЗА
ОСНОВНУ - ПРИМАРНУ ЗДРАВСТВЕНУ
ЗАШТИТУ У РУБНОМ И РУРАЛНОМ
ОКРУЖЕЊУ ГРАДОВА ЦЕНТРАЛНЕ СРБИЈЕ**

Увод	117
УЛОГА ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ И АМБУЛАНТЕ У ОСНОВНОЈ ЗДРАВСТВЕНОЈ ЗАШТИТИ	118
ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА	118
ПРОСТОРНО-УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ВЕЛИЧИНЕ НАСЕЉА У ОКРУЗИМА И НЕКИМ ГРАДСКИМ ОПШТИНАМА ЦЕНТРАЛНЕ СРБИЈЕ	119
Насеља у окрузима Централне Србије.....	120
Насеља у градским општинама Централне Србије.....	121
ДЕМОГРАФСКИ ПОКАЗАТЕЉИ	123
Становништво у окрузима Централне Србије.....	123
Становништво у градским општинама Централне Србије	123
ДОСТУПНОСТ ЗДРАВСТВЕНИМ ОБЈЕКТИМА	125
ЛЕКАРИ У ОСНОВНОЈ ЗДРАВСТВЕНОЈ ЗАШТИТИ.....	125
Лекари по службама опште медицине и старостне групе становништва.....	128
ОДРЕЂИВАЊЕ ПОДРУЧЈА ЗА ФУНКЦИОНИСАЊЕ ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ И АМБУЛАНТЕ У МРЕЖИ НАСЕЉА... ..	129
ЗАКЉУЧАК	132
ЛИТЕРАТУРА	133

ОБНОВА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ ВРШЦА И АСПЕКАТ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЗАШТИТЕ

Игор Марић,
Божидар Манић¹

Овај рад се бави критичком анализом „Плана детаљне регулације централне зоне Вршца“, са посебним освртом на питања методологије израде планова, проблеме ревитализације градских центара и аспект културно-историјске заштите. Задатак плана је да омогући превазилажење постојећих или предвиђених проблема и конфликта у простору и комуникацијама, преко програма обнове и уређења града, а да истовремено заштити постојеће функције и објекте. Када се ради о формираном просторно-физичким целинама, обнова има више удела од нове градње и постаје трајни задатак планирања града, те стога изискује системски приступ. Специфичан карактер предметног простора, наметнуо је као неопходан фактор прихватање идентитета локалног урбаног контекста, као суштинске базе за пројектовање и обликовање форми развоја, што у многоме доприноси постизању урбаног квалитета. Стога је у овом плану контекстуалност изразито заступљена. Резултати Студије заштите културно историјског наслеђа потпуно су интегрисани у План, чиме су створени предуслови за ревитализацију централне зоне и спроведен један од основних принципа активне заштите, по коме непокретно наслеђе треба да чини целину са живим организмом града. Ефекти планских решења су, међутим, ограничени без постојања одговарајућих механизма, за шта су важан предуслов увођење реда у област управљања грађевинским земљиштем и класична градска рента.

Кључне речи: Вршац, урбана обнова, методологија, заштита градитељског наслеђа, коришћење грађевинског земљишта

REVITALISATION OF THE CENTRAL ZONE OF VRŠAC, AND THE ASPECT OF BUILDING HERITAGE PROTECTION

This paper offers a critical analysis of the "Plan of detailed regulation of Vršac central zone", with special attention payed to the methodology of planning, problems concerning revitalisation of city centers and the aspect of cultural and historical heritage protection. The main task of the plan is to enable the overcoming of the existing or predicted problems and conflicts in space and communications, through city renewal and organization programmes, but also to preserve

the existing functions and objects. In already existing ambients, renewal and revitalisation are far more present than the new construction, so they become a permanent tasks in town planning, therefore demanding a systematic approach. Specific character of Vršac made the acceptance of local urban context, as the substantial base for designing and shaping the forms of development, an indispensable factor, which contributes, to a great extent, to the attainment of urban quality. Hence, contextuality is of great importance in this Plan. Full integration of the results of Study of cultural and historical heritage protection in the Plan, enables the revitalisation of the central zone and integration of built heritage into city "living organism", which is one of the main principles of active protection. However, the effects of the solutions proposed in this Plan are limited without appropriate mechanisms, for which important prerequisites should be organizing the sphere of land use and management, and introduction of city land use tax.

Key words: Vršac, urban renewal, methodology, built heritage protection, land use management

Увод

Овај рад се бави критичком анализом „Плана детаљне регулације централне зоне Вршца“, са посебним освртом на питања методологије израде планова, проблеме ревитализације градских центара и аспект културно-историјске заштите. План је рађен у Институту за архитектуру и урбанизам Србије у периоду од 2003.-2004., а усвојен је 05.08.2004. Руководилац израде био је мр арх. Игор Марић.

Приказаћемо укратко методолошки приступ примењен при изради овог плана, почев од циљева, преко развоја теме кроз аналитичко-синтетичко истраживање постојећег стања и идентификацију потенцијала, до концепта програмског решења и усвајања предлога плана. Анализу методологије прати критички осврт, а посебна пажња посвећена је утицајима законске регулативе и планских докумената вишег реда на цео процес израде оваквог плана.

Планирање као циклични процес контроле и усмеравања промена (развојних и просторних и промена понашања) у пожељном правцу, након прва два корака – одлуке о доношењу плана и формулисања циљева – састоји се из три тока: идентификовање потенцијала, формулисање програма и концептуализација модела. Цео технолошки поступак израде може се поделити у фазе, при чему сваки закључак једне фазе природно води до друге и може се касније проверити на бази претходних вредности (принцип повратне спреге, који је један од три основна принципа приступа процесима промена)².

¹ мр Игор Марић, истраживач сарадник, ИАУС
Божидар Манић, истраживач - стипендиста, ИАУС

² Добривоје Тошковић, „Увод у просторно и урбанистичко планирање“. ГросКЊИГА, Београд, 1996. стр.15.

Рад има увод, три поглавља и закључна разматрања. Структура рада и теме сваког поглавља дати су према структури процеса планирања, па се тако у првом поглављу говори о фази анализе, у другом о програмској фази и у трећем о самом плану и решењима која он даје. Рад садржи пар графичких прилога преузетих из плана и приказаних у погодној размери, као и табелу и изводе из текстуалног дела плана.

АНАЛИЗА

План детаљне регулације по свом карактеру и садржају има регулативно-технички карактер, са елементима тактике развоја у средњорочном периоду. Овако постављен план треба, с једне стране, да конкретизује решења Генералног плана у датом простору града, а с друге, да омогући реалну правну и техничку основу за инвестициону реализацију мањих делова дате целине према специфичном карактеру простора.

Пошто се главни стратешки циљеви постављају на нивоу Генералног плана, сам процес израде регулационог плана, након доношења одлуке о томе, изгледа нешто другачије од напред наведеног. Циљеви се преузимају из планског акта вишег реда, и по потреби модификују, конкретизују или допуњују. Идентификавање потенцијала подразумева истраживање и описивање стања територије, како би се утврдило стање промена, њихови узроци и трендови развоја. Цела територија која је предмет планирања дефинише се кроз опис делатности, комуникација и простора, које се синтезно приказују кроз намену земљишта.

Први корак након доношења одлуке о приступању изради плана био је анализа документа вишег реда, тј., Генералног урбанистичког плана Вршца до 2015. године, који је донет 1995. године³. Из њега су преузете основне смернице и намена површина. Основне намене предвиђене ГУП-ом јесу:

- центар и централни садржаји;
- шира зона центра;
- становање;
- школство;
- парковско зеленило;
- пешачке зоне;
- радне зоне;
- комуналне површине; и
- саобраћајне површине.

По доношењу новог закона, донета су и Привремена правила грађења на подручју ГУП-а Вршца, која су важила до доношења Урбанистичког плана⁴ и у којима су садржане неке одредбе касније прихваћене

и у самом Плану. Регулациони план је новом одлуком преименован у План детаљне регулације, али је плански основ остао исти – Генерални план Вршца. Основна разлика између ова два документа је то да су, у складу са новим Законом о планирању и изградњи, промењена правила уређења и правила грађења, а остала је на снази намена површина и техничка решења.

Следећи корак јесте идентификација потенцијала, кроз детаљну анализу постојећег стања.

Прибављене су катастарске подлоге, које је Републички геодетски завод скенирао и геореференцирао. Будући да су овако дигитализоване подлоге у "растерском", а не у „векторском“ облику, било је потребно урадити векторизацију. Тачност координата тачака у градском координатном систему мора се узети са резервом и у случају детаљне реконструкције проверити и евентуално кориговати, кроз детаљно геодетско снимање терена, што је посебно наглашено у делу плана који се односи на услове за саобраћајне површине.

Како у Вршцу не постоји савремена информационо основа, било је неопходно прикупљање основних података путем анкете. Према извршеној анкети, на подручју обухваћеном Планом живи 4.422 становника. Укупна бруто грађевинска површина становања је 210 273 m² тако да је по једном становнику 47m² БРГП. Број запослених је око 2.781 или 50 m² по запосленом, што износи 139 074 m² БРГП.

Тамо где су примећене промене физичке структуре у односу на стање забележено на подлогама, извршено је допунско снимање на терену, како би у највећој могућој мери било извршено ажурирање подлога за израду плана. Додатна контрола вршена је упоређивањем са ортофотограметријским снимком подручја.

Према подели у плану има 28 блокова а укупна површина је 57,3 ha.

ПРОГРАМ

План детаљне регулације представља оперативни инструмент, а не крајњу слику пожељног стања. Он не треба да изражава парцијалне интересе и залази у сферу пројектовања, нити да понавља оно што је регулисано Генералним планом, већ да пружи операционализацију тих циљева и решења и тако створи услове за изградњу и уређење простора. Потребно је план поставити на реалне основе и довести га у природну везу са постојећим стањем, уважавајући реалне могућности. На тај начин се успоставља неопходан повратни утицај, а планирање остварује као циклични процес.

³ „Службени лист Општине Вршца“ 3/1995.

⁴ У складу са чланом 168. Закона о планирању и изградњи.

Задатак плана је да омогући превазилажење постојећих или предвиђених проблема и конфликта у простору и комуникацијама, преко програма обнове и уређења града, а да истовремено заштити постојеће функције и објекте. Када се ради о формираним просторно-физичким целинама, што је данас све чешћи случај, а сам Вршац је одличан пример за то, обнова има више удела од нове градње и постаје трајни задатак планирања града, те стога изискује системски приступ.

Као основни облици обнове, који се сматрају полазиштем у планирању града, према укрштеној матрици културних, материјалних и еколошких вредности, издвајају се:

- рестаурација;
- рехабилитација;
- ревитализација;
- санација;
- тотална реконструкција; и
- адаптација.⁵

Рестаурација се примењује у случају када постоји велика, афирмисана културно-историјска вредност; *рехабилитација* у срединама које имају одређени културни и историјски значај, али не и довољно дефинисан дух и карактер. *Ревитализација* је као метод примерена тамо где постоје солидне материјалне вредности, а нема знатних културних; *санација* у случајевима где постоје историјска позадина и амбијенталне вредности, али нема материјалних ни културних, а *тотална реконструкција* у деловима града без икакве вредности. *Адаптација* се примењује обично у новијим градским четвртима, које имају изразите материјалне вредности, али немају културно-историјски значај.

Промишљено организована заштита јавља се тек почетком XX века, а након II светског рата јавља се доктрина „активне заштите“, која подразумева „амбијенталну заштиту сваког склопа или групације грађевина које по својој хомогености сама завређује историјски, археолошки или уметнички интерес“⁶. За активну заштиту значајан је принцип проширења интереса од појединачних објекта на урбане целине, што културно-историјској заштити даје урбани аспект, а у цео процес укључују се и урбанистичке установе. Тиме се олакшава спровођење најефикаснијег метода очувања културно-историјског наслеђа, а то је ревитали-

зација, која осим физичке обнове подразумева и захтева и оживљавање⁷ предмета заштите – објекта и/или урбане целине. Наслеђе се посматра као део живог организма града, те се сагледава у ширем контексту и тако постаје само један од елемената који утичу на планирање и развој града, којим се баве и планерске, урбанистичке и комуналне службе, а не само службе заштите, чиме се спречава петрификација простора. При изради Плана детаљне регулације централне зоне Вршца, примењен је приступ изразито активне заштите, што је сасвим у складу са затеченим карактеристикама простора и актуелним ставовима струке који допуштају и сматрају пожељним савремени креативни допринос историјском амбијенту, уколико се поштују наслеђене вредности.

У зависности од облика обнове појединих делова простора, предвиђеног за наредни средњорочни период, план регулације предлаже и решења основних система и подсистема до оне мере до које то представља општи интерес (примарне мреже инфраструктуре). Једна од предности регулационог плана у односу на раније присутан детаљни урбанистички план јесте и превазилажење уско секторских приступа, који не узимају у обзир утицаје на целину градског организма⁸.

Централна зона Вршца већим делом припада просторној културно-историјској урбанистичкој целини, па је услед тога било неопходно за потребе плана изградити „Студију и план заштите центра Вршца“, коју је урадио Завод за заштиту споменика културе у Панчеву. Студија садржи приказ обухвата подручја просторне културно-историјске целине, археолошких локалитета, валоризације и категоризације објеката и план заштите, са детаљно разрађеним мерама и режимима заштите за сваки објекат на подручју плана.

Специфичан карактер предметног простора, наметнуо је као неопходан фактор прихватање идентитета локалног урбаног контекста, као суштинске базе за пројектовање и обликовање форми развоја, што умногоме доприноси постизању урбаног квалитета, те је у овом плану контекстуалност изразито заступљена.

Основни принципи обнове су очување духа и идентитета града, афирмисање традиционалних вредности и унапређење функционалности урбане матрице. Полазни елемент је постојећа парцелација и облик изградње који ће се мењати само тамо где за то постоје оправдани економски, правни и посебни разлози (потпуна или делимична обнова). У осталим

⁵ Борислав Стојков, „План и судбина града“. Грађевинска књига, Београд, 1992. стр.144. и

Ева Ваништа-Лазаревић, „Урбана реконструкција“. Задужбина Андрејевић, Београд 1999. стр.49.

⁶ Ева Ваништа-Лазаревић, „Обнова градова у новом миленијуму“. Classic map studio, Београд 2003. стр.83.

⁷ Ева Ваништа-Лазаревић, „Урбана реконструкција“. Задужбина Андрејевић, Београд 1999. стр.35.

⁸ Добривоје Тошковић, *op.cit.* стр.320.

деловима предност имају облици обнове који потврђују и унапређују постојеће стање (санација и адаптација) и где иницијативу за реализацију плана покрећу постојећи власници зграда или инвеститори са пречим правом градње, усклађујући решења са својим потребама⁹.

Овакав третман простора одредио је неке основне смернице:

- очување градске матрице;
- очување карактеристика хоризонталне и вертикалне регулације;
- очување карактеристика парцелације; и
- поштовање традиционалних архитектонских концепата и материјализације.

С обзиром на то да је у оквиру ових традиционалних вредности у дужем периоду друге половине двадесетог века, дошло до значајних промена у историјском ткиву, учињен је покушај решења да се та два основна урбанистичка слоја приближе тамо где је то могуће и спречи даље нарушавање просторне културно-историјске целине.

Резултати студије потпуно су интегрисани у План, што сматрамо важним, јер смо мишљења да само на тај начин могу бити постигнути прави ефекти при спровођењу планских решења. Зонирање, урбанистички параметри и правила грађења за сваки блок, усклађени су са карактером објеката који се у њему налазе и са степеном заштите који уживају.

Вршац је снажан градски центар коме гравитира зона јужног Баната. Изражен је тренд развоја привреде, посебно индустрије, али и услужних делатности, туризма и саобраћаја. За потребе овог плана урађене су пројекције према којима ће у наредном периоду доћи до пораста броја становника централне зоне на око 5422, а запослених на 3781. Укупна потреба за изградњом износи око 100.000 м² БРГП, са односом становање:делатности приближно 50%:50%.

Намена коришћења земљишта је основна категорија урбанистичког плана. Систем контроле коришћења градског грађевинског земљишта може бити:

1. подстицајан – обезбеђење примарне и секундарне инфраструктуре и сл. и
2. рестриктиван – детаљно и стриктно зонирање, прописивање фиксних урбанистичких параметара.

Процес планирања и спровођење плана представља комбинацију подстицајног и рестриктивног деловања, а однос између њих је условљен степеном развоја¹⁰.

⁹ Добривоје Тошковић, „Урбани дизајн“. Урбанистички завод Републике Српске, Бањалука, 2000. стр.211.

¹⁰ Борислав Стојков, *op.cit.* стр.150

Пракса показује да развијенија друштва дозвољавају више подстицајног дејствовања, али се то у заштићеним градским срединама мора кориговати одређеним рестриктивним мерама, како не би било угрожено наслеђе и идентитет града.

Управо је тежња овог плана да се центар града, као његов најразвијенији део, планира што више стратешки, а што мање рестриктивно, како би се омогућио развој, прилагођавање и адаптација.

Планирање центра града носи са собом одређене специфичности, у складу са предметом рада. Наиме, у градским центрима преодоминантне су јавне функције; постоји јака хумана жеља за неким жижним местом. Центар не треба третирати као строго дефинисану територију, већ као интегрални део градске целине и треба тежити постепеној промени намене од једне доминантне до неке друге, избегавајући мртве тачке чисто зонираниог града¹¹. Центар, дакле, треба да има мешовите намене.

У овој фази процеса израде плана детаљне регулације централне зоне Вршца, након спроведених истраживања терена, која су нас довела до одређених сазнања о начину функционисања појединих делова града и њиховим међусобним везама, и након упознавања са ставовима локалних стручњака¹², дошло се до закључка да је потребно кориговати првобитно одређене границе обухвата плана, како би се у њега укључиле још неке мање целине, које му по својим функционалним или историјским карактеристикама, или по својим међусобним везама, припадају.

Уочене су само три зоне могуће нове парцелације и изградње, у блоку 63/1 према потоку Месић и у унутрашњости блокова 64/2 и 88, чија је дубина знатно већа у односу на остале блокове у матрици центра града. Сва остала површина обухваћена границама плана подлеже неком од наведених облика обнове, укључујући и тоталну реконструкцију (у зонама које су данас заузеле производним погонима, чије се измештање предвиђа ГУП-ом).

Регистрована је потреба за изградњом нових капацитета градског водовода и канализације, као и за обновом постојеће гасне и проширењем ТТ мреже.

¹¹ Добривоје Тошковић, „Урбани дизајн“. Урбанистички завод Републике Српске, Бањалука, 2000. стр.307.

¹² посебно издвајамо корисне сугестије др Александра Миленковића и колега из Завода за заштиту споменика културе, Ј.П. „Варош“, Друштва архитеката Вршца и Комисије за урбанизам.

План

План детаљне регулације централне зоне Вршца састоји се из две књиге, које имају свој графички и текстуални део. Структура плана је усклађена са законским решењима и са карактером датог простора и планских решења. У првој књизи дати су правни и плански основ за доношење овог плана, затим правила уређења и правила грађења и на крају смернице за спровођење. Графичким прилозима представљено је:

- граница плана са поделом на јавно и остало грађевинско земљиште;
- намена површина са локацијама објеката за јавну употребу и објеката од општег интереса;
- површине и капацитети за јавне функције, јавне површине и јавно зеленило;
- саобраћајно решење са нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима за обележавање;
- регулационе и грађевинске линије и локације за које је обавезна израда урбанистичких пројеката или јавних урбанистичко-архитектонских конкурса;
- мере заштите објеката и површина; и
- планови инфраструктурних мрежа (енергетске, ТТ, водоводне, канализационе и гасоводне).

Друга књига је књига документације, у којој се налази образложење плана, одлуке о приступању изради и усвајању плана, извештај о јавном увиду и примедбама на план, услови и сагласности надлежних установа за послове планирања и глобални предмер и предрачун за изградњу комуналне инфраструктуре. У графичким прилозима дат је извод из Генералног плана, постојећа намена површина и илустративно решење.

Подела земљишта на јавно и остало извршена је тако да су за јавно проглашене саобраћајнице са тротоарима, паркинзи, тргови, паркови, пешачке улице, парцеле за државне школе, обданишта, управу, администрацију, полицију и културу, а за остало све оно што се налази у оквиру регулационих линија и у њега спада све земљиште за приватно и државно коришћење. У оквиру осталог грађевинског земљишта означене су парцеле кроз које постоји право пролаза.

Намене површина као једна од основних категорија и кључних елемената урбанистичког планирања, дате су као претежне, а не искључиве, што је сасвим у складу са новим законским решењима, а са друге стране и са карактером центра града као таквог, за чији је неометан развој, како смо већ констатовали, постојање мешовитих или променљивих функција веома важан фактор. Планиране намене у складу су са ГУП-ом и разрађене до нивоа парцеле.

Подела на целине (зоне) са основним карактеристикама и односима у коришћењу земљишта даје се према специфичностима културног, односно материјалног карактера, чиме се заокружују поједини делови дате територије са основним реперима идентитета, где су одређени карактер, функција и пропорција њихове реализације на конкретном земљишту, а у складу са општим показатељима ГУП-а. Истовремено, обележавају се и зоне забрањене за изградњу¹³. Због специфичности предметног подручја, као основна јединица – целина узет је блок, како би се обнови града приступило што пажљивије, поштујући затечено стање и његове вредности. Међутим, уважавајући чињеницу да је у појединим деловима простора доминанан карактер улице која пролази кроз њих, а не блока у коме се налазе, односно, да улица није урбани елемент који раздваја, већ који спаја и обједињује простор, граница је на тим местима повучена тако да су у обухват плана укључене обе стране улице (делови улица Дворске, Вука Караџића и Феликса Милекера).

Основни услови и решење саобраћаја представљају дефисање елемената путне мреже мирујућег саобраћаја и јавног саобраћаја, где је саобраћај третиран као органски елемент регулације града, а не као независан технички систем. Кроз централну зону, која је предмет овог планског документа, пролазе магистрални пут М-1.9 и регионални пут Р-126. Пролазак ова два путна правца кроз центар града веома отежава одвијање интерног градског саобраћаја што ће се превазићи у оном тренутку када се буде изградила предвиђена обилазница око Вршца. Све постојеће улице у зони плана које се морају реконструисати, урадиће се у постојећем уличном регулационом простору.

Исто важи и за трасе и коридоре комуналних мрежа, за које су у оквиру општих услова одређени они елементи и димензије примарних инфраструктурних мрежа и објеката који представљају општи интерес у обнови, изградњи и уређењу града. Таксативно су наведени водови које треба реконструисати или појачати и они које тек треба изградити, а у склопу овог плана, у другој књизи, дат је и глобални предмер и предрачун за изградњу комуналне инфраструктуре.

Услови заштите непокретних културних добара и урбаних структура и амбијенталних целина представљају веома важан сегмент овог плана с обзиром на природу простора који је предмет планирања и на опредељење обрађивача да заштита буде интегрисана у планска решења, а не третирана као посебан, из формалних разлога потребан део. Истакнуте су примарне градске вредности које је потребно заш-

¹³ Добривоје Тошковић, „Увод у просторно и урбанистичко планирање“. ГросКЊИГА, Београд, 1996. стр.321.

титити и унапредити, које одређују дух, карактер и физиономију града, са условима њихове заштите и уклапања у даље активне токове града (прилог 1). Овде се посебно истичу материјално-културне или духовне и еколошке вредности Вршца. Вредности не подразумевају само објекте већ и карактер, градску матрицу, силуете, визуре, социо-културне особине, амбијенталне вредности, културне целине и сл.

Општи услови заштите животне средине обухватају доследно спровођење норматива из ГУП-а, посебно оних који се односе на услове изградње, заступљености отворених простора и зелених површина. Такође су дате смернице у циљу смањења утицаја погона пиваре (до пресељења). Дати су и основни принципи озелењавања и избора дендрофлоре, као и избора локација за смештај посуда за чврсти отпад. У циљу превентивне заштите, постројења типа трафостаница и антенских уређаја мобилне телефоније и друге изворе електромагнетних емисија, биће планирани као засебни објекти изван осетљивих локација и објеката.

Пошто се ради о урбанистичком плану из кога се издају услови за изградњу објеката, водило се рачуна да има довољан број елемената којима би се обезбедила контролисана изградње физичког простора и реализација постављених циљева и визија уређења.

Правила грађења садрже све услове који се односе на изградњу објеката и који су одређени по целинама плана, и усклађени са специфичностима и потребама централне зоне Вршца. Ови услови су заправо технички елемент којим се промене и развој каналишу у пожељном смеру који је зацртан ГУП-ом, те се тако с једне стране стварају предуслови за реализацију текућих интереса, а са друге стране за унапређење постојећег стања и регулисање проблема кроз обнову града и ревитализацију градског центра. На основу правила изградње, инвеститори улазе у фазу урбанистичког и архитектонског пројектовања.

Наведене су врсте и намене објеката који се могу и оних који се не могу градити. Рестриктивне одредбе су малобројне, али прецизне, како би се избегла могућност развоја функција које нису у складу са јавним интересом, или изградње објеката који угрожавају вредности просторне целине.

Дати су услови за образовање грађевинске парцеле, дефинисана најмања ширина фронта и услови и начин приступа парцели. Овде се посебно водило рачуна о контекстуалности, па је у план унесена одредба да не треба уситњавати традиционалне парцеле веће ширине (10-12m), нити их укрупњавати, а да у случају укрупњавања малих парцела, треба задржати на фасадама ритам претходних парцела.

У скуп правила која најдиректније и највише условљавају будућу изградњу спадају: положај објекта на парцели, индекс изграђености и индекс заузетости парцеле, највећа дозвољена спратност и висина објеката, њихова најмања међусобна удаљеност и услови за изградњу других објеката на истој парцели. Процес планирања утиче на будући облик града најдиректније управо кроз густине и висине објеката које предвиђа. Све то говори да планирана изграђеност мора да произађе из одговарајуће политике и стратегије.

Методолошки гледано, овај плански документ утврђује основне елементе регулације који су дати за сваку просторну јединицу и прецизно, геодетски обележени, а који као елементи чине основ општег интереса у одређењу града, што треба контролисати строгим санкцијама. Ово се односи на степен изграђености блока и однос изграђених и неизграђених површина, елемената хоризонталне и вертикалне регулације, права на ваздух и видик и друге посебне услове везане за специфичности локације.

Једно од веома важних планских решења јесте могућност изградње другог објекта на парцели уз поштовање правила изградње и уколико величина парцеле то дозвољава, што је у складу са новим законским одредбама и флексибилним приступом заштити наслеђа. Уклањање уличних објеката није дозвољено, осим у случају тоталне реконструкције или изградње новог објекта на истом месту, у складу са условима Завода за заштиту споменика културе. Како би се очувао дух места и избегло нарушавање наслеђених амбијената, предвиђено је да се објекти морају поставити на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом, осим код постојеће колективне стамбене изградње. Код изградње другог објекта на парцели, осим поштовања прописаних урбанистичких параметара, правила уређења и правила грађења из овог Плана, предвиђено је да висина објекта не сме да пређе висину слемена постојећег уличног објекта, без обзира на евентуално планом дозвољено повећање.

Одређивање индекса изграђености у старим и наслеђеним деловима града, у какве спада и центар Вршца, специфичан је посао, јер су затечене вредности обично знатно више од данас уобичајених и пожељних. Пошто је овај план опредељен за максимално поштовање затеченог, али и за стварање услова за даљи несметан развој града, а не за петрификацију простора, интенција је била да се ове вредности дају у одређеним распонима пожељног, што флексибилније, тамо где је то могуће, уз скретање пажње на неопходност поштовања и осталих правила грађења. На тај начин је створен систем подстицајних и ограничавајућих фактора, чијим се укрштањем за сваку парцелу, добијају стварне дозвољене вредности.

Постојећи највећи индекс изграђености у оквиру блока је 1,93 а дозвољени планирани је 2,1 и тај индекс не би требао да буде прекорачен у оквиру било којег блока. Просечан постојећи индекс изграђености за подручје овог Плана је 0,78, а планирани би био средњи 0,97, што значи увећање садашње спратности просечно за 1/2 спрата или нових 101 184 m² у односу на садашњих 352 672 m². То би укупно било 453 451m² и сигурно би омогућило дугогодишњи раст и развој овог дела града до оптималних мера за овај тип и величину насеља (Табела 1). За сваки блок је дат индекс изграђености у зависности од карактера блока и услова мере заштите непокретних културних добара.

По претходном Детаљном урбанистичком плану центра Вршца, донетом 1994. године, који је био урађен у складу са тада важећим законским оквирима и преовлађујућом урбанистичком доктрином, била је планирана минимална нова изградња, укупно мање од 20.000m² БРГП, уз истовремено уклањање више од 11.000m² БРГП постојећих објеката, што је значило да се у периоду важења плана може остварити повећање БРГП од само око 8.500m², односно мање од 2,5%. Тако је заштићеним деловима града претила петрификација простора, а у зонама у којима је дозвољена градња није поштована традиционална урбана матрица и парцелација, што води ка нарушавању урбане морфологије и физиономије града.

Просечна вредност индекса заузетости сведена на блокове је од 34,1% до 70,8%. С обзиром на то да постоје у центру парцеле које су традиционално изграђене и до 85%, овим Планом би то било омогућено, под условом да су испуњени остали услови из Правила грађења.

У случају реконструкције постојећих објеката могуће је увећање индекса заузетости за тај блок, на појединачној парцели, до мере која не прелази више од 20% и с тим да не прелази 85% за парцеле мање од 4 ара односно 60% за веће парцеле, и индекс изграђености 1,3. Већи индекси су могући једино на мањим парцелама које се налазе на угловима улица, јер се тиме може постићи стварање нових градских репера.

Када се ради о политици висина зграда, она треба да изрази доминантни карактер локалитета центра у терминима постојеће намене површина, величине зграда, висине, уличног модела и густине територије и планског просторног решења¹⁴. Из овог је процењено који је висински распон примерен, и који су максимуми за центар Вршца. Ова политика тако је формулисана да буде оперативна, али не претерано

упрошћена до опсега који елиминише ма који степен флексибилности у пракси и ствара круте, униформне објекте, без варијације и артикулације. Зато је и овај параметар третиран на нивоу сваког појединачног блока и у складу са његовом структуром и позицијом у простору, прописана је максимална и минимална спратност, које се морају поштовати да би се сачувала карактеристична градска морфологија. Ради очувања карактера централне зоне, изузетно код већ постојећих објеката, максимална дозвољена висина објекта до задње корисне етаже је 19 метара а најмања 3,5m. Најмања спратност је приземље а највећа П+4+Пк или П+5 без поткровља. Дозвољена је изградња подземних етажа у оквиру габарита објекта. Објекти који су под заштитом су изузети од ових правила, како у погледу минималних, тако и у погледу максималних вредности.

Сам централни трг у Вршцу је, по неким мишљењима, предимензионисан – његове димензије и висина објеката који га окружују нису у складу¹⁵. Његове димензије су око 100x190 метара, а уоквирен је углавном једносратним и приземним објектима. Како би се та несразмера смањила и како би висинска регулација била уједначена, дозвољено је повећање спратности на максимално П+2. Међутим, иако је код већине тргова са изразитом несразмером између висине објеката и величине слободног простора приметно одсуство елемената изражајности у оквиру структуре¹⁶, то се за трг у Вршцу не може рећи, чему у великој мери доприноси квалитетно партерно уређење¹⁷, поплочање и озелењавање, чиме су створени квалитетни микроамбијенти и смањен утисак величине простора.

Урбанистички услови и услови заштите непокретних културних добара за појединачне блокове представљају веома важан сегмент правила грађења овог плана. За сваки блок дати су основни урбанистички параметри (индекси искоришћености и изграђености, спратност, намена и положај регулационе и грађевинске линије). Наведени су сви објекти који потпадају под неки режим заштите, а дате су и посебне препоруке у вези са уређењем блока, уколико за тим постоји потреба.

¹⁴ Добривоје Тошковић, „Урбани дизајн“. Урбанистички завод Републике Српске, Бањалука, 2000. стр.217.

¹⁵ Владан Ђокић, „Урбана морфологија: град и градски трг“, Архитектонски факултет, Београд, 2004. стр.299-300.

¹⁶ *ibid.* стр.300.

¹⁷ Аутор пројекта је арх. Предраг Цагић.

Табела 1. Постојеће и планирано стање – урбанистички параметри, БРГП, број становника

блок	21	21/1	21/2	22	23	55	56	56а	57	57/а	
површина блока	16959	19845	14232	13889	14030	17267	10790	4872	13111	8117	
индекс изграђености	постојећи	0.66	0.69	0.74	0.96	1.01	0.70	0.68	0.00	1.80	3.12
	планирани	0.75	0.80	0.80	1.10	1.30	0.80	0.80	0.00	2.10	3.64
% покривености терена	постојећи	59.4	60.7	63.2	55.7	52.7	48.4	64.1	0.0	58.7	57.8
	планирани	60.0	60.0	50.0	60.0	55.0	50.0	60.0	0.0	60.1	72.0
укупна БРГП	постојећи	11183	13845	10651	13379	14112	12126	7388	0	23564	25295
	планирани	12717	15876	11385	15278	18239	13814	8632	0	27535	29546

блок	57/б	57/ц	57/д	58	58/а	59	60	61	61/а	63	
површина блока	13900	17536	16612	9480	16996	4888	37796	28453	17682	11811	
индекс изграђености	постојећи	1.23	1.49	1.07	1.00	0.05	1.08	0.85	0.62	0.60	0.52
	планирани	1.60	2.00	1.20	1.40	0.06	1.08	1.00	0.80	0.70	0.80
% покривености терена	постојећи	51.5	48.1	50.6	62.8	5.1	43.3	40.5	46.3	53.8	52.1
	планирани	53.0	50.0	50.0	75.0	5.5	43.3	50.0	60.0	60.0	60.0
укупна БРГП	постојећи	17173	26115	17780	9471	862	5294	32218	17649	10579	6122
	планирани	22240	35074	19934	13272	1019	5294	37796	22763	12377	9449

блок	63/1	64/2	64/3	64/4	88а	88	124	124/1	укупно	+саобр
површина блока	18282	23140	14526	6324	10503	40659	19847	22116	463678	572753
индекс изграђености	постојећи	0.32	0.32	0.49	0.56	0.57	0.40	0.44	1.05	0.80
	планирани	0.60	0.60	0.60	0.70	0.65	0.80	0.50	1.40	0.97
% покривености терена	постојећи	36.7	35.1	47.6	59.4	58.2	40.3	33.8	49.9	46.7
	планирани	50.0	50.0	55.0	60.0	60.0	60.0	60.0	45.0	50.7
укупна БРГП	постојећи	5853	7421	7120	3604	5946	16099	8700	23123	352672
	планирани	10969	13884	8715	4420	6826	35527	9923	30962	453451

Посебна пажња је посвећена условима за архитектонско обликовање, па су тако дате препоруке које би требало да допринесу усклађивању архитектуре нових објеката са архитектуром окружења. Блокови где преовлађује традиционална историјска матрица и архитектура требало би да се у волумену и облику прилагоде тој архитектури, уз поштовање услова Завода за заштиту споменика културе. Наглашена су и правила за обраду фасада, које треба тако третирати да не ремете архитектуру низа. Није забрањена употреба савремених материјала, већ је препоручена примена неког од пројектантских поступака, као што су стилизација, транспоноване или контраст, који истичу и не угрожавају наслеђе.

Узимајући у обзир чињеницу да предметни план обухвата централну градску зону, а у циљу обезбеђивања репрезентативности предметног простора, важан део плана представља и уређивање зелених површина, које су подељене у неколико категорија (паркови, тргови, скверови, дрвореди, блоковско зеленило и зеленило специјалне намене), а за сваку од њих дата су посебна правила/препоруке за уређење и касније одржавање.

До сада смо се углавном бавили техничким елементима овог планског документа, његовим садржајем и структуром, решењима која предлаже. Међутим, постоји још једна веома важна компонента плана, посебно оног који се у највећој мери бави проблемима реконструкције, а то је интуиција. „Интуиција је незаобилазан инструмент код израде плана града где све ви-

ше схватамо опасности па и штете од универзалног, деперсонализованог и културно аморфног приступа“¹⁸. Она је истовремено и најједноставнија и потенцијално најубедљивија и најсврхисходнија техника израде плана (треба истаћи да погрешно усмерена може довести до озбиљних промашаја), незаменљива у фази просторне концепције, исто као што су друге – научне и рационалне технике неопходне у фазама идентификације потенцијала, пројекција развоја и евалуације опција. Област планирања која се бави реконструктивним захватима у блиској је вези са самим урбанистичким, па и архитектонским пројектовањем, те одатле произилази нужност увођења интуитивног приступа изради плана.

У овом плану то се односи на решавање јавних градских простора, који су у Вршцу, осим самог централног трга, реконструисаног недавно са великим успехом, у лошем стању, било због своје просторно-физичке недовршености, било због оронутости објеката и неадекватног партерног уређења.

Тип реконструкције који је овде примењен не мења систем мрежа јавних отворених простора, већ се разноврсни реконструктивни захвати примењују у оквиру простора блока, при чему форма блока остаје иста, што се често среће у савременим примерима.

Планом је предвиђено неколико нових урбанистичких решења, којима би се активирали неизграђени простори и унапредили постојећи, и омогућила изградња у

¹⁸ Борислав Стојков, op.cit. стр.24

централној зони, не нарушавајући постојећу слику града, већ је унапређујући. (прилог 2)

Посебна пажња је посвећена јавним градским просторима, трговима и зеленим површинама, јер уређивање оваквих простора доприноси унапређењу квалитета живота становништва централне зоне, али и ширег градског подручја.

Нека решења нису унапред одређена, чиме је постигнута прилагодљивост Плана кроз време, али у оквиру основних намера исказаних у Плану. То се односи на простор пијаце, пиваре, проширење и уређење парковских површина, нову стамбену изградњу у блоку између улица Дворске, Бранка Радичевића, Данила Илића и Јаше Томића или пословно-стамбене садржаје у блоку између улица Патријарха Рајачића, Брегалничке, Милоша Обилића, Кумановске и Саве Ковачевића, као и уређење унутрашњости блока и парка у блоку код Позоришта. За ове просторе је предвиђена израда урбанистичких пројеката, по могућности на основу урбанистичко-архитектонских конкурса, како би се добила што квалитетнија решења.

Последњи сегмент планског документа чине смернице за спровођење, односно прописи и упутства за реализацију плана, који дефинишу оне услове и елементе који ће омогућити остваривање планских решења у условима постојеће земљишне, стамбене и комуналне политике града, те предвиђају три основна модула:

- издавање акта о урбанистичким условима;
- израда урбанистичких пројеката за делове плана где је потребна препарцелација и друге делове за које је то посебно предвиђено планом; и
- спровођење јавних урбанистичких конкурса као основе за израду урбанистичких пројеката, што је означено у графичком прилогу. (прилог 3)

ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

План детаљне регулације централне зоне Вршца, како смо у претходним поглављима показали, по својој структури и садржају испуњава све захтеве који су утврђени Законом о планирању и изградњи.

Методологија израде плана, кроз све фазе процеса планирања, од верификације циљева, преко истраживања постојећег стања и идентификације потенцијала, до концепта програмског решења и усвајања предлога плана, такође је усклађена са природом задатка, односно са нивоом овог планског документа у хијерархији система планирања, као и са просторно-физичким и културно-историјским контекстом. То значи да су у фази анализе потенцијала издвојене оне компоненте које су од суштинског значаја за очување идентитета и развој Вршца, имајући у виду да сагледавање локалног урбаног контекста мора да буде есенцијални први корак ка прилагођавању урба-

ног развоја или промене и да све друго на плану урбаног квалитета произилази из овог¹⁹, те су програм и план прилагођени специфичностима датог простора, водећи све време рачуна да се у том процесу не изгуби из вида град и градско језгро као целина. Тако је синтеза плана постала нешто више од само формалног поступка збрајања аналитичких резултата, у чему је планерска интуиција била незаобилазан инструмент, не занемарујући при томе значај рационалних техника и резултата њихове примене, посебно у почетним фазама израде плана.

Специфичност овог плана је у томе што се бавио очуваним историјским градским језгром, те је његова централна тема урбана реконструкција и ревитализација градског центра. Осим што се реконструкцијом чува историјско наслеђе од пропадања и унапређују услови становања и рада, она такође може да допринесе успоравању просторног ширења града (чиме се доприноси очувању плодног земљишта) и стварању уштеда при развоју инфраструктурне мреже. У централној зони нестаје неискоришћено земљиште. Реконструктивне методе утичу на пораст цене земљишта, па самим тим и на промену структуре становништва, јер се сиромашније становништво сели на периферију, где је земљиште знатно јефтиније²⁰. У нашим условима овакви ефекти још увек се не остварују у пуној мери, а разлог је непостојање градске ренте. То може да створи озбиљне проблеме, односно може да доведе до привременог застоја у развоју неких зона или до неуједначеног развоја и уређења, јер постоје власници који сами не могу да финансирају обнову својих објеката или изградњу нових, а истовремено не желе да уступе право градње заинтересованим инвеститорима. Увођење класичне градске ренте, чија би висина зависила од величине парцеле и њеног положаја у градском центру, омогућиће пуно деловање тржишних механизма, што доводи до флексибилности коришћења грађевинског земљишта, редуковања времена потребног за уређење и изградњу, а крајњи резултат је стимулација урбане реконструкције и максимална искоришћеност парцела у градском језгру. У светлу формулисаних циљева о рационалном коришћењу простора у тржишним условима, тржишни механизми утицаће на повраћај поверења приватних покретача развоја у институције тј. на већу мобилизацију индивидуалних средстава, па тако и на веће улагање у некретнине. Без постојања ових механизма, ефекти плана су ограничени.

Концепт одрживог развоја потенцира чињеницу да је земљиште ограничен ресурс, инсистирајући на томе да се постојећи капацитети градова што је могуће

¹⁹ Добривоје Тошковић, „Урбани дизајн“. Урбанистички завод Републике Српске, Бањалука, 2000. стр.307.

²⁰ Наташа Даниловић, „Грађевинско земљиште у процесу транзиције“. Задужбина Андрејевић, Београд, 2003. стр.31

боље искористе, уз економски исплативе подухвате и уз промену начина коришћења простора²¹. У овом плану, у складу са карактером простора примењен је тип реконструкције у оквиру блока, који се реализује у оквиру јасно ограничене просторне целине. Реконструкција блока не подразумева трансформацију парцелације. Овде постоји велики број различитих власника/корисника парцела и објеката у блоковима, који су најчешће директно заинтересовани за цео процес. Добит за град је велика, али посредна, а највећу добит остварују становници зоне, те се с тога од њих може очекивати и да учествују у финансирању реализације. Док јавни сектор финансира, пре свега, радове на обнављању инфраструктуре, остало финансирају сами власници/корисници. Тиме ће се профит приватних власника усмерити на општу добробит.

Регулациони план треба, с једне стране, да буде у функцији задовољења интереса свих градитељских фактора (инвеститора, предузећа, појединаца), а с друге стране, да обезбеди интересе заједнице као целине. То је средство, техничког карактера, којим се обезбеђује да начин коришћења земљишта у насељу буде исправно уређен у односу на околину, обезбеђујући истовремено одговарајући простор и услове изградње за све облике развоја града и омогућујући контролу интензитета развоја, према основној концепцији ГУП-а, као и опслуживање функција и објеката пратећим мрежама. Њиме се усмерава развој града и штите постојеће функције и објекти; врши подела града на зоне, уз прописивање мера регулације и урбанистичких показатеља; указује на приоритете развоја, посебне вредности и репере, у складу са облицима и могућностима обнове и изградње саобраћаја и инфраструктуре²². Успоставља се, у одређеној мери, контрола делатности, ради бољег функционисања града. Ниво контроле и степен флексибилности решења зависе како од карактера простора, тако и од планерске интуиције, јер због сложености система и могуће појаве нових елемената у будућности, није могуће довољно тачно предвидети њихове резултате, ни вредновати последице. У овом плану је преовладао приступ да је за сложене системе боље установити мали број јасних регулационих правила, односно, да треба избећи „пренормираност“ плана, али ће процена квалитета планских решења бити могућа једино кроз праћење њихове имплементације.

На основу извршене анализе по појединачним аспектима, може се рећи да овај план иако стручан по свом карактеру, има довољно елемената од научног интереса. То се види, пре свега, по томе што су све посматране ствари сагледане комплексно, у међусобној

повезаности и у склопу узрочно последичних односа, уз увођење принципа повратне спреге у цео процес²³. У том контексту посебно се истиче проблемски аспект посматрања градске целине. Вредност овог Плана је и у његовој флексибилности и адаптивности за разне могуће ситуације, тамо где је то било могуће. То доприноси спроводивости планских решења, што је била једна од основних интенција. Тежило се избегавању крутости, због неизвесности у планирању; остваривању равнотеже између развоја и очувања постојећих вредности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Ваништа-Лазаревић, Е.: „Обнова градова у новом миленијуму“, Classic map studio, Београд, 2003.
2. Ваништа-Лазаревић, Е.: „Урбана реконструкција“, Задужбина Андрејевић, Београд, 1999.
3. Гајић, Р.: „Парцелација и физичка структура града – примери реконструкције“, Задужбина Андрејевић, Београд, 2004.
4. Даниловић, Н.: „Грађевинско земљиште у процесу транзиције“, Задужбина Андрејевић, Београд, 2003.
5. Ђокић, В.: „Урбана морфологија: град и градски трг“, Архитектонски факултет, Београд, 2004.
6. Стојков, Б.: „План и судбина града“, Грађевинска књига, Београд, 1992.
7. Тошковић, Д.: „Увод у просторно и урбанистичко планирање“, ГросКЊИГА, Београд, 1996.
8. Тошковић, Д.: „Урбани дизајн“, Урбанистички завод Републике Српске, Бањалука, 2000.

Извори

1. Генерални урбанистички план Вршац, Завод за урбанизам Војводине, Нови Сад, 1995.
2. Детаљни урбанистички план центра Вршца, Завод за урбанизам Војводине, Нови Сад, 1994.
3. Закон о планирању и изградњи. „Службени гласник Републике Србије“ 47/2003.
4. Закон о планирању и уређењу простора и насеља. „Службени гласник Републике Србије“ 44/1995.
5. План детаљне регулације централне зоне Вршца. Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, 2004.
6. Студија и план заштите центра Вршца, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, Панчево, 2003.

Графички прилози

Прилог 1. Мере заштите објеката и површина

Прилог 2. Илустративно урбанистичко решење

Прилог 3. Регулационе и грађевинске линије и смернице за спровођење










²¹ Ранка М. Гајић, „Парцелација и физичка структура града – примери реконструкције“. Задужбина Андрејевић, Београд, 2004. стр.99

²² Борислав Стојков, *op.cit.* стр.152






²³ нпр. проширивање првобитног обухвата плана и одређивање урбанистичких параметара



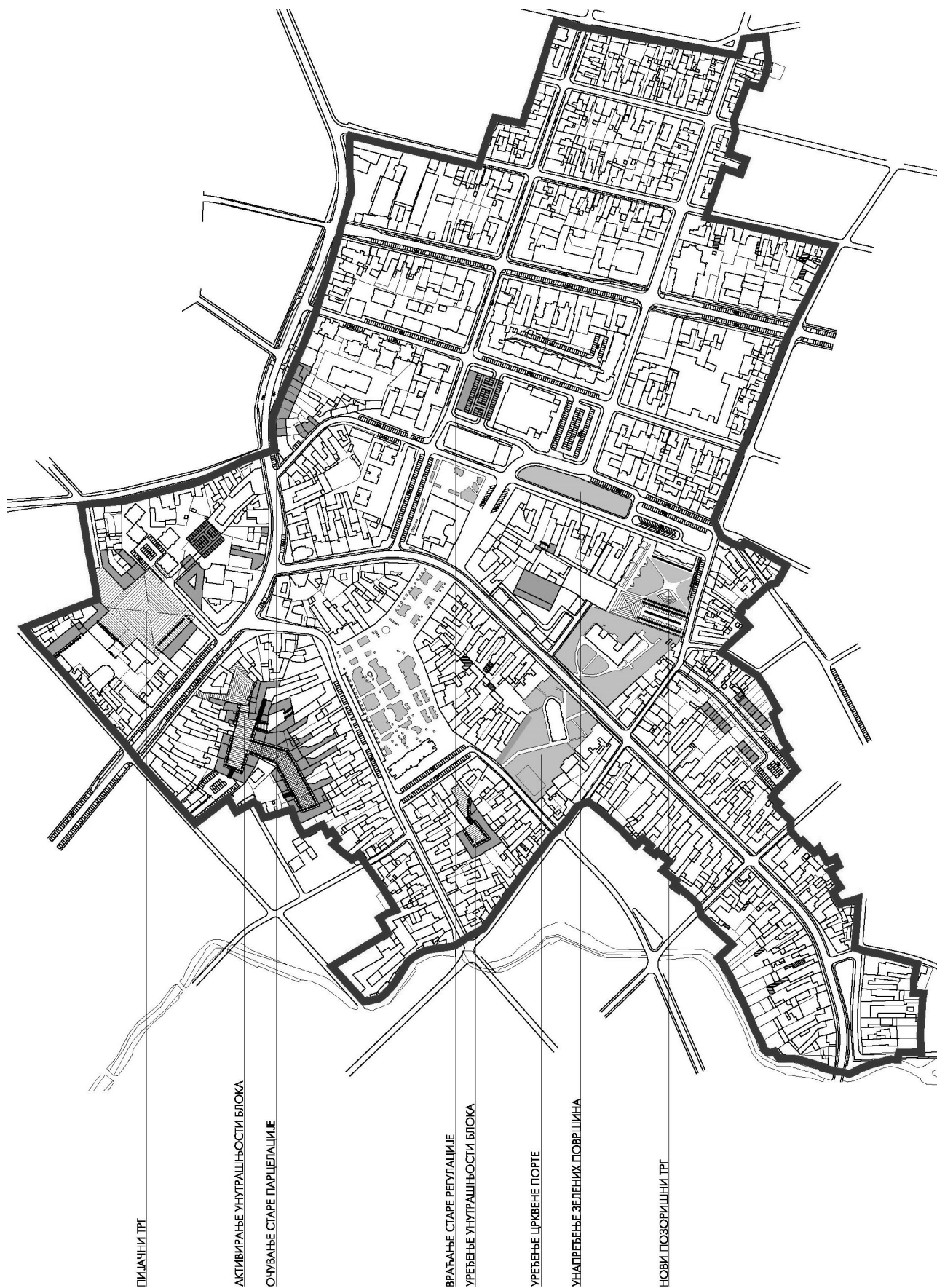
КОНЦЕПЦИЈА ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

- | | | |
|--|---|---|
|  граница просторне културно-историјско-урбанистичке целине |  граница околине просторне културно-историјско-урбанистичке целине |  објекти на којима се примењују мере заштите режима 1 за објекте |
|  објекти на којима се примењују мере заштите режима 2 за објекте |  објекти на којима се примењују мере заштите режима 3/А за објекте |  објекти на којима се примењују мере заштите режима 3/Б за објекте |
|  помоћни објекти на којима се примењују мере заштите из подтачке б) режима 1 за објекте |  нови објекти у урбаном језгру на којима се примењују услови из подтачке 2) услова за остале објекте |  објекти ван урбаног језгра на којима се примењују услови из подтачке 3) услова за остале објекте |

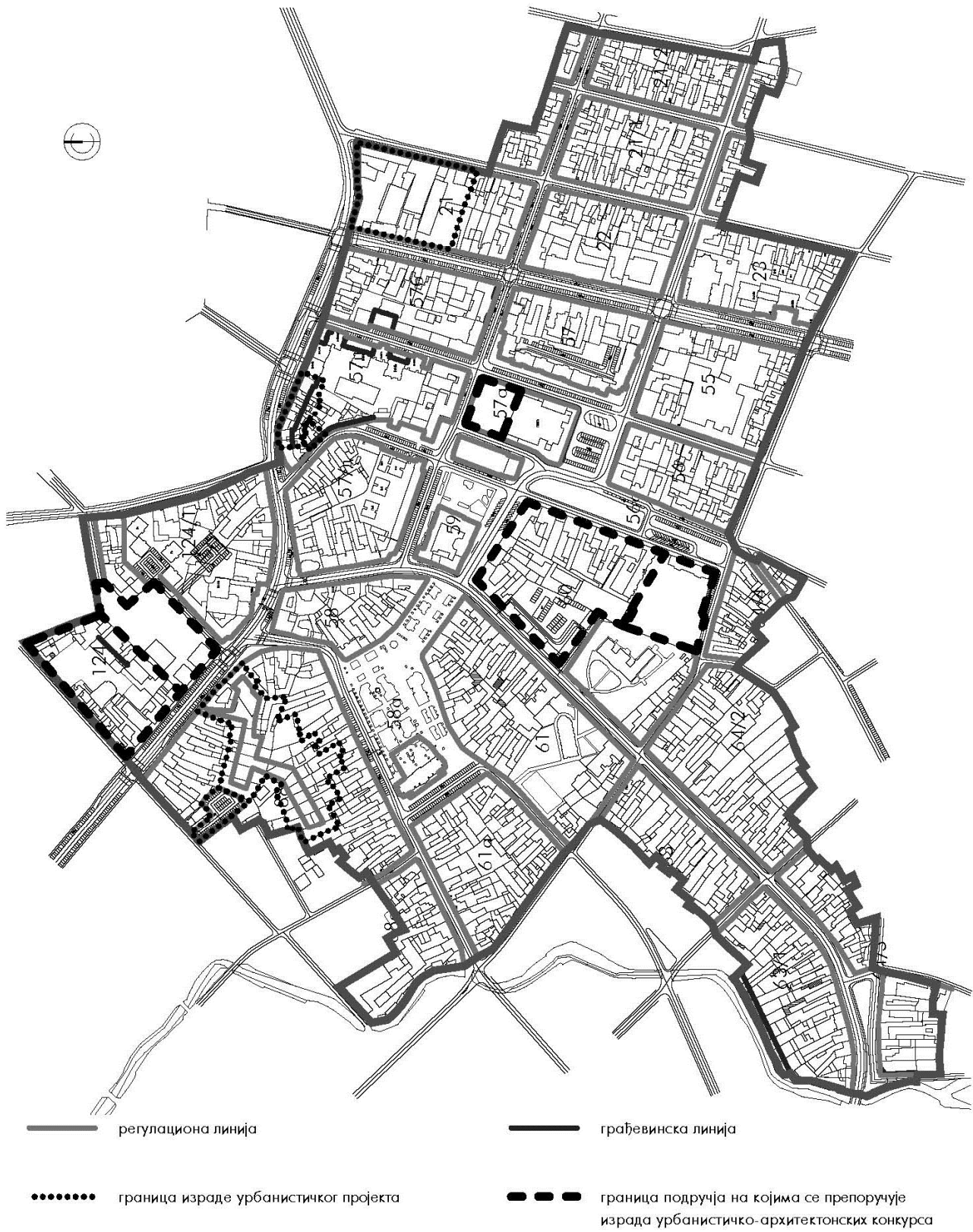
СМЕРНИЦЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И РЕВИТАЛИЗАЦИЈУ

- | | | |
|--|---|---|
|  слободни и озелењени простори које треба преобликовати или партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити |  уређене зелене или парковске површине које треба редовно одржавати |  слободне површине које треба изградити |
|  групе објеката са њиховом непосредном околином за које треба урадити посебне пројекте реконструкције и ревитализације простора |  објекти за које треба урадити конзерваторски пројекат реконструкције и реставрације фасаде према првобитном изгледу | |

Прилог 1 – Мере заштите објеката и површина



Прилог 2 – Илустративно урбанистичко решење



Прилог 3 – Регулационе и грађевинске линије и смернице за спровођење

CIP – Каталогизација у публикацији
Народне библиотеке Србије, Београд

502.131.1:711 (082)

ОДРЖИВИ град и његово окружење/ [група аутора];
[уредници публикације Ненад Спасић, Марија-Максин
Мићић]. – Београд: Институт за архитектуру и урбанизам
Србије, 2006 (Нови Београд : Младост биро). – 134 стр. :
илустр.; 24 цм. – (Посебна издања / [Институт за
архитектуру и урбанизам]; 48)

Текст штампан двостубачно. – Тираж 300. – Напомене
и библиографске референце уз текст. – Библиографија
уз свако поглавље.
– Abstracts.

ISBN 86-80329-44-4

а) Просторно планирање – Одрживи развој – Зборници
б) Градови - Одрживи развој – Зборници

COBISS.SR – ID 128563212