

ПЛАНИРАЊЕ ПРОСТОРА, УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА, КОМПЛЕМЕНТАРНИ ЗАКони И РЕИНДУСТРИЈАЛИЗАЦИЈА

Уредници / Editors:
др Верољуб Трифуновић
мр Душан Минић
Зоран Крејовић



ISBN 978-86-84275-31-0



Удружење урбаниста Србије
Serbian Town Planners Association

ПЛАНИРАЊЕ ПРОСТОРА, УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА,
КОМПЛЕМЕНТАРНИ ЗАКони И РЕИНДУСТРИЈАЛИЗАЦИЈА
SPATIAL PLANNING, URBANISM AND CONSTRUCTION,
COMPLEMENTARY LEGISLATION AND REINDUSTRIALIZATION

Врњачка Бања, 25 - 27. јун 2014.

УДРУЖЕЊЕ УРБАНИСТА СРБИЈЕ
SERBIAN TOWN PLANNERS ASSOCIATION

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
REPUBLIC GEODETIC AUTHORITY

*У сарадњи са
In cooperation with*

Републичком агенцијом за просторно планирање
Republic Agency for Spatial Planning of the Republic of Serbia
and
GIZ/AMBERO/ICON



МЕЂУНАРОДНИ НАУЧНО-СТРУЧНИ СКУП
ЛЕТЊА ШКОЛА УРБАНИЗМА

INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PROFESSIONAL SYMPOSIUM
SUMMER SCHOOL OF TOWN PLANNING

**ПЛАНИРАЊЕ ПРОСТОРА, УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА,
КОМПЛЕМЕНТАРНИ ЗАКони И
РЕИНДУСТРИЈАЛИЗАЦИЈА**

**SPATIAL PLANNING, URBANISM AND CONSTRUCTION,
COMPLEMENTARY LEGISLATION AND
REINDUSTRIALIZATION**

25 – 27. јун 2014.

**Група аутора: ПЛАНИРАЊЕ ПРОСТОРА, УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА,
КОМПЛЕМЕНТАРНИ ЗАКони И РЕИНДУСТРИЈАЛИЗАЦИЈА**

Издавач: Удружење урбаниста Србије, Београд

За издавача: мр Душан Минић

Уредници:

др Верољуб С. Трифуновић
мр Душан Минић
Зоран Крејовић

Рецензенти:

Проф. др Весна Златановић Томашевић
Проф. др Ненад Липовац
Доц. др Светислав Г. Поповић

Научни одбор:

Председник:

Проф. др Миодраг Ралевић, Архитектонски факултет Београд

Чланови:

Др Верољуб Трифуновић, Удружење урбаниста Србије
Др Милан Пунишић, Министарство природних ресурса, рударства и просторног планирања
Доц. др Драгутин Радосављевић, Удружење урбаниста Србије
Зоран Крејовић, Републички геодетски завод
Мр Драган Дунчић, Републичка агенција за просторно планирање
Доц. др Светислав Г. Поповић, Архитектонски факултет Подгорица
Проф. др Ненад Липовац, Архитектонски факултет Свеучилишта у Загребу
Др Бранкица Милојевић, Грађевинско-архитектонски факултет, Бањалука
Мр Душан Минић, Удружење урбаниста Србије
Др Татјана Мрђеновић, Архитектонски факултет Београд, УУС
Мр Драган Јевтић, Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске
Др Ратка Чолић, GIZ/AMBERO
Проф. др Весна Златановић Томашевић, Београд
Мр Миодраг Ференчак, Удружење урбаниста Србије
Др Александар Јевтић, Војвођанско удружење урбаниста
Мр Мирослав Вујатовић, ДАГИТ, Бања Лука

Организациони одбор:

Председник: мр Душан Минић, Удружење урбаниста Србије

Заменик: Зоран Јовановић, Републички геодетски завод

Чланови:

Корнелија Еветовић Цвијановић, Војвођанско удружење урбаниста
Милица Добричић, Републичка агенција за просторно планирање
Љубиша Митић, ЈП Завод за урбанизам Ниш
Светлана Јаковљевић, Удружење урбаниста Србије
Славица Ференц, Удружење урбаниста Србије
Славко Лукић, Завод за урбанизам и пројектовање Бијељина
Јасна Ловрић, Удружење урбаниста Србије
Евица Рајић, Удружење урбаниста Србије

Технички уредник: Јасна Марићевић

Дизајн корица: Јасна Марићевић

Тираж: 500 примерака

Штампа: СГР "Жиг", Београд

Година: 2014.

ISBN 978-86-84275-29-7

ИЗДАВАЧ ЗАДРЖАВА СВА ПРАВА: РЕПРОДУКЦИЈА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА

САДРЖАЈ

I АКТУЕЛНИ ПРОПИСИ У ПЛАНИРАЊУ ПРОСТОРА, УРБАНИЗМУ И ИЗГРАДЊИ	1
<i>Mr Миодраг Ференчак</i> ПРОМЕНЕ У ЗАКОНИМА О ПЛАНИРАЊУ И УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ТЕНДЕНЦИЈЕ У ПРОМЕНАМА ОРГАНИЗАЦИЈЕ И САДРЖАЈА УРБАНИЗМА У НАС	3
<i>Проф. др Миодраг Ралевеић, Бранислав Антонић, Доц. мр Бисерка Митровић</i> „ВИШЕ/МАЊЕ“ ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У СРБИЈИ: ГДЕ ЈЕ СРЕДИНА?	17
<i>Зоран Хебар</i> ОСВРТ НА ПРОМЈЕНЕ ХРВАТСКИХ ЗАКОНА О ПРОСТОРНОМ УРЕЂЕЊУ И У РАЗДОБЉУ ОД 1990. ДО 2014. ГОДИНЕ	31
<i>Бранко Беговић</i> УРБАНА КОМАСАЦИЈА И НАЦРТ НОВОГ ЗАКОНА О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊИ (НОВЕМБАР 2013.)	39
<i>Проф. др Миодраг Ралевеић, Бранислав Антонић, Доц. мр Бисерка Митровић</i> ГЛОБАЛНА ОДРЖИВОСТ И СРПСКО СТАНОВАЊЕ: АНАЛИЗА ГЛАВНИХ ДОКУМЕНАТА ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА У ЦИЉУ УНАПРЕЂЕЊА ЗАКОНОДАВНЕ И СТРАТЕШКЕ ОСНОВЕ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ	47
<i>Проф. др Александар Петровић, Филип Петровић, Јелена Марић</i> УЛОГА ПРИВАТНО ЈАВНИХ ПАРТНЕРСТАВА У ПРОЦЕСУ УРБАНЕ РЕГЕНЕРАЦИЈЕ	55
<i>Др Милица Максић</i> ИНСТИТУЦИОНАЛНИ АРАНЖМАНИ У ПРОЦЕСУ ПЛАНИРАЊА И ИНВЕСТИРАЊА У СРБИЈИ – КА НОВИМ МОДЕЛИМА УЗ ЕВРОПСКА ИСКУСТВА	61
<i>Предраг Михајловић, др Љилјана Стошић Михајловић, Иван Танасковић</i> ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ КАО ВАЖАН ИНСТРУМЕНТ ОДРЖИВОГ СОЦИЈАЛНОГ, ЕКОНОМСКОГ И ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА	67
<i>Доц. др Драган Ф. Коматина, МSc Ема Алихоџић Јашаровић</i> ПРОСТОРНИ КОЛАПС КАО ЕФЕКАТ ПОСТТРАНЗИЦИОНЕ УРБАНИЗАЦИЈЕ БУДВЕ – ЦРНА ГОРА	73
II КОМПЛЕМЕНТАРНИ ЗАКони	79
<i>Наталија Пилиповић</i> ПРИМЕНА ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ	81
<i>Митар Трбовић</i> ЛИЦЕНЦА ЗА РАД ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ И ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА	85
<i>Гордана Зорић</i> ЕФЕКТИ ДОСАДАШЊЕ ПРИМЕНЕ ЗАКОНА О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА УПИС ПРАВА СВОЈИНЕ НА ОБЈЕКТИМА ИЗГРАЂЕНИМ БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	91
<i>Горица Матић, Марија Рашковић, Лепосава Тишић</i> ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ	93
<i>Милена Трифуновић, Никола Мирковић</i> ТРЖИШТЕ СТАНОВА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ	99
<i>Mr Душан Минић, Зоран Д. Јовановић</i> КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ У ФУНКЦИЈИ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА	105
<i>др Бранко Божић, Christoph Jochheim-Wirtz</i> НОВ МОДЕЛ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СИСТЕМА ВРЕДНОВАЊА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА СЛУЖБЕНЕ ПОТРЕБЕ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ	113
<i>мр Душица Трпчевска-Анђелковић</i> ЛЕГИСЛАТИВА И ЊЕН УТИЦАЈ НА КОНФЛИКТЕ У КОРИШЋЕЊУ ЗЕМЉИШТА У РЕПУБЛИЦИ МАКЕДОНИЈИ	125

<i>мр Стојанка Бранковић</i> ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ДЕТЕРМИНИСАЊУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПОТЕНЦИЈАЛА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ	133
<i>др Драгутин Радосављевић</i> ПОРЕЗ НА ИМОВИНУ КАО ИЗВОРНИ ПРИХОД ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ	145
<i>мр Гордана Марковић</i> РЕГУЛАТИВА И ЦРКВЕНО ГРАДИТЕЉСТВО	149
<i>Љиљана Парезановић, мр Стојанка Бранковић</i> ЗНАЧАЈ ИНТЕГРИСАЊА ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА И УРБАНОГ РАЗВОЈА	157
<i>мр Владан Бранковић, Снежана Станковић Мијатовић</i> ПЛАНИРАЊЕ ПРОСТОРА И КОМАСАЦИЈА КАО ИНСТРУМЕНТ ЗА УРЕЂЕЊЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ УПРАВЉАЊЕМ ЗЕМЉИШТЕМ У ТРЖИШТНИМ УСЛОВИМА	163
<i>мр Наташа З. Крстић</i> КОМПАТИБИЛНОСТ ИЛИ КОЛИЗИЈА КАДА СУ У ПИТАЊУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈА И РЕСТИТУЦИЈА	169
<i>Предраг Михајловић, Иван Танасковић, др Љиљана Стошић Михајловић</i> ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ У КОНТЕКСТУ ИНВЕСТИРАЊА У УРБАМУ ИНФРАСТРУКТУРУ	175
<i>др Љиљана Стошић Михајловић, Предраг Михајловић</i> ПАСИВНА КУЋА – НОВА ДИМЕНЗИЈА ЕНЕРГЕТСКЕ ОДРЖИВОСТИ, УДОБНОСТИ СТАНОВАЊА И АРХИТЕКТУРЕ	181
III РЕИНДУСТРИЈАЛИЗАЦИЈА	189
<i>Проф. др Миодраг Ралевић, Бранислав Антонић, Доц. мр Бисерка Митровић, Асс. Сања Симеунчевић Радуловић, Асс. Ружица Божовић, мр Џемила Бегановић</i> РЕИНДУСТРИЈАЛИЗАЦИЈА СРБИЈЕ ИЗМЕЂУ ИЛУЗИЈЕ, СТВАРНОСТИ И САВРЕМЕНИХ ТОКОВА РАЗВОЈА	191
<i>др Верољуб Трифуновић</i> ИНДУСТРИЈА КРАГУЈЕВЦА	207
<i>Јасна Ловрић</i> БАЗЕ ПОДАТАКА У УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНИРАЊУ КАО ИНСТРУМЕНТ УБРЗАНЕ РЕИНДУСТРИЈАЛИЗАЦИЈЕ	215
<i>Проф. др Весна Златановић Томашевић</i> ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ТРАНСНАЦИОНАЛНИ ГАСОВОД „ЈУЖНИ ТОК“ КРОЗ СРБИЈУ У ЦИЉУ ПОВЕЋАЊА ТЕХНОЛОШКОГ НИВОА ПРИВРЕДЕ СРБИЈЕ	225
<i>Зоран Хебар</i> НЕКА ИСКУСТВА У ПЛАНИРАЊУ, ПРОЈЕКТИРАЊУ И РЕАЛИЗАЦИЈИ У СКЛОПУ РЕИНДУСТРИЈАЛИЗАЦИЈЕ У ХРВАТскоЈ	237
<i>др Александра Ђукић, Тијана Вујичић, мр Дијана Симоновић, Невена Новаковић</i> ПРОЦЕС РЕГЕНЕРАЦИЈЕ БРАУНФИЛДА У РЕПУБЛИЦИ СРПскоЈ: ГЕНЕЗА, СТАЊЕ И ПЕРСПЕКТИВЕ	249
<i>Наташа Живаљевић Луксор, Нађа Куртовић Фолић</i> МЕНАЏМЕНТ ПЛАН ЗА ГРАДИТЕЉСКО НАСЛЕЂЕ И НАЦРТ ЗАКОНА О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊИ	261
<i>др Љиљана Стошић Михајловић, Предраг Михајловић</i> РЕИНДУСТРИЈАЛИЗАЦИЈА СРБИЈЕ КАО ОСНОВ СТАБИЛНОСТИ НАЦИОНАЛНЕ ЕКОНОМИЈЕ	273
<i>Драган Павловић</i> ПРОЈЕКАТ: ГРАНТ ДОНАЦИЈА РАЗМЕНА КАТАСТАРСКИХ ПОДАТАКА ИЗМЕЂУ БЕОГРАДА И ПРИШТИНЕ	281
<i>мр Душан Минић</i> ПОСЕБАН ПРИЛОГ – ДЕСЕТ ГОДИНА ЛЕТЊЕ ШКОЛЕ УРБАНИЗМА У СРБИЈИ	283

Проф. др Миодраг Ралевић, д.и.а.¹
Бранислав Антонић, д.и.а.
Доц. мр Бисерка Митровић, д.и.а.

„ВИШЕ/МАЊЕ“ ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У СРБИЈИ: ГДЕ ЈЕ СРЕДИНА?

РЕЗИМЕ

Од почетка транзиције у Србији делује као да се типологија у оквиру станоградње у српским градовима сузила на два преовлађујућа вида станоградње: вишепородичног становања у виду компактног блока у градском језгру и (једно)породичног становања у виду блокова слободно стојеће изградње на ободу града. Ово су крајности по свим урбанистичким показатељима. Стога се оправдано поставља питање: „Где је нестала средина“? Значај овог питања може се додатно нагласити ако се види да је законодавна основа постављена. Тачније, у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу уређен скуп правила везаних за тзв. „становање средњих густина“. На овај начин увиђа се раскорак између прописаног и примењеног. Уочени раскорак је у исто време и изазов за истраживање. Предложеним истраживањем три одабрана примера из Европе указаће се на предности и могућности станоградње која је „у средини“.

ABSTRACT:

It is seems that the typology in housing construction in Serbia has narrowed into two dominant types since the start of country transition: multi-storey housing in compact block in downtown areas and single-family housing in the block with detached construction at the edge of urban areas. They are extremes by all urban-planning parameters. Therefore, meaningful question is emerging: "Where is middle"? The importance of the question can be even emphasized by the existence of appropriate legislature. Actually, adequate regulation, which is covered by the issue of "medium-density housing", is arranged in the Act of the general rules of parcelization, regulations and building. Thus, the gap between the legal and applied sides is noticeable. This gap is the challenge for research at the same time. Proposed research will present three selected examples from Europe, which role is the indication of advantages and possibilities of housing construction "in the middle".²

1. УВОД

Од почетка 1990-их година српско друштво се налази у процесу транзиције. Транзиционе прилике, које можемо описати као скуп бурних и наглих промена при преласку из једног система у други (Пиквенс, 2005, стр. 357-358), утицале су значајно на све битне области развоја. Ово се сигурно може приметити и у области становања. Једна од важних и веома уочљивих одлика у овој области је промена, боље речено **суужење типологије станоградње у Србији**. Последње две деценије преовлађују два вида стамбене изградње: вишепородично становање у виду компактног блока у градском језгру и (једно)породично становање у виду блокова слободно стојеће изградње на ободу града³. Остали видови изградње су ретки и углавном везани за посебне прилике. Како је први споменути вид становања по својим особинама онај који је „наурбанији“, а други онај који је највише „руралан/приградски“, може се лако схватити да су ово **крајности** по свим урбанистичким показатељима. Стога се оправдано поставља питање: „Где је нестала средина“?

Испрва, може се рећи и да споменути видови изградње имају и „**историјску потку**“, будући да су то били и најчешћи обрасци стамбене изградње у доба социјализма, током трајања бивше СФРЈ (Милић, 2006, стр. 152-162). Међутим, пракса Западне Европе је сасвим другачија и ту постоји непрекинут историјски развој различитих видова становања средњих густина. Чак савремени примери из неких

¹ Др Миодраг Ралевић, дипл.инг.арх., редовни професор Архитектонског факултета Универзитета у Београду, miodrag.ralevic@arh.bg.ac.rs.

Бранислав Антонић, дипл.инг.арх., истраживач-приправник Архитектонског факултета Универзитета у Београду, antonib83@gmail.com.

Мр Бисерка Митровић, дипл.инг.арх., доцент Архитектонског факултета Универзитета у Београду, biserkamitrovic@gmail.com.

² Овај рад је урађен за потребе научноистраживачког пројекта „Истраживање и систематизација стамбене изградње у Србији у контексту глобализације и европских интеграција, у циљу унапређења квалитета и стандарда становања“ (ТР 36034) Министарства просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије.

³ Истраживање се нужно везује за значајнија градска насеља, будући да су она по својој величини управо добар „полигон“ за развој различитих типологија становања. Напротив, села и мањи градови због своје величине и опште густине садржаја и намена нису одговарајућа за овакво истраживање.

држава које су некада биле социјалистичке⁴ и са сличним обрасцима развоја становања упућују да је „лепеза“ примењених видова новије станоградње, како из угла урбанизма тако и из угла архитектуре, неупоредиво богатија и значајно везана на „становање које је између“. Чини се да је развој типологије у овим државама доказ плурализације друштва, тј. могућности избора различитих видова становања у условима тржишта (Ралевић, Суђић, Бировљев, 1996, стр. 298; Ралевић, 2006, 26-30). Неки од примера новије стамбене изградње који су типолошки управо „између“ су чак добили признања, били награђивани или често навођени као изванредни у научно-стручним изворима⁵. Овим се значај уоченог недостатка типологије још више наглашава.

Поред претходног, појави сужене типологије станоградње у пракси данашње Србије се може супротставити и постојећи **законодавни оквир**. Тачније, у данас важећем Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу уређен скуп правила везаних за зоне тзв. „становања средњих густина“. Мада се овим Правилником питање типологије примерене за ове зоне даље не одређује, ту су постављени урбанистички показатељи (МЖСРиПП, 2011). Они су **добар „путоказ“** за примену различитих решења/видова могуће стамбене изградње. На овај начин сагледава се раскорак између прописаног и примењеног.

Уочени раскорак је у исто време и **изазов за истраживање**. Управо споменути примери добре европске праксе ће бити искоришћени за уочавање предности и могућности за српску средину још недовољно познатих видова становања који су „између“. Биће изабрана три примера из различитих делова Европе, од којих ће два бити везана за постсоцијалистичке државе. Циљ истраживања је да се путем објашњења теме, а посебно указивањем на добре примере, отвори прича о богаћењу типологије станоградње у Србији. Овим ће свакако бити дат и подстрек за развој урбанистичке и архитектонске струке у свакодневној пракси.

2. ТЗВ. „СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА“

2.1. Становање средњих густина у српском законодавству

У уводу је већ споменут израз *становање средњих густина*, тачније *стамбена зона средњих густина* (МЖСРиПП, 2011). Прелиминарно, то је **једини израз** у српском законодавству који покрива област истраживања овог рада. На основу тога прво ће бити ближе описани елементи прописа којима се објашњавају и одређују становање/стамбене зоне средњих густина.

Постављени израз се матично јавља у **Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** (у даљем тексту: важећи Правилник), који је важећи од средине 2011. године, па је за српске прилике релативно нов. Важећи Правилник је донет као подзаконски акт Закона о планирању изградњи, усвојеног 2009. године од стране Народне скупштине РС, уз три накнадне измене и допуне⁶ (Ралевић, Митровић, Антонић, 2013, стр. 3-12). Од значаја је рећи да се појмови становања средњих густина и стамбених зона средњих густина не спомињу у овом закону, већ се дотиче само област становања на уопштен начин (МЖСиПП, 2009-12). Слично томе, дати појмови се не спомињу ни у Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената, као незаобилазном пропису везаном за урбанистичко и просторно планирање (МЖСиПП, 2010-11). На основу овога може се закључити да је једини важећи пропис у Србији из области планирања и изградње погодан за истраживање становања средњих густина управо Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Саме одредбе важећег Правилника нису нове, будући да је он у многоме **наследник „старог“ правилника**, под пуни називом *Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа* (МУГ, 2003). Овај Правилник је имао шири законодавни опсег, али је суштински покривао сличне елементе у вези становања средњих густина:

Табела 1: Упоредна анализа појмова становања/стамбених зона средњих густина у „новом“ и „старом“ Правилнику⁷

Податак	„Важећи“ Правилник - Члан/став	Извод из правилника	„Стари“ Правилник - Члан/став	Извод из правилника
Најмања површина грађевинске парцеле за вишепородичну стамбену изградњу	Члан 9.	600 m ² ,	<i>Не постоји одговараће правило за област становања средњих густина</i>	

⁴ На пример, Чешка Република, Русија, Словенија.

⁵ Стручни часописи, веб странице, књиге и сл.

⁶ Закон о планирању и изградњи изградњу („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС и 24/11).

⁷ „Важећи правилник“ заправо данас важећи Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС, 50/2011), док је „стари правилник“ је Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа (Сл. Гласник РС, 75/2003).

Најмања ширина грађевинске парцеле за вишепородичну стамбену изградњу	Члан 9.	• слободностојећи објекат - 16 m, • објекти у непрекинутом низу - 12 m.	Не постоји одговараће правило за област становања средњих густина	
Површине намењене за изградњу	Члан 21. - Став 4)	4) опште стамбене зоне у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње;	Члан 5. - Став 4.	4. опште стамбене зоне у насељима средњих густина ,
Највећи дозвољени индекс изграђености	Члан 39.	опште стамбене зоне у насељима средњих густина - 1,5	Члан 7.	опште стамбене зоне у насељима средњих густина - 1,6
Највећи дозвољени индекс заузетости	Члан 39.	опште стамбене зоне средњих густина - 50(%)	Члан 8.	опште стамбене зоне средњих густина - 50
дозвољена спратност објеката	Члан 56.	П+3+Пк	Члан 37.	• Породични објекат - П+2+Пк, • Вишепородични објекат - П+3+Пк до П+4
Најмање дозвољено растојање	Члан 57.	Растојање између рег. и грађ. линије (осим објеката у низу) - 3,0 m	Не постоји одговараће правило за област становања средњих густина	

Укупно узев, у важећем Правилнику спомињање и објашњавање правила везаних за стамбене зоне средњих густина је дато на 5 места, од којих је последње место целина од 4 члана уско везаних за ово и са одговарајућим насловом (МЖСРиПП, 2011., Чл. 56-59). У „старом“ Правилнику постоје сличне основне одредбе, али неке и недостају. Може се рећи да важећи Правилник детаљније прописује планирање и изградњу становања и стамбених насеља средњих густина у односу на стари.

Од значаја је приметити да се према важећем Правилнику за стамбена зона средњих густина подразумева **само вишепородична стамбена изградња**. Поставља се питање како онда схватити пун назив за зону (*опште стамбене зоне у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње*), будући да се **наглашава значај типологије**, али је он осетно онемогућен ограничавањем само на вишепородично становање. Пошто овим густа породична стамбена изградња (куће у низу, атријумске куће) није узета у обзир, то противречи примерима добре праксе из света, али и из Србије. Нпр., зона кућа у непрекинутом низу на Бежанијској Коси не би могла бити названа „стамбеним насељем средње густине“, пошто је у питању породична стамбена изградња. Међутим, одређене вредности за урбанистичке показатеље у случају овог насеља у потпуности поклапају са одговарајућим правилима за насеља средњих густина (дозвољена спратност, дозвољени индекси изграђености и заузетости), док се по другим више везују за зоне са мањом густином изградње (нпр. ширина и величина грађевинске парцеле).

Узимајући у обзир уочену противречност, неопходно је навести и правила за „**зоне ретких насеља и породичне градње**“, које према важећем Правилнику представљају прву зону за нижим вредностима за задата правила.

Табела 2: Дозвољене вредности за зоне ретких насеља и породичне градње (МЖСРиПП, 2011).

Правило изградње	Дозвољена вредност				
Највећи дозв. индекс изграђености	1,0				
Највећи дозв. индекс заузетости	40				
Дозв. спратност објеката	П+2+Пк				
Најмања површина грађевинске парцеле	Слободностојећи објекат	Двојни објекти	Објекти у непрекинутом низу	Полуатријумски објекат	Објекти у прекинутом низу
	300 m ²	2 x 200 m ²	по 200 m ²	по 200 m ²	по 200 m ²
Најмања ширина грађевинске парцеле	Слободностојећи објекат	Двојни објекти	Објекти у непрекинутом низу		
	10 m	2 x 8 m	5 m		

2.2. Становање средњих густина у свету

Израз *становање средњих густина* из српског законодавства је истоветан енглеском изразу **medium density housing**. Овај израз је законски утврђен и примењиван у Аустралији и на Новом Зеланду, док се у другим државама спорадично среће и то махом у истраживачким радовима, а не у званичним прописима и стратегијама. Ово је свакако неочекивана околност, с обзиром да је су ове државе у сваком смислу (физички, историјски, демографски и др.) удаљене од Србије.

У **Аустралији** је развој становања средњих густина чак био окосница развоја становања на прелому 20. и 21. века. Тако је 1995. године донет „Водич доброг обликовања за становање средњих густина“ (енг. *Good Design Guide for Medium Density Housing - GDG*). У овом документу се одређује становање средњих густина преко броја, стамбених јединица по хектару, који износи 25-80 јед./ха, мада се у пракси срећу густине махом у опсегу 30-40 јед./ха. Основи циљ ове уредбе био је повећања урбаности

веома распршених стамбених целина на ободима аустралијских (веле)градава током друге половине 20. века. Због одређених недостатака⁸ Овај водич је 2001. године замењен тзв. Стамбеним обрасцем (енг. *Residential Code*) (PAB, 1995). Нови документ је покушао да унапреди стари, задржавајући одређене елементе становања средњих густина.

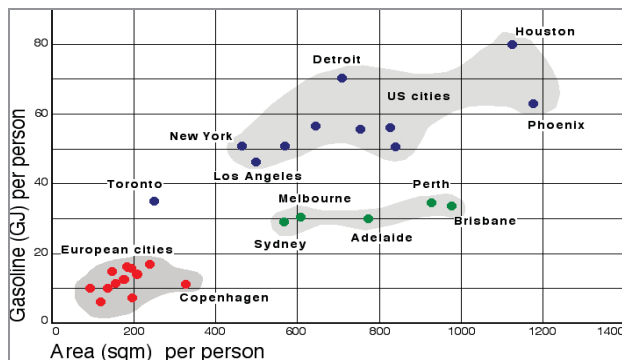
На **Новом Зеланду** становање средњих густина и данас има велики значај и примену. На пример, Стамбени завод Новог Зеланда (енг. *Housing New Zealand Corporation*) има посебне документе везане за уређење, примену и препознатљивост становања средњих густина. Овде се становање средњих густина сагледава као одговор на распршена предграђа са слободностојећим породичним кућама на ободу новозеландских велеградова, посебно Окланда као највећег (HNZC, 2004, стр. 6). Одређивање становања средњих густина и на Новом Зеланду се врши путем стамбених јединица по хектару, али уз још неке одлике (HNZC, 2004, стр. 22):

- Број стамб. јединица по ха се у већини случајева (градских прописа) креће у опсегу 30-66 јед./ха;
- Улаз у стамбену јединицу са јавне површине;
- Постојање приватног врта у дубини парцеле са јасном границом власништа;
- Постојање засебног паркинг-места уз стамбену јединицу или у њеном непосредном окружењу;
- Јасно уређени власнички односи на стамбеном јединицом.

На основу ових ставки омогућен је **развој типологије**, која обухвата и гушћу породичну изградњу и ређу вишепородичну изградњу (NZME, 2012, стр. 2).

За ово истраживање битно је истаћи да се **поимање појма густина** у аустралијском и новозеландском законодавству разликује од српског. Овде се посматра густина стамбених јединица по јединици површине (конкретно, број стамбених јединица по хектару), за разлику од српског законодавства где се посматра густина стамбене изградње према јединице површине (однос изграђеног стамбеног простора и простора парцеле на којој се дати стамбени простор гради). Ово значи да у првом случају **величина стамбених јединица** игра велику улогу у одређењу вредности густине, док је у другом случају то небитно. Код аустралијског и новозеландског законодавства постоје и озбиљне замерке у вези становања средњих густина од стране стручњака и истраживача. Прво, уочено је да густина није корисно средство за обезбеђење квалитета у пројектовању, што упућује да ово нема снажај утицаја на развој богате типологије. Друго, схватање густине је често лични доживљај, „осећај за гужву“, и стога веома променљив од особе до особе (HNZC, 2004, стр. 23).

У Северној Америци и Европи израз *становање средњих густина* (енг. *medium density housing*) се не среће као такав. У **Северној Америци** се елементи везани за становање средњих густина такође срећу код противника распршивања америчких предграђа, махом везаних за покрет *Нови урбанизам* (HNZC, 2004, стр. 15-16). Ово питање је потом било повезано са зависношћу од превоза аутомобилом и потрошње горива, који се посебно неповољно читава у случају северноамеричких градова.



Сл. 1: Однос просечне величине стамбеног простора према становнику и потрошње горива према становнику у случају европских, аустралијских и северноамеричких градова (Newman and Kenworthy's 1989 study, извор: http://en.wikipedia.org/wiki/File:Revised_petrol_use_urban_density.JPG).

У **Европи**, са већом густином насељености, где је земљиште важан ресурс, расршивање предграђа није било присутно у већем обиму, па се потреба за уређењем становања и стамбених зона средњих густина није наметала као битно питање за тему становања. Значај густине становања се среће у великобританској и француској пракси, које су одувек неговале богату типологију стамбене изградње. У Русији, услед наслеђа последњих деценија бившег СССР-а, када су махом подизани блокови великих густина, појам *становање средње густине* (рус. *жилье средней плотности*) има другачије значење и везан је за број становника по хектару у оквиру стамбене четврти (микрорејона). При томе, појам микрорејона је везан највише за насеље масвоне изградње у виду отвореног блока са вишепородичном изградњом у вишеспратним зградама, где се густина креће 220-440 становника/ха. У случају оваквих насеља становање средњих густина одређено у распону 300-350 становника/ха, тј. 80-

⁸ Према Водичу дошло је озаконења изградње вишеспратних вишепородичних зграда у стамбеним насељима породичних кућа, што за последицу имало побуну становника ових насеља услед угрожавања „карактера насеља“.

100 стан./ха, рачунајући просечну породицу од 3-4 члана (ДГУПС, 2004). Ово је знатно изнад густине за земље англосаксонског подручја.

Поред датог израза срећу се и слични изрази. На пример, среће се израз **развијни пројекат средњег становања** (енг. *Medium Residential Development*) у англосаксонској пракси⁹. Оно се може се описати као „пројектовање које има намеру да створи могућности за суседства са понудом различитих величина парцела, стамбених јединица и власничких односа“ (CR, 2007). J.Ellis одређује овај вид становања преко густине стамбених јединица, где се то креће у распону 15-25 јединица по акру (тј. 37-62 јед./ха), што је слично као у случају становања средњих густина по аустралијском и новозеландском законодавству (Ellis, 2004, стр. 37). Од значаја је споменути да исти аутор да је ово са становишта саме изградње¹⁰ најјефтинији облик станоградње (Ellis, 2004, стр. 34-35).

У англосаксонском пракси среће се и израз **Townhouse** (у преводу: *Градска кућа*), који се ближе везује за „архитектонски миље“. Под њим се подразумева облик стамбене грађевине особен за градска подручја средњих густин. По изгледу то је обично породична кућа на малој парцели са више спратова. Најчешће се овакве грађевине нижу дуж улице, додирујући се међусобно бочним странама. На тај начин оне стварају повезан улични фронт, па је стога смисао градске куће близак кући у низу, али не и исти. Дати облик стамбене изградње има дугу историју у Европи и некада се првенствено везивао за живот вишег слоја у граду (Stewart, 2009).



Сл. 2 (лево): Савремено насеље „Beverly Hills“ у Хонг Конгу, по начелу изградње зграде вида Townhouse (извор: <http://en.wikipedia.org/wiki/File:HongKongTownhouses.JPG>).

Сл. 3 (десно): Ново насеље „Полифас“ на северном ободу Санкт Петербурга, тзв. „село таунхауса“, са мешањем породичне и вишепородичне стамбене изградње (извор: http://www.polifas.ru/?id_page=43).

У осталом делу Европе среће сличан вид изградње. Илустације ради, у Француској се он назива *Petit hôtel*. У Русији је еглески појам буквално преведен (рус. **Таунхаус**), али је то другачији облик стамбене изградње. Под њим се мисли на стамбену зграду од пар (1-3) спратова и са неколико великих станова¹¹. Станови могу имати засебан улаз, али неретко им се приступа преко заједничког ходника. Такође, станови могу имати и засебну гаражу и врт, али се често срећу и примери са заједничком гаражом и вртом. У Русији је у последње две деценије дошло до процвата новоградње у виду „села таунхауса“ у приградском подручју Москве и других већих градова Русије и других држава ЗНД. Оваква насеља су углавном састављена од стамбених јединица, али се ту могу наћи и нестамбени садржаји, најчешће трговина и услуге локалног значаја.

2.3. Становање средњих густина у српској пракси

Већ је речено да се данашње „сиромаштво“ типологије стамбене изградње у Србији делом заснива на **ранијим искуствима** у овом области. Овде се посебно мисли на време социјалистичког друштвеног уређења током трајања СФРЈ, које било „најпродуктивније“ по питању изградње стамбеног фонда. Током овог времена, нарочито у раздобљу 1955-1990. године, дошло је до обимне стамбене изградње **стамбених насеља „отвореног блока“** са стамбеним зградама спратности изнад П+3 (Милић, 2006, стр. 154-159). По својим показатељима ово је становање великих густина. Са друге стране, без званичног подстицаја државе, упоредо се одвијала и **породична стамбена изградња** у виду слободно стојећих породичних кућа. Њен развој је везан за обод градова, а сама градња је обично била у организацији будућих власника/станара (Милић, 2006, стр. 159-160). Овај образац стамбене изградње је често био у виду непрописне градње са елементима псеудоурбанизације (Петовар, 2003, стр. 26). Очигледно да су ова два вида стамбене изградње оставила велики утицај на данашње прилике.

И поред тога, треба споменути и одређена **позитивна искуства** по питању примењене стамбене типологије. Ово је посебно значајно за последњу деценију трајања СФРЈ (1980-те године). Тада се у

⁹ Међутим, дати израз нема законодавну основу у датим државама, мада се среће у стратешким документима, водичима и прегледним документима.

¹⁰ Под датим се мисли на физичку изградњу грађевине без трошкова куповине и опремања земљишта.

¹¹ У српској средини се ово обично назива *урбана вила*.

Београду граде насеља Голф, Божанијска Коса и Вишњицка Бања, где су се управо применили обрасци градње који испуњавају одреднице становања средњих густина¹². Становање средњих густина се још ређе јављало у градовима средње величине, где није постојао велики притисак на стамбени фонд као у Београду и другим већим градовима, мада примери постоје (слика 6). На крају, треба закључити да, иако се дати концепт стамбеног развоја показао као прихваћен од становништва¹³, он је био релативно редак, па се није могао наметнути као очит „узор“ на новију стамбену изградњу.



Сл. 4, 5: Приказ кућа у низу на Божанијској Коси у Београду, изграђених у целини од стране једног грађевинског предузећа (лична архива).

Сл. 6: Куће у низу у Руми, настале повезивањем строгах урбанистичких правила и самосталне стамбене изградње (лична архива).

Током протеклих две деценије, које су обележене транзицијом система у Србији из социјалистичког и планског у капиталистички и тржишни, десиле су се (и даље се дешавају) крупне промене у области становања и станоградње. Оне се могу двојачко посматрати, кроз планирање становања и конкретну изградњу стамбених целина и грађевина. Тако, постоје генерални урбанистички планови већих градова у Србији који садрже одредницу *становање/стамбене целине средњих густина*, док други то не обухватају, већ се област становања другачије уређује¹⁴. Међутим, уочавање сужене типологије савремене стамбене изградње може се боље осетити **истраживањем конкретне градње**. Тако се међу огласима за продају стамбених јединица (кућа, станова) готово не може пронаћи новоградња у виду куће у низу, астријумске куће или стана у стамбеној згради ниске спратности (П+1, П+2)¹⁵. Поред тога, многе веб странице које се баве прометом некретнина, приликом упита за избор траженог стана/куће, немају одреднице којима би се избор непосредно или посредно сузио на обрасце градње који су у опсегу становања средњих густина, што говори о (не)важности датих видова становања. Чак се и у случају примера градње социјалних станова¹⁶, где је постојала значајна подршка међународних стручњака и где се утицај развијене стране праксе јаче осетио, махом ишло на тип изградње стамбених зграда спратности изнад спратности од П+2.

Поред претходног, мора се нагласити да стамбена изградња средњих густина није сасвим угашена. Ипак, овде треба нагласити да се она среће махом у посебним случајевима, тј. да је реч о **изузетцима**. На пример, у случају ексклузивних насеља, попут београдског Дедиња, среће се градња у виду **урбане виле**, као елитног вида вишепородичне стамбене изградње која садржи пар великих и пространих станова, окружених већом парцелом по зеленилом. Друго, у добро очуваним **старим градским језгрима**, услед прописане заштите посебног амбијента, постављена урбанистичка правила (заузетост, изграђеност, спратност) често су слична оним која су задата за стамбене целине средњих густина, па се примери стамбене изградње разликују од уобичајених. Треће, становање средњих густина среће се и код **становања у туристичким местима**, али је оно овде посебног вида и блиско везано за туризам (повремено, сезонско и викенд-становање). Дати изузеци су сви ограничени просторно и „не играју“ велику улогу у стамбеној изградњи у Србији.

Овим се јасно сагледава да стамбена изградња током последњих 20-ак година није успела да оствари богату типологију, већ се свела на **два обрасца изградње као крајности у типолошком смислу** - вишепородичног становања у виду компактног блока у градском језгру и (једно)породичног становања у виду блокова слободно стојеће изградње на ободу града.

3. ПОСТУПАК АНАЛИЗЕ СЛУЧАЈЕВА

Пре навођења три студије случаја стамбених зона средњих густина из европске праксе неопходно је утврдити оквир за њихово проучавање. Он се заснива на уочавању **дозвољених вредности** за

¹² Дата насеља су препознатљива по кућама у низу и стамбеним зградама мање спратности.

¹³ Споменуто београдско насеља су и после две-три деценија од градње веома цењени делови града за живот.

¹⁴ На пример, важећи Генерални урбанистички план Суботице и Палића садржи зоне становања средњих густина, док важећи Генерални урбанистички план Београда јасно не третира.

¹⁵ Као илустрација, за упит *кућа у низу* готово у целисти су излазили примери из Хрватске и Црне Горе, углавном везани за приморје и градњу у намени туризма.

¹⁶ Овде се може навести пример УН Хабитат пројеката у 8 градова у Србији, где су се само у 2 случаја јавиле грађевине које одговарају правилима за становања средњих густина. Чини се да је велики утицај на окретање ка становању већих густина имало питање грађевинског земљишта, које је било даровало од стране градова-учесника (УН Хабитат, 2008).

урбанистичке показатеље од значаја за Правилник. При томе „горњи праг“ вредности чине правила за „опште стамбене зоне у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње“, (табела 1). „Доњи праг“ вредности чине правила за „зоне ретких насеља и породичне градње“ (табела 2), које према важећем Правилнику представљају прву зону за нижим вредностима за задата правила. Збирни приказ је дат у табели 3. (МЖСРиПП, 2011):

Табела 3: Правила од значаја за анализу студија случаја према важећем Правилнику

Правило изградње	Доњи праг - зоне ретких насеља и породичне градње		опште стамбене зоне у насељима средњих густина	
1. ДОЗ. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,0		1,5	
2. ДОЗВ. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	40		50	
3. ДОЗВ. СПРАТНОСТ ОБЈ.	П+2+Пк		П+3+Пк	
4. НАЈМАЊА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	Слободностојећи објекат	300 m ²	600 m ²	
	Двојни објекти	2 x 200 m ²		
	Објекти у непрекинутом низу	по 200 m ²		
	Полуатријумски објекат	по 200 m ²		
	Објекти у прекинутом низу	по 200 m ²		
5. НАЈМАЊА ШИРИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	Слободностојећи објекат	10 m	Слободностојећи објекат	16 m
	Двојни објекти	2 x 8 m	Објекти у прекинутом низу	12 m
	Објекти у непрекинутом низу	5 m		

Овде је потребно позвати се на претходно уочен недостатак у важећем Правилнику да се под становањем средњих густина подразумева само вишепородично становање, што је очито утицало на постављање одређених правила у Правилнику. На основу тога, сва побројана правила изградње су подељена на **две скупине**.

Прву скупину правила чине гранични индекси изграђености, заузетости и спратности, будући да се њима круто не одређује типологија (тј. не прави се разлика између породичне и вишепородичне стамбене изградње). **Другу скупину** правила чине она правила везана за граничне вредности за површину и ширину грађевинске парцеле, које према датим вредностима, значајно утичу на примену могуће типологије и посредно усмеравају изградњу на вишепородично становање. На крају, прва скупина правила биће од кључног значаја за избор примера добре праксе из Европе, док ће се на основу сагледавања вредности за другу скупину правила извести појединачни закључци.

4. СТУДИЈА СЛУЧАЈА

Изабране су **три стамбена насеља** као студије случаја за истраживање:

1. Њухол „Би“ (енг. *Newhall "Be"*) у Великој Британији,
2. Ивакино-Покровскоје (рус. *Ивакино-Покровское*) у Русији и
3. Резиденција Либуш (чеш. *Rezidence Libuš*) у Чешкој.

Разлози избора случаја истраживања су:

- Сви примери су примећени од стране стручне заједнице као **примери добре праксе**. Неки од њих су понели и значајне награде, док су други често навођени као „узори“ за шири развој становања;
- Примерима из **различитих делова Европе** и на тај начин може сагледати ширина примене становања средњих густина у различитим условима. Од тога два примера су из Источне Европе, тј. из бивших социјалистичких држава. Ово посредно наглашава могућност примене у Србији;
- За разлику од претходног сви примери су грађени **на ободу већих градова**, што је у сагласју са постављеним ставом да развој различитих типологија везан за грађевинско земљиште као ограничени ресурс, што је свакако значајно за веће и значајније градове;
- Сва насеља су предвиђена за **становање средњег слоја** становништва¹⁷, што је упоредиво и са средњом густином стамбене изградње;
- Насеља су такође **разнолика по примењеним типовима становања**, с тим што се њихови урбанистички показатељи за прву скупину правила начелно крећу у задатом опсегу за истраживање.

4.1. Случај 1: Њухол „Би“, Велика Британија

Први случај је британско стамбено насеље Њухол „Би“ (енг. *Newhall "Be"*)¹⁸. Насеље је изграђено на северном **ободу Великог Лондона**, у приградском насељу Харлоу. Насеље је стамбено, састављено од 84 стамбене јединице.

Насеље је 2013. Године добило реномирану **Стирлигову награду** британског удружења архитеката (RIBA). Такође, исте године насеље је одликовано и као главни победник британског такмичења *Housing Design Awards*, за најбољи стамбени пројекат.

¹⁷ Конкретно вишег средњег слоја.

¹⁸ Подаци преузети са веб страница: *HOUSING DESIGN AWARDS* (www.hdwards.org), *the Guardian* (<http://www.theguardian.com/artanddesign/2013/feb/24/newhall-alison-brooks-houses-harlow-review>) и RIBA Stirling Prize (<http://ribastirlingprize.architecture.com/>).

За ово истраживање код овог стамбеног насеља битно је нагласити развијеност различитих типологија становања на релативно малом простору. Већина стамбених јединица су **породичне куће** са три различите типологије (преовлађују атријумске куће, али постоје и куће у низу и слободно стојеће куће). Мањи број стамбених јединица је у пар **вишепородичних стамбених зграда** на најважнијим, угаоним местима.

ОПШТИ ПОДАЦИ:	Назив:	Њухол „Би“ (енг. <i>Newhall "Be"</i>)
	Место:	Харлоу (Harlow), Есекс (Essex)
	Године изградње:	2013.
	Ауторски тим:	Alison Brooks Architects
	Грађ. предузимач:	Linden Homes
	Грађ. надзор:	Galliford Try
	Надлежност:	Градски савет Харлоуа



Сл. 7 и 8: Насеље Њухол „Би“ – примена различитих типологија (лево), са нагласком на атријумске куће као главни симбол насеља (десно) (извор: http://www.hdawards.org/winning_schemes/supreme_winner/)



Сл. 9 и 10: Насеље Њухол „Би“ – план и просторни приказ насеља (извори: http://www.hdawards.org/winning_schemes/supreme_winner/; <http://www.bbc.com/news/magazine-24013665>)



Сл. 11, 12 и 13: Насеље Њухол „Би“ – План атријумске куће (лево); План куће у низу (средина); Приказ атријума (десно) (извор: http://www.hdawards.org/winning_schemes/supreme_winner/)

Табела 4: Урбанистички показатељи насеља Њухол „Би“ према правилима у важећем Правилнику

Правило изградње	Опсег према важећем Правилнику		Насеље 1 ¹⁹
1. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	препоручљиво >1,0; дозвољено ≤1,5		~ 1,1
2. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	препоручљиво >40%; дозвољено ≤50%		~ 42%
3. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	дозвољено ≤ П+3+Пк		П+1 - П+3
4. ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	дозвољено >600 m ²		најмања ~ 140 m ²
5. ШИРИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	Слободностојећи објекат	дозв. >12 m	најмања ~ 14 m
	Објекти у непрекинутом низу	дозв. >16 m	најмања ~ 7 m

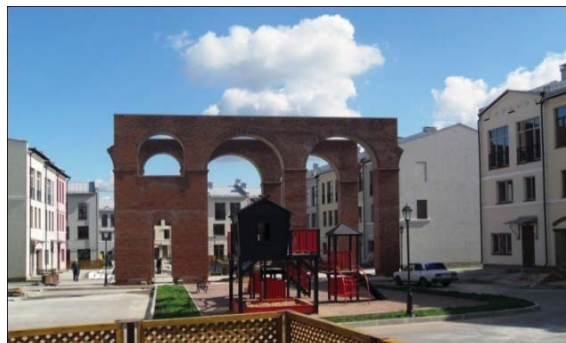
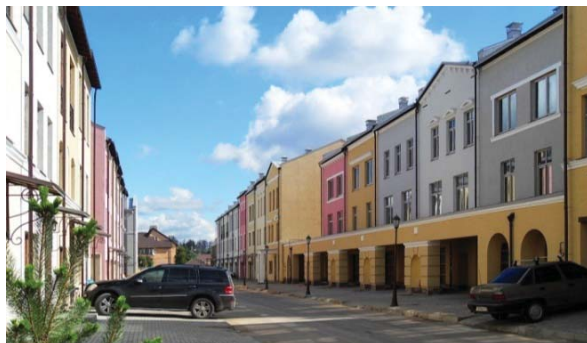
Појединачни закључак 1: На основу претходне анализе уочава се да насеље Њухол „Бе“ по првој скупини урбанистичких показатеља у потпуности се уклапа у стамбена насеља средњих густина према важећем Правилнику. И поред тога, прво и веома очигледно **одступање** од правила датих по Правилнику је да већина стамбених јединица припада породичном становању. Мање очигледна, али не и мање значајна одступања се намећу када се узме у обзир друга skupина урбанистичких показатеља (површина и ширина грађевинске парцеле), будући да се ту срећу вредности које више него двоструко мање од дозвољених према важећем Правилнику.

4.2. Случај 2: Ивакино-Покровскоје, Русија

Други случај је руско стамбено насеље Ивакино-Покровскоје (рус. *Ивакино-Покровское*)²⁰. Насеље је изграђено на северном **ободу Велике Москве**, у приградском насељу Долгопрудниј. И ово насеље је претежно стамбено, а нестамбене намене су самоуслуга, дечје обданиште и просторије обезбеђења насеља. Ивакино-Покровскоје је подељено на два суседства са укупно од 172 стамбене јединице. Ивакино-Покровскоје је једно од познатих стамбених насеља по начелу „села таунхауса“ у Русији, о чему је раније било речи. У односу на бројна друга „села“, због свог препознатљивог архитектонског обрасца, оно је постало једно од најпрепознатљивијих и у јавним гласилима навођених примера²¹ овог вида градње у Русији.

За разлику од претходног случаја из Велике Британије, где се сагледава више стамбених типологија, овде је присутан само један типолошки образац. То су породичне **куће у низу** спратности П+2. Површина јединица је приближно слична, око 150 m², уз одређена одступања угаоних грађевина.

ОПШТИ ПОДАЦИ: Назив: Ивакино-Покровскоје (рус. *Ивакино-Покровское*)
Место: Долгопрудниј (Долгопрудный), Московска област
Године изградње: 2007-09.
Ауторски тим: Максим Атајанц
Грађ. предузимач: Urban Group
Надлежност: Градски савет Долгопрудњог



Сл. 14 и 15: Насеље Ивакино-Покровскоје – присуство једне једног обрасца стамбене изградње (лево); Један од тргова у насељу, уређена као дечје игралиште (десно) (извор: www.ivakino.ru)

¹⁹ Урбанистички показатељи за све студије случаја су добијени посредним путем, путем бројчаног прерачунавања. У обзир су узети критични случајеви (нпр. грађевинске парцеле најмање површине и ширине)

²⁰ Подаци преузети са веб странице *ИВАКИНО.УРБАНГРОУП* (ivakino.urbangroup.ru).

²¹ Нпр., познати руски лист „Комерсант“ је имао прилог о овом селу као „типичном примеру“ оваквог вида градње у окружењу Москве. Такође, ово је једно од ретких насеља која су привукла пажњу и јавних гласила на енглеском језику.



Сл. 16 и 17: Насеље Ивакино-Покровскоје – Сателитски снимак (лево) (извор: Google Earth); Приказ северног суседства (десно) (извор: www.ivakino.ru)



Сл. 18, 19 и 20: Насеље Ивакино-Покровскоје – Типична стамбена јединица - основе (лево); дворишни изглед (средина); улични изглед (десно) (извор: www.ivakino.ru)

Табела 5: Урбанистички показатељи насеља Ивакино-Покровскоје према правилима у важећем Правилнику

Правило изградње	Опсег према важећем Правилнику	Насеље 2
1. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	препоручљиво >1,0; дозвољено ≤1,5	~1,8 (~1,15) ²²
2. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	препоручљиво >40%; дозвољено ≤50%	~60% (~38%)
3. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	дозвољено ≤ П+3+Пк	П+2
4. ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	дозвољено >600 m ²	најмања ~150 m ²
5. ШИРИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	Објекти у непрекинутом низу дозв. >16 m	најмања ~5,5 m

Појединачни закључак 2: На основу претходне анализе уочава се да насеље Ивакино-Покровскоје по првој скупини урбанистичких показатеља се делом уклапа у стамбена насеља средњих густина према важећем Правилнику. Овде се види да су индекси искоришћености и заузетости изнад прописаних, док је спратност у датим оквирима. Међутим, овде треба скренути пажњу на велики **удео заједничких површина** (интерне улице, трговине, алеје, игралишта) који чине око 40% површине целог насеља. Ови простори надомештају велику густину изградње, која се добија у односу на урбанистичке блокове. Уколико се, пак, узме у обзир цело насеље, онда су урбанистички показатељи готово идеални спрам правила у важећем Правилнику. У насељу је присутно само породично становање, што је сасвим у супротности са важећим Правилником. Слично томе, и код друге групе урбанистичких показатеља (површина и ширина грађевинске парцеле) показатељи за насеље су значајно мањи од најмањих дозвољених према важећем Правилнику. У случају ширине грађевинске парцеле срећу се и примери где је она свега 1/3 прописане ширине по Правилнику.

4.3. Случај 3: Резиденција Либуш, Чешка

Последњи анализирани случај је чешко стамбено насеље Резиденција Либуш (чеш. *Rezidence Libuš*)²³. Насеље је изграђено на јужном **ободу Прага**, близу управне границе града и околног округа. Резиденција Либуш је искључиво стамбено суседство вишепородичног вида.

²² У загради су дате вредности које добијају ако се урбанистички показатељи рачунају за цело насеље, а не за појединачне блокове. Ово је у вези податка да заједнички отворени простори у насељу (интерне улице, трговине, алеје, игралишта) у насељу нису јавног карактера, већ су заједничко власништво станара насеља.

²³ Подаци преузети са веб страница: грађевинско предузеће SICOM (www.stavebnidruzstvo.cz); збирка стамбених примера из Чешке ARCHIWEB.CZ (www.archiweb.cz).

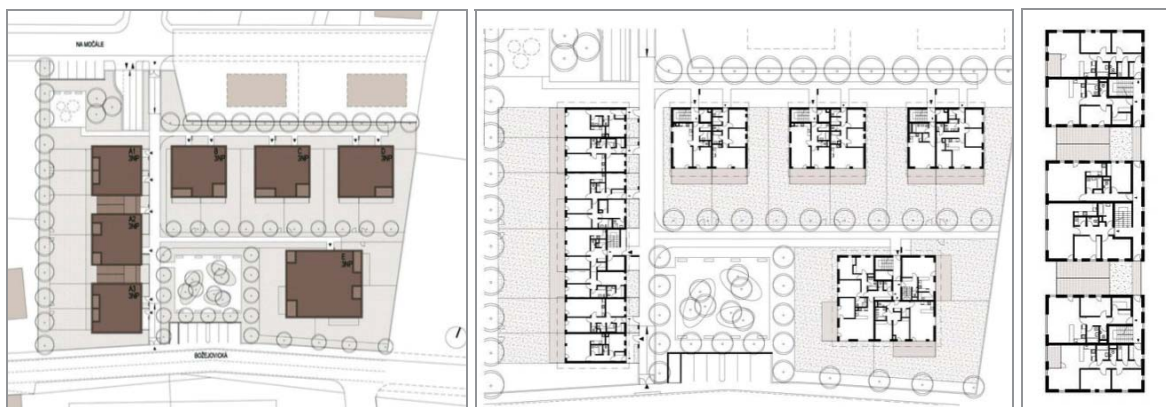
Резиденција Либуш је једно од типично стамбено насеље насеља за новоградњу у Прагу. Оваква насеља намењена су младим породицама више средње класе, које теже да споје миран породични живот са близином великог града. Насеље је **награђено** 2011. године као једно од најлепших насеља у држави²⁴.

У односу на претходно изложене случајеве чешко насеље је **вишепородично**, па се по овоме подудара са прописаним у важећем Правилнику. Чини га 7 вишепородичних стамбених зграда спратности П+2 са укупно 45 стамбених јединица различите површине²⁵. И поред тога што је насеље вишепородично, оно има одређене **елементе породичног становања**; станови у приземљу имају независан улаз са предбаштом и пространим двориштем у залеђу. Станови на спратовима су стога умерени на заједнички отворени простор у средишњем делу суседства, који је уређен за дружење.

ОПШТИ ПОДАЦИ: Назив: Резиденција Либуш (чеш. *Rezidence Libuš*)
 Место: Праг - 4. општина
 Године изградње: 2010-11.
 Ауторски тим: Architektonický atelier KAAMA
 Грађ. предузимач: SICOM
 Надлежност: Град Праг



Сл. 21 и 22: Насеље Резиденција Либуш – заједнички простор у средишњем делу суседства (лево); засебна дворишта уз станове у приземљу (десно) (извор: www.archiweb.cz)



Сл. 23, 24 и 25: Насеље Резиденција Либуш - основе: ситуација (лево); основа приземља свих зграда (средина) и основа типског спрата западно положених зграда (десно) (извор: www.archiweb.cz)

Табела 6: Урбанистички показатељи насеља Резиденција Либуш према правилима у важећем Правилнику

Правило изградње	Опсег према важећем Правилнику	Насеље 3
1. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	препоручљиво >1,0; дозвољено ≤1,5	~1,1 (~0,9) ²⁶
2. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	препоручљиво >40%; дозвољено ≤50%	~42% (~32%)
3. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	дозвољено ≤ П+3+Пк	П+2
4. ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	дозвољено >600 m ²	најмања ~500 m ² (²⁷)
5. ШИРИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	Слободостојећи објекат	дозв. >16 m
		најмања ~ 20 m

²⁴ Према такмичењу *Czech Real Estate Awards*: http://www.projektroku.cz/wp-content/uploads/RPR2011_Nominovane.pdf.

²⁵ Површине станова су различите, од 39 до 115 m², са нагласком на веће станове.

²⁶ У загради су дате вредности које добијају ако се урбанистички показатељи који се добијају ако се изузму заједнички отворени простори (интерне пешачке саобраћајнице и средишњи отворени простор за дружење).

²⁷ Овај показатељ је одређен на основу појединачних зграда и њима припадајуће површине.

Појединачни закључак 3: Случај насеља Резиденција Либуш једини испуњава одредбу важећег Правилника да се под стамбеним зонама средњих густина подразумева вишепородична стамбена изградња. Међутим, ово насеље има **најниже урбанистичке показатеље** за прву скупину правила. Они прелазе задате вредности једино ако се изузму заједнички простори суседства (интерне пешачке саобраћајнице). За другу скупину показатеља, сходно вишепородичној изградњи, вредности су у оквиру дозвољених или близу њих (за разлику од претходна два случаја).

5. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

После постављеног теоретског оквира и његове провере на три студије случаја може се закључити следеће:

- Прво, појам становања средњих густина у српском законодавству се разликује од сличних појмова у другим државама. Овде се може уочити и предност српског појма, јер се он искључиво везује за **просторне показатеље**, којима се одређују могућности саме градње, као што су индекси заузетости и изграђености, на пример. У страним случајевима појам становања средњих густина и њему блиски се везују за показатеље који се могу назвати „количинским“ пре него просторним, тј. под тим се мисли на број стамбених јединица и/или број корисника по јединици површине, што тек донекле упућује на степен изградње датог простора. Са друге стране, ова „лабаво“ одређење у страним тумачењима очито даје више „слободе“ за планирање и пројектовање стамбених насеља;
- Друго, у оба случаја се становање/стамбене зоне средњих густина заснива на примени **различитих типологија** становања. Међутим, српско законодавство прописује много више правила, што свакако смањује могућности развоја типологије.
- Треће, под стамбеним зонама средњих густина у Србији се према прописима подразумева **искључиво вишепородична стамбена изградња**, па су одређена правила са овим податком усклађена (дозвољена ширина и површина грађевинске парцеле). За разлику од тога, код страних примера се не претпоставља породични или вишепородични карактер становања. Студије случаја управо потврђују да и многи типови породичне стамбене изградње могу имати одлике становања средњих густина, како је оно одређено по српским прописима. Ово је вероватно највећи недостатак одређења становања средњих густина у српском законодавству.
- Повезано са претходним, неопходно је нагласити да испитивањем изабраних случајева добре праксе делује да поштовање свих правила из српског законодавства посредно **ограничава могућу типологију** и, уопште речено, поједностављује целокупни доживљај и јединственост решења насеља, што свакако није повољно.
- Даље, **слаба примена градње насеља** према правилима стамбених зона средњих густина у Србији очигледно упућује на то да он у прописима **није довољно јасно објашњен**. Са друге стране, бројни примери у страниој пракси, од чега многи и награђивани и јавно хваљени, говоре да су дати обрасци стамбених целина средњих густина нашли широку примену и да су прихваћени од стране могућих станара/купаца на тржишту.

...

На крају, неопходно је закључити да је увођењем правила за становање/стамбене зоне средњих густина српско законодавство имало намеру да створи могућности за његов развој, али да се услед одређених неусаглашености у самим правилима за њега он није десио у **приметном обиму**. Страно искуство, са друге стране, је пример да су дати обрасци применљиви и да се чак веома цене.

На основу овога могу се дати два предлога. Први је усклађивање прописа за становање средњих густина тако да се њима **омогући и породична стамбена градња** и, самим тим, повећа распон могуће типологије, а тиме посредно и добијање квалитетнијих и различитим станарима ближим стамбених решења. Са друге стране, а то страно искуство заиста наглашава, за све оно што је ново²⁸ потребно је дато подржати **различитим видовима промовисања**, као што су: брошуре, водичи, приручници, такмичења за најбоље примере и др. На тај начин се препознатљивост становања средњих густина међу грађанством може раширити и тако посредно допринети његовом развоју и присутности на тржишту.

📖 ЛИТЕРАТУРА И ИЗВОРИ

1. Примарна литература:

1. Министарство животне средине и просторног планирања Републике Србије – МЖСиПП, *Закон о планирању и изградњи (пречишћен текст)*. Службени гласник РС, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС, преузето са: http://www.rapp.gov.rs/media/zakoni/Zakon_o_prostornom_planu_RS-cir.pdf.
2. Министарство животне средине и просторног планирања Републике Србије – МЖСиПП, *Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената*. Службени гласник РС, бр. 31/10, 69/10, 16/11, преузето са: http://www.rapp.gov.rs/media/zakoni/Pravilnik_o_izradi_planske_dok.pdf

²⁸ У случају источне Европе обрасци становања средњих густина су нови, јер нису били развијени током времена социјализма.

3. Министарство животне средине, рударства и просторног планирања Републике Србије – МЖСРиПП, *Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу*. Службени гласник РС, бр. 50/2011, преузето са: http://www.rapp.gov.rs/media/zakoni/Pravilnik_parcelacija_cir.pdf.
4. Министарство урбанизма и грађевина – МУГ, *Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа*. бр. 75/2003, преузето са: http://www.kombeg.org.rs/Slike/UdrGradjevinarstvo/Statika/Informacije-zakoni/pravilnik_o_parcelaciji.pdf.
5. New Zealand - Ministry for the Environment – NZME, *Medium-density Housing: Case Study Assessment Methodology*, 2012. Преузето са: <http://www.mfe.govt.nz/publications/urban/medium-density-housing-case-study-assessment-methodology/>.
6. Public Affairs Branch, Department of Planning and Development - PAB, 1995. *The good design guide for medium-density housing*, Melbourne: Public Affairs Branch, преузето са: <http://www.theage.com.au/articles/2002/04/12/1018333416619.html>.
7. Housing New Zealand Corporation – HNЗC, *Best practice in medium density housing design*. 2004, Преузето са: https://www.google.rs/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CEEQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.hnzc.co.nz%2Four-publications%2Fresearch%2Fresearch-and-evaluation%2Fbest-practice-in-medium-density%2Fbest-practice-in-medium-density-housing.pdf&ei=tlopU7_IKoPkywOX24GQBg&usg=AFQjCNEqWx7TAzmpOCfVIYX-BAGBXaxsdA&sig2=RRSGiivcv2m-Jl8Gg84anA&bvm=bv.62922401,d.bGQ&cad=rja
8. City of Renton - CR, *Residential Medium Density Land Use Designation*. 2007. Преузето са: <http://www.rentonwa.gov/uploadedFiles/Business/EDNSP/planning/Residential%20Medium%20Density%20Land%20Use%20Designation.pdf>.

II. Секундарна литература:

1. Дальневосточный государственный университет путей сообщения – ДГУПС, *Проектирование жилого микрорайона*, Хабаровск: 2004, преузето са: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/ZDANIJ/GRADSTR/METOD/MIKRORAYON/MU_1.htm.
2. Ellis, J., *Explaining Residential Density*, *Places*, бр. 16(2), 2004, Преузето са: http://places.designobserver.com/media/pdf/Explaining_Res_803.pdf.
3. Милић, В., *Урбанистички аспекти социјалног становања*, Архитектонски факултет, Београд: 2006.
4. Петовар, К., *Урбана социологија: Наши градови између државе и грађанина*, Географски факултет, Архитектонски факултет, ИАУС, Београд: 2003.
5. Пиквенс, К. *Државни социјализам, постсоцијализам, и њихови урбани модели: теоретско разматрање искуства централне и источне Европе*. у С. Вујовић, М. Петровић (ур.), *Урбана социологија* (стр. 346-361). Завод за уџбенике и наставака средства, Београд, 2005.
6. Ралевић, М., *Моделовање урбаног процеса*, Архитектонски факултет, Београд: 2006.
7. Ралевић, М., Митровић, Б., Антонић, Б., Транзиција и њен утицај на урбанистичко планирање у области становања: Правила њихова примена и сагледавање изазова на примеру Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, у Трифуновић, В., Минић, Д., Крејовић, З. (ур.). *Летња школа урбанизма 2013 – Зборник*, Удружење урбаниста Србије (УУС), Београд: 2013.
8. Ралевић, М., Суђић, М., Бировљев, М., Моделска визуелизација маркетинг система становања, у М. Ралевић, Н. Куртовић-Фолић (ур.). *Архитектоника: Унапређење и развој становања*, Архитектонски факултет, Београд: 1996.
9. Stewart, R., *The Town House in Georgian London*. Yale University Press, Boston, 2009.
10. УН Хабитат, *Књига о СИРП-у - Програм становања и трајне интеграције избеглица у Србији 2005-2008.*, УН Хабитат: Београд, 2008.

III. Електронски извори:

1. ARCHIWEB.CZ (збирка стамбених примера из Чешке) www.archiweb.cz
2. HOUSING DESIGN AWARDS (Британско такмичење у области стамбеног пројектовања) www.hdawards.org
3. RIBA STIRLING PRIZE (Највиша награда удружења британских архитеката) ribastirlingprize.architecture.com
4. SICOM (грађевинско предузеће) www.stavebnidruzstvo.cz
5. THE GUARDIAN новине www.theguardian.com
6. URBAN GROUP > ИВАКИНО (грађевинско предузеће) ivakino.urbangroup.ru