

Др **Јасмина Ђокић**, дипл. инж. арх.  
Урбанистички завод Београда, Београд, Србија  
jasmina.djokic@gmail.com

**Ана Граовац**, дипл. инж. арх.  
Урбанистички завод Београда, Београд, Србија  
ana.graovac@gmail.com

## УРБАНО НАСЛЕЂЕ И ДИВЕРЗИТЕТ СТАМБЕНИХ ТИПОЛОГИЈА У САВРЕМЕНОМ БЕОГРАДУ

### Апстракт

Преовлађујући савремени критеријум урбаног развоја – критеријум економске исплативости појединачних локација – намеће редуковане типологије и унифициране структуре у новоградњи и реконструкцији постојећег ткива. У таквим околностима, заштићене урбане целине су резервоар разноликости за урбане активности попут становања, културе, рекреације, чак и рада.

У овом раду истражују се (а) модели урбанистичке заштите, као и однос стамбених типологија и основних урбанистичких параметара планираних за стамбено ткиво, како су постављени у главним стратешким урбанистичким плановима Београда од 2000. године, а потом и (б) однос између плански изграђених и заштићених целина и процеса униформизације стамбених урбанистичких склопова реализованих према плановима детаљне разраде у истом периоду.

Циљ истраживања је да се на конкретним примерима прикаже значај који заштита урбаног наслеђа има у домену очувања и унапређења разноликости структура, типологија, функционалних шема и других важних аспеката градског простора. Диверзификација стамбених типологија непосредно утиче на повећање могућности избора за живот у градовима и као таква представља легитимну савремену тему од јавног интереса свих грађана.

У закључним разматрањима сумирају се проблеми и потенцијали савременог приступа у планирању стамбених целина у циљу сагледавања последица које такав тренд оставља на начин и квалитет градског становања.

**Кључне речи:** урбанистичко планирање, заштита урбаног наслеђа, стамбене типологије, урбанистички параметри

**Jasmina Đokić**, PhD, Architect  
Urban Planning Institute of Belgrade, Belgrade, Serbia  
jasmina.djokic@gmail.com

**Ana Graovac**, Architect  
Urban Planning Institute of Belgrade, Belgrade, Serbia  
ana.graovac@gmail.com

## **URBAN HERITAGE AND DIVERSITY OF HOUSING TYPOLOGIES IN CONTEMPORARY BELGRADE**

### **Abstract**

The prevailing modern criterion of urban development – that of economic profitability of individual locations, imposes reduced typologies and unified structures on the new construction and reconstruction projects in the existing urban tissue. In such circumstances, protected urban areas are a reservoir of diversity for urban activities, such as housing, culture, recreation, and even work.

This paper analyses (a) the models of urban protection and the relation of the housing typologies to the basic urban parameters planned for residential tissue, as set out in the main strategic urban plans of Belgrade since 2000, and then (b) the relation between the planned and protected built areas and the process of developing uniform residential quarters built according to detailed plans of the same period.

The aim of this research is to show the importance of urban heritage protection for the conservation and diversification of structures, typologies, functional schemes, and other important aspects of urban space. That directly increases the possibilities of choice for the life in cities and as such is a legitimate contemporary topic of public interest for all the citizens.

The concluding remarks summarize the issues and potentials of the contemporary approach in the planning of residential zones and housing units, in order to comprehend the consequences that such a trend leaves on the style and quality of urban life.

**Keywords:** urban planning, urban heritage protection, housing typologies, urban parameters

## Увод

Градски пејзаж какав познајемо убрзано и радикално се трансформише од деведесетих година прошлог века. Разноврсност градских структура из периода пре и после Другог светског рата – у периоду који упрошћено посматрамо као период интензивне модернизације, као да нестаје наочиглед свих, уступајући место прилично униформним склоповима. Ти нови склопови су вишеспратнице које у зависности од локације варирају у висини, али генерално имају веома робустан, доминантан волумен, који оставља веома мало простора за било шта друго – зелене, рекреативне или неке друге слободне површине. У плановима новије израде готово је немогуће у централној и средњој зони пронаћи куће у низу ниже спратности, градске виле, слободностојеће, двојне, атријумске или терасасте куће. Градске целине с формираном традиционалном блоковском матрицом радикално се трансформишу у зоне у којима је и вишепородично становање нижих спратности реткост. Нове групације слободностојећих објеката су постале стране и Новом Београду, који је изграђен на принципима модернистичког отвореног блока.

Овај тренд униформизације нових структура ту се, међутим, не зауставља. Наиме, већ постојеће, дефинисане и у погледу квалитета становања веома успешне структуре, такође су изложене по обиму системској, а по карактеру стихијској реконструкцији. Модернистички, али и традиционални блокови и насеља плански се *попуњавају*, дограђују и трансформишу, упркос чињеници да су то урбанистички, архитектонски и функционално заокружене целине. Тежња ка максимизацији планираних параметара и капацитета изградње добро је позната стручној и широј јавности, али суштинска промена која се такође одвија – а то је губитак разноврсних урбанистичких образаца и стамбених типологија, разноликих шема нових суседстава и блокова, као да измиче пажњи јавности.

Повезивање типологија стамбених структура и урбанистичких параметара и норми, односно својеврсно *кодирање* типолошке разноликости адекватним урбанистичким параметрима, у циљу разноврсности стамбене понуде и развоја стамбене културе (различити стилови живота, преференце, социјални и економски статус), али и очувања традиционалних форми становања и општег унапређења културе, нису значајна тема савремених београдских урбанистичких планова тржишно оријентисаног приступа. У таквој поставци, као можда последња брана тренду униформизације, до сада је опстало деловање надлежних институција за заштиту културног наслеђа, јер се чини да само експлицитно заштићене целине и склопови имају потенцијалну шансу да очувају свој оригинални изглед и структуру.

## Заштита наслеђа и урбанистичко планирање

У оквиру теоријских и практичних увида у полазишта заштите споменика културе, постоји широко поље размишљања и аргумената о суштинском значају наслеђа, а затим и сврси његове заштите у савременим условима. Правни, историјски, едука-

---

тивни, филозофски, естетски и етички, научни и друштвени аспекти преклапају се остављајући широку маргину не само за дефинисање културних добара (и архитектонског наслеђа као посебне категорије)<sup>1</sup>, него и за њихово проглашење и механизме заштите<sup>2</sup>. Урбанисти, као и шира јавност, углавном су изван ових расправа и процеса који се одвијају у оквирима националних и међународних институција које се баве заштитом споменика.

Ипак, занимљиво је понудити и додатно становиште које тему осветљава из перспективе урбанистичког планирања. Заштићено архитектонско и урбанистичко наслеђе је истовремено и жива урбана структура која, као таква, има одређена својства и улогу у ткиву града, па самим тим подлеже истраживању и валоризовању. Наслеђена блоковска матрица, типови стамбених и других склопова, типови отворених јавних простора у фокусу су урбанистичких истраживања, и то двојако. Прво, као затечене форме које треба одговарајућим интервенцијама (не нужно градитељским) учинити погодним за савремени живот у граду, а затим и као потенцијалне предлошке за нове структуре, одабране на основу искуства о њиховим квалитетима.

У складу с тим, када је реч о заштити склопова у градској структури, у планерској пракси се препознају две, по карактеру и спровођењу, различите врсте заштите. Прва је она коју спроводе надлежне институције за заштиту споменика културе и која проналази своје упориште у Закону о културним добрима. Друга врсте заштите је урбанистичка – она која произилази из стручне оцене урбанисте да поједине урбанистичке целине – блоковске матрице, типологије изградње, треба сачувати у урбаном ткиву због квалитета урбане средине као такве.

У *Генералном плану Београда 2021*<sup>3</sup> (ГП, 2003), поред целина проглашених за културно добро и, с аспекта урбанистичког планирања, посебно деликатних целина које представљају добра која уживају претходну заштиту, установљена је и посебна врста урбанистичке заштите целина епохе модерне архитектуре – режим потпуне и делимичне заштите. На основу јасно дефинисане критеријумске матрице, урбанистичком заштитом су на овај начин у потпуности заштићени многи модернистички блокови и друге мање градске целине. Исти двојаки приступ заштити, уз ажурирање стеченог споменичког статуса урбанистичких целина, задржан је и у изменама и допунама основног генералног плана, као и при изради *Генералног урбанистичког плана Београда*<sup>4</sup> (ГУП) 2016. године.

Међутим, за разлику од споменичког наслеђа, чији су услови заштите обавезан део процеса израде сваког урбанистичког плана, даља имплементација урбанистичке заштите – која се није нашла у нормативном делу генералног плана, већ у његовој документацији – кроз даљу израду планова регулације у потпуности је изостала.

## **Стамбене типологије и урбанистичко планирање**

Иза појма типологије урбаних склопова налази се и вишедеценијска расправа о његовом садржају, сврси и применљивости у контексту традиционалног европског града и ван њега. За бројне истраживаче из области урбанистичког планирања упитна

је употреба традиције и историчности у проучавању типологија, што је послужило као контекст и за (једно од) сукобљавање модерничког и постмодерног концепта.<sup>5</sup> Не улазећи у ову дебату, сада већ превазиђену и анахрону, у раду се појму *типологија* додељује базично значење, онако како га је формулисао Конзен у свом истраживању Алнвика, а састоји се од три компоненте: план/карта подручја, изграђене структуре и намена површина и објеката.<sup>6</sup>

Ипак, важно је напоменути да типологија у контексту овог истраживања не представља феномен извучен и одвојен од реалности – разноврсност типологија урбанистичких склопова одговара расположивој понуди типова становања за становнике града. Редукција типова у животу града и његових становника једнака је смањењу диверзитета стамбених модела. Постсоцијалистичка транзиција проузроковала је усложњавања структуре и типова домаћинства,<sup>7</sup> што би требало да буде праћено и порастом понуде модела становања. Насупрот томе, у истом периоду евидентан је супротан тренд – смањење и униформизација типова.<sup>8</sup>

Социјалистички систем детаљног урбанистичког планирања подразумевао је разраду локација у два корака – први на нивоу дистрибуције основних урбанистичких параметара дефинисаних генералним урбанистичким планом (индекса изграђености, броја становника и сл.), по појединачним целинама, а други до нивоа разраде конкретних физичких структура. Другим речима, веза између прописаних параметара и њихове физичке интерпретације у простору била је јединствени део урбанистичког плана као основе за изградњу. Прелазак на тржишно оријентисано планирање и флексибилнији облик планова детаљне регулације, подразумевао је да примена урбанистичких параметара неће једнозначно одредити форму будуће физичке структуре, али и да је постизање извесне типолошке разноврсности у реализацији свакако неопходно. У том смислу, уведен је читав сет правила изградње као допуне основних параметара који се примењују у различитим зонама, с циљем да будућа изградња, иако прилагодљива конкретним потребама, пројектује слику града складних односа, организованих целина и прихваћених стандарда.

У складу с тим, за разлику од пређашњег периода у којем су стамбене типологије исказиване кроз параметар густине становања, у ГП типови стамбеног ткива дефинисани су на основу морфолошког критеријума у пет основних типова блокова – компактни, отворени, мешовити, блок индивидуалног становања и приградска насеља. *План генералне регулације Београда*<sup>9</sup> (ПГР), из 2016. године, наизглед усложњава овакву поставку, прво дефинисањем посебних зона становања и мешовите намене, а потом и даљом поделом на више различитих зона породичног, вишепородичног становања и мешовитих центара, која резултира са чак 16 различитих урбаних зона са истим правилима грађења у којима становање може бити доминантна намена.

Међутим, за разлику од типологија ГП (из 2003), које развијају велики број комбинација подтипова, првенствено у зависности од величине парцеле, а потом и изградње у новим или постојећим блоковима, централној или ван централне зоне, ниске или високе изградње и сл., већ измена ГП из 2009. године изоставља величину парцеле као релевантан параметар (сем у приградским насељима) и доминантном варија-

---

блом проглашава изградњу у централној или ван централне зоне, док ПГР Београда заправо додатно упрошћује број варијација, генерално подижући максималне индексе изграђености, заузетости и висине објеката у зонама.

Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи<sup>10</sup> 2011 године, смањује се број различитих урбанистичких параметара који су на располагању планеру у циљу постизања варијетета у планираним типологијама становања. Наиме, законским одредбама обавезују се планери на избор два од могућа четири основна урбанистичка параметра – индекс изграђености/заузетости и спратност/висина објекта. Оваква одлука законодавца, која је без преседана, практично укида прилику за постизање флексибилности планираних решења, капацитете изградње додатно максимизира и униформише физичке структуре. Ово је видљиво нарочито у Београду, где се кроз правила непосредног спровођења ПГР индекс изграђености и спратност објеката укидају као обавезујући, па се, узимајући у обзир висину објекта и заузетост парцеле, максимални капацитети изградње на парцелама могу повећати чак и до 80% у односу на оне које је ПГР дефинисао општим индексом изграђености.

### **Урбано породично становање – свет у нестајању**

*Регулациони план просторне целине Дедиње* (РП),<sup>11</sup> усвојен је 1999. године, као један од првих планова према новој, постсоцијалистичкој легислативи. Обухвата историјске целине Сењак, Дедиње и Топчидерско брдо. С обзиром на то да је реч о деловима града који су настали и пре више од једног века и за које су у социјалистичком периоду израђени детаљни урбанистички планови с веома деликатним односом према наслеђу и његовим вредностима,<sup>12</sup> готово цела територија је имала профилисану уличну мрежу, успостављене типологије становања, уређене зелене и отворене површине, као и мноштво појединачних објеката и комплекса од којих су бројни значајни не само за историју и архитектуру града већ и као национални споменици.

Регулационим планом Дедиња утврђено је више типова индивидуалног и другог становања, у складу с разликама у погледу склопа, величине објеката и парцела, као и њиховог значаја – луксузне градске виле на веома великим парцелама малих параметара изградње, градске куће, вишепородично становање мањих и средњих густина, комбинације ових типова и сл. Правила за будуће интервенције одмерена су с циљем да се типови очувају и омогући њихова реконструкција у оквирима постојећег модела, а све у складу и са чињеницом да је већи део простора означен као добро под претходном заштитом.

Међутим, с временом се уобличио модел урушавања таквог приступа, који се састоји у *бушењу* територије зонама за непосредну примену правила грађења ПГР Београда и малим плановима – обично на нивоу једног блока или мањим, који махом потпуно игноришу специфичности Дедиња, Сењака и Топчидера, односно, применом максималних параметара коју допуштају планови вишег реда, третирају ово подручје као било коју зону за нову изградњу у граду.<sup>13</sup>



Слика 1. Сењак и Дедиње: спровођење путем РП просторне целине Дедиње (зелено), новијих планова детаљне регулације (тегет) и непосредном применом правила грађења ППР Београда (тамно и светло жуто) [извор: План генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе – град Београд (целине XVI, XVII и XVIII, општине Вождовац, Звездара, Чукарица, Раковица, Савски венац, Гроцка и Палилула), Урбанистички завод Београда, 2016]

Игнорисање ове чињенице од свих укључених у процес израде и усвајања нових планова, води ка дефинитивној и неповратној трансформацији поменутих целина. У случају обухвата РП просторне целине Дедиње, имајући у виду традиционалну ексклузивност и карактер насеља, читав модел ексклузивног индивидуалног становања се полако системски трансформише у вишепородично становање, задржавајући само етикету ексклузивности, чије је трајање у будућности неизвесно. У оваквим околностима, само строга и недвосмислена заштита коју пропише надлежна институција, а учесници у поступку израде плана имплементирају, може заиста да заштити не само конкретно насеље већ и тип становања у Београду.

### Традиционални блок – само улица је граница

Доњи Дорђол, као део Општине Стари град, део је централне градске зоне у којој је, усвајањем *Детаљног урбанистичког плана I и II месне заједнице на Дорђолу* 1970. године, започела трансформација која је трајала до осамдесетих година прошлог века. По основу тог плана, изграђена су потпуно нова насеља у форми отвореног блока и формиран је један број блокова мешовите типологије. До средине деведесетих година урађена је измена и допуна основног урбанистичког плана, али је његова реализација остала под знаком питања, све до 2006. године и почетка израде новог плана за цело подручје новог Дорђола, која је трајала скоро десет година, уз велике варијације у концептуалним решењима





Слика 2. Книћанинова улица: раст вертикалне регулације, 2021. (фото: Нађа Јокић)

и планираним урбанистичким параметрима. Напоследку, план је усвојен као један од првих који је планирани обим изградње дефинисао само уз помоћ индекса заузетости грађевинске парцеле, спољашњим и унутрашњим грађевинским линијама и висинском регулацијом.<sup>14</sup>

Интересантно је да су у складу с условима заштите, који су проистекли из чињенице да цео простор од Душанове до Дунавске улице представља добро под претходном заштитом, планом задржане постојеће амбијенталне вредности улица попут Скендербегове и Книћанинове (некада планираних за укидање и потпуну трансформацију), па је висина свих планираних објеката у овим и околним улицама лимитирана на П+4, без обзира што је ГП Београда дао могућност изградње објеката максималне висине до 1,5 ширине улице. Овакав заштитарски и планерски став створио је заправо услове да се, без обзира на општи тренд максимизације планираних капацитета изградње, напоскон створи основ за изградњу компактних стамбених блокова умерене, средње спратности у центру града.

Међутим, већ током наредних неколико година, усвајају се нове планске и законске одредбе које отварају могућност да се и несумњиви домети овог плана избришу.<sup>15</sup> Без улажења у истраживање шта је био основ за нарушавање планиране висинске регулације Книћанинове улице, која је започета изградњом објекта П+4 на углу са Скендербеговом,<sup>16</sup> сведоци смо изградње нових објеката на потезу до улице Високог Стевана спратности и П+4+Пс и П+4+Пс+2Пс.

### **Модернистички блок – дефанзива до коначне предаје**

Део Новог Београда уз леву обалу Саве плански је постављен *Регулационим планом Новог Београда* 1962. године, а разрађен кроз израду детаљних урбанистичких планова током шездесетих и седамдесетих година прошлог века, у духу модернистичких блокова колективне стамбене изградње, са оствареним високим стандардима за зелене и јавне просторе и садржај за будуће становнике.



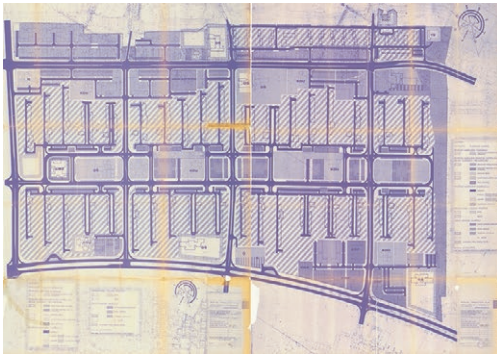
Усвајањем измена и допуна ГУП Београда 1985. године, и идеје рационализације капацитета изградње, односно усмеравањем развоја и изградње ка *компакт-нијем* граду, покрећу се и многобројне измене и допуне до тада усвојених детаљних урбанистичких планова, од којих су многи били у претходним деценијама и реализовани. У складу с тим, средином осамдесетих и почетком деведесетих година прошлог века усвајају се измене и допуне детаљних урбанистичких планова за блокове 61, 62, 63, 45 и 70. Тим изменама, ивични појасеви блокова ка Земунској улици и Јурија Гагарина добијају нову намену – изградњу комерцијалних садржаја (рејонског и локалних нивоа), стамбених објеката и колективних гаража, знатно другачијих склопова од постојећих структура. Надаље, почетком двехиљадитих, у складу с новом земљишним политиком, урађен је и нови катастарски план ново-београдских блокова, па јединствено замишљени, планирани и изграђени модернистички блок постаје скуп катастарски формираних површина различитих намена, за које се могу надаље плански дефинисати и различита правила уређења и изградње. Таквом поставком практично започиње битка за модернистичко наслеђе – стандарде становања, стил живота, архитектуру – изложено константним нападима инвестиционе изградње, која траје до данашњег дана.

Вредност основног урбанистичког параметра индекса изграђености, обрачунатог за постојеће стамбене типологије у односу на њихову припадајућу површину (стамбени објекти и слободне и зелене површине око објеката, без приступних саобраћајница и паркинга) креће се у распону 0,6–1,6. Међутим, док ГП Београда цео потез дуж Улице Јурија Гагарина опредељује за режим делимичне урбанистичке заштите и јединствено сагледавање у даљој планској разради, истовремено дозвољени индекс изграђености подиже на чак 3,5 на појединачним парцелама (изузетно и 4,5!). Таква политика урбаног развоја кулминира усвајањем ПГР Београда, на основу којег се потез уз Улицу Јурија Гагарина *препушта* непосредној примени правила грађења (индекс заузетости 50% и висина објекта 37 m), чиме се поништава свака даља могућност сувислог промишљања и *урбанистичке заштите* ове целине.

У складу са свим тим, уз најзначајнију улицу савског дела Новог Београда, која је могла бити репрезентативан пример савременог, посттранзиционог Београда – и по свом постмодерном и по тржишно оријентисаном приступу, већ две деценије ничу структуре које у потпуности негирају контекст у којем настају, гурајући отворени блок у своје залеђе и зидинама опасане енклаве, и сваким наредним кораком губи се један део историјски стеченог квалитета и идентитета.

## **Нова насеља – победнички марш хиперизграђеног кубуса**

*Детаљни урбанистички план Вишњице* из 1978. године предвидео је изградњу нових насеља – Нове Вишњице, Вишњичке бање и Трудбеника, на уском приобалном појасу и природно заталасаном терену ка брдовитом залеђу, сложене геолошке грађе и хидрогеолошких својстава. План је рађен на основу ГУП Београда до 2000. године, којим је подручје оцењено као „изузетан пејзажни склоп [...] будуће окриље



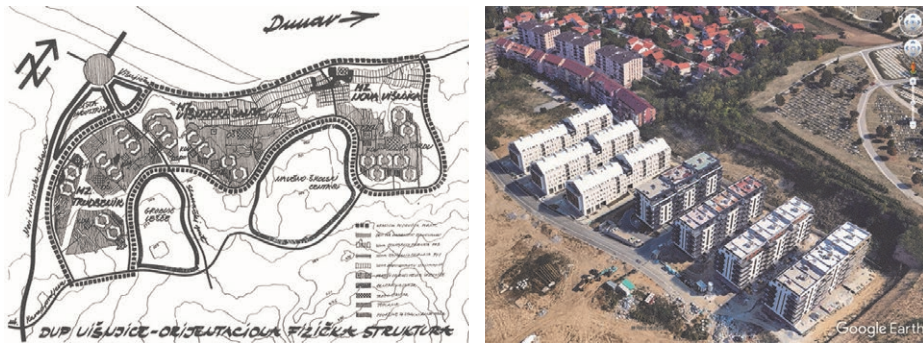
Слика 3. (лево) Блокови 61–64: планирање нових зона за изградњу гаража и објеката ниже спратности уз Јурија Гагарина и Земунску улицу (извор: *Измене и допуне ДУП-а стамбеног насеља Бежанија, Урбанистички завод Београда, 1986*); (десно) Стамбени објекат на углу улица Јурија Гагарина и Нехруове у Блоку 63, 2021. (извор: <http://www.gds-petica.com/> [24. 3. 2021])

за комфортно становање малих густина у индивидуалним објектима у зеленилу“. Због додатних захтева рационалне организације насеља масовне стамбене изградње, планом је обезбеђена изградња у три целине / месне заједнице приближне површине око 100 ha свака, са објектима максималне спратности П+1 до макс. П+3.<sup>17</sup>

На основу ДУП Вишњица реализовано је ново стамбено насеље Вишњичка бања, док Трудбеник и Нова Вишњица нису. *Генерални план Београда* је групацију терасастих објеката у Вишњичкој бањи прогласио за вредну урбанистичко-архитектонску целину у режиму потпуне заштите, а подручје Трудбеника определио за нов комплекс организоване стамбене изградње мањих густина и спратности (до П+2), али и могућност да се за нова насеља примене било који од планираних типова изградње. На основу смерница ГП, спроведен је архитектонско-урбанистички конкурс 2005. године, чије је првонаграђено конкурсно решење, са чак 50% планираних стамбених површина намењених индивидуалном и резиденцијалном становању, требало да буде основ за израду концепта урбанистичког плана.<sup>18</sup>

Међутим, *План детаљне регулације стамбеног насеља 'Вишњичко поље'* (подручје Трудбеника проширено за зону јужно од гробља Лешће), усвојен је 2011. године, са доминантном типологијом становања у отвореном блоку (индекс изграђености 1,6–2,0; индекс заузетости 35–40%; спратност П+3+Пс – П+4+Пс; висина објеката 20–23 m и минимално растојање објеката 1–1/2 h). Пет година касније, ППР Београда ставља овај план ван снаге у великом броју планом формираних блокова на подручју Трудбеника, одређујући их за непосредну примену правила грађења и примену само три параметра – индекс заузетости (до 45%), висину објеката (до 23 m) и минимално растојање објеката (1–1/2 h).

Интерпретација таквих урбанистичких параметара и планом датих могућности (прокламованих као флексибилних) довела је до изградње потпуно униформних, рудиментираних, хиперизграђених склопова, без организованих зелених и слободних



Слика 4. (лево) Скица насеља Трудбеник, Вишњичка бања и Нова Вишњица, 1978, мр Милица Јакшић (извор: „Урбанизам Београда“, 1979, 53–54, Завод за планирање развоја града Београда); (десно) Нова насеља на простору Трудбеника (извор: Google Earth [24. 3. 2021])

површина, без икаквог односа према покренутом терену (денивелација је решавана укопавањем објеката), окружењу и, напослетку, стандардима и квалитетима становања оствареним у насељу Вишњичка бања, са којим је насеље Трудбеник пре четири деценије чинило јединствено замишљену, складну урбанистичку целину.

## Закључак

Наслеђене матрице и склопови у Београду су неретко угрожени великим реконструктивним захватима који потпуно мењају урбани пејзаж. Последице овог тренда још су видљивије када се има у виду описани процес униформизације новоградње. Тешко је навести и један урбанистички план усвојен претходних година који у централној зони дефинише становање средњих и мањих густина. То се можда чини логичним и примереним центру града, али у граду попут Београда, чији традиционални центар нема строго одвојен пословни дистрикт, већ се генерално тежи мешовитој намени, становање је заступљено у свим деловима града и његов квалитет треба да буде један од приоритета у урбанистичком планирању.

Континуирана трансформација наслеђених стамбених и мешовитих структура има неколико општих карактеристика, које су објашњене у приказаним примерима. Примарно, ради се о повећању изграђености у односу на постојећи грађевински фонд. Параметри попут индекса изграђености, заузетости парцеле, спратности, висине и растојања између објеката, повећавају се у односу на затечене. У неким ситуацијама то је потребно и оправдано, али неретко се примењују максимални параметри упркос супротним аргументима. Мање густине стамбених целина у централној зони доприносе балансирању насељености и активности у подручју знатно ширем од оног у којем се плански интервенише. Велики раст урбанистичких параметара, системски и готово без изузетка у Београду последњих година, негативно се одражава на саобраћајну и инфраструктурну мрежу и њену ефикасност, на расположиви број паркинг-места,

---

повећање свих облика загађења и праћено је драстичним смањењем зелених површина и дрвореда, уз пораст броја становника и фреквенцију активности.

Међутим, из перспективе урбанистичког планирања, као кључни негативни ефекат издваја се смањење избора кад је у питању градско становање са својим пратећим активностима. Београд је до почетка века у својој понуди стамбених образаца (и урбанистичких склопова уопште) имао све у широком спектру – од становања у солитерима до приградских сеоских насеља. Посматрано из угла структуре, независно од намене, у ткиву града били су заступљени блокови малих, средњих и великих густина, компактни традиционални блокови, модернистички блокови са објектима велике спратности и обиљем зеленила околу, градске виле и куће, куће у низу, а отворане су и могућности за примену специфичних решења у зависности од контекста. У савременој планерској пракси, ова разноликост је искључиво наслеђена и у сталној је опасности од нових типских реконструкција и униформизације.

С обзиром на то да су испитивани случајеви показали да урбанистичка заштита вредних урбанистичких целина, која је стратешки прописивана на нивоу генералног урбанистичког плана, није дала никакве резултате у детаљној разради, док је споменичка претходна заштита добара само делимично и селективно поштована, може се закључити да разноврсност и могућност избора постоје у оној мери у којој су мере заштите чврсто прописане законом. У складу с тим, рад, услови и сагласности надлежних институција за заштиту архитектонског и урбаног наслеђа су последња линија одбране не само артефаката и склопова већ и урбаног живота какав је развијан у Београду у целој историји савременог урбанистичког планирања.

## Напомене

- 1 *Convention for The Protection of The Architectural Heritage of Europe*, Granada, 1985.
- 2 Павличић, Ј. Проблем баштињења споменичког наслеђа : правни аспекти појмовног одређења вредности, у: *Културно добро данас – вредност и значење*, Завод за заштиту споменика културе Града Београда, Београд, 2017.
- 3 *Службени лист града Београда*, број 27/03.
- 4 *Службени лист града Београда*, број 11/2016.
- 5 Елин, Н. *Постмодерни урбанизам*, Орион арт, Београд, 2004; Sassen, S. *The Global City: New York, London and Tokyo*, Princeton University Press, Princeton, 1991.
- 6 Consen, M. R. G. *Alnwick Northumberland a Study in Town-Plan Analysis*, Orge Philip & Son, London, 1960.
- 7 Petrović, M., Backović, V. *Istraživanje susedstva u Novom Beogradu*, у: Erić, Z. (ur.), *Diferencirana susedstva Novog Beograda* : projekat Centra za vizuelnu kulturu MSUB, Muzej savremene umetnosti, Beograd, 2009.
- 8 Ђокић, Ј: *Урбанистички обрасци становања у Београду: типови и могућности диверзификације*, необјављена докторска теза, Архитектонски факултет, Београд, 2014.
- 9 *Службени лист града Београда*, број 20/2016.
- 10 *Службени гласник Републике Србије*, број 24/2011, члан 31.

- 11 *Службени лист града Београда*, број 1/2000.
- 12 Стојановић, Б. Намена површина зоне Дедиња, *Урбанизам Београда*, 1972, 15,10–14.
- 13 Када се нпр. на парцелу од 2.000 m<sup>2</sup> или више примене максимални параметри за индивидуално становање прописани *Генералним планом Београда* или, нарочито, *Планом генералне регулације Београда*, добијају се објекти који по својим габаритима и капацитетима не могу бити породичне куће.
- 14 Миловановић, М. План детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, у: Глигоријевић, Ж., Граовац, А. (ур): *70 година Урбанистичког завода Београда*, књ. 2 : Прикази планова и пројеката Завода, Урбанистички завод Београда, Београд, 2018, 200.
- 15 *Службени гласник Републике Србије*, бр. 83/2018 и 9/2020, члан 60.
- 16 Коришћење нових законских могућности, манипулација приликом примене одредби Закона о озакоњењу или пак једноставно непоштовање било каквих урбанистичких правила.
- 17 Јакшић, М. Детаљни урбанистички план Вишњице, *Урбанизам Београда*, 1978, 53, 22–32.
- 18 <https://www.alfirevic.com/stambeno-naselje-visnjicko-polje/> [24. 3. 2021]