

Оригиналан научни рад

UDK 711.4(497.6)  
Original scientific work**Мира Мандић****КАРАКТЕРИСТИКЕ САВРЕМЕНОГ УРБАНОГ РАЗВОЈА  
БАЊЕ ЛУКЕ**

**Извод:** Промјена друштвеног система бивших социјалистичких земаља испољава се кроз бројне друштвене процесе у којима је измијењена морфологија друштва. Нови друштвени односи и социјалне групе мијењају урбани простор. Новонастале урбане форме и просторно-функционална организација последица су постсоцијалистичке урбане трансформације којом су успостављене друге законитости у валоризацији урбаног простора. Неплански развој већих урбаних система угрожава њихову одрживост. У овом раду анализирани су актери и карактеристике урбаног развоја и посттранзиционе просторно-функционалне трансформације Бање Луке, највећег урбаног средишта Републике Српске, те се указује на последице произашле из новоформираних друштвених односа и урбаних структура.

**Кључне ријечи:** транзиција, просторно-функционална организација, друштвене групе, Бања Лука, фактори урбане трансформације, актери урбаног развоја, одрживост урбаног система

**Abstract:** The change of the social system of the former socialist countries is manifested through a number of social processes in which the morphology of the society has been changed. New social relations and social groups change urban space. The newly created urban forms and spatio-functional organization are the result of post-socialist urban transformation that has established other principles of legality in the evaluation of urban space. Unplanned development of major urban systems threatens their viability. This paper analyzes the characteristics of active participants and characteristics of urban development and post-transitional and spatio-functional transformation of Banja Luka, the largest urban center of the Republic of Srpska, and it points out the consequences which are the result of newly established social relations and urban structures.

**Key words:** transition, spatio-functional organization, community groups, Banja Luka, factors of urban transformation, urban development active participants, the sustainability of urban system

**Теоријска разматрања**

Процес индустријализације пресудно је утицао на динамичан развој градова, који у 19. и 20. вијеку добијају карактер неконтролисаног демографског, функционалног и просторног раста. Нехумани услови живота, проблеми социјалне средине, просторне организације и еколошке угрожености, те односа града и околине, отварају низ практичних проблема урба-

ног развоја чије рјешавање захтјева мултидисциплинарни приступ. С географског аспекта, значајан допринос проблему урбаног развоја дала је урбана географија. Ова географска дисциплина прошла је кроз више развојних фаза, сходно развоју града. Просторна структура града у фокусу је њеног проучавања још од почетка 20. вијека, а посебно у другој половини.

Географи, планери и урбанисти, зависно од фазе урбанизације, специфичности друштвене организације и привредног развоја појединих регија, заговарали су различите моделе просторног развоја и унутрашње структуре града тумачећи законитости по којима се мијења. Тако се у теорији и пракси јављају модели концентричних зона, сектора, умножених језгара, чистих функционалних зона и хетерогених (мултифункционалних) зона унутар компактног, дисперзног и полицентричног концепта града.<sup>1</sup> Компактни град развијан је на простору западне Европе, а дисперзни концепт у Англоамерици потицао развојем саобраћаја и великим слободним површинама.

Крај 20. вијека одликују велике регионалне разлике у карактеристикама развоја градова: динамици демографског развоја и структурама становништва, привредним активностима, територијалном развоју, везама и функционалној улози и значају у окружењу. Врло динамична просторно-функционална прекомпозиција градова крајем 20. и почетком 21. вијека има различите узроке и просторну манифестацију. У развијеним дијеловима свијета узрокована је терцијаризацијом друштва и великом просторном мобилности становништва, у земљама трећег свијета закашњелом урбанизацијом и руралним егзодусом, а у земљама бившег социјализма друштвеном транзицијом.

Градове земаља у транзицији посљедње двије деценије карактеришу брзе, сложене и неусклађене промјене функционалног развоја и просторне

---

<sup>1</sup> Бројност фактора урбаног развоја, комплексност и хетерогеност урбаних структура утицали су на развој бројних теорија и приступа у анализи развоја просторне структуре града које би се грубо могле сврстати у социолошке, економске и системске. Осмишљавању „идеалног модела“ града велики допринос дао је Хауард (Е. Хауард), творац „вртног“ модела града крајем 19. вијека, чији је концепт имао и покушај практичне реализације у Великој Британији. Овај модел је у теорији и пракси доживио различите разраде. У изучавању законитости успостављања просторне структуре града значајно мјесто припада „чичкашкој социјалној школи“ - 30-их год. 20. вијека, те другим правцима који покушавају објаснити сложене механизме по којима се град развија успостављајући узајамне односе између својих структура. У циљу ријешавања насталих проблема просторне организације и стварања повољнијих услова урбаног живота, испробани су бројни модели: вртни концентрични концепт Хауарда и касније Аберкомбрија (јединице сусједства и сателитска насеља – Лондон из 1943), линеарни концепт развоја града уз главне саобраћајнице Сорија и Мата који су преузели совјетски урбанисти (Гинзберг, Леви, Леонидов, Окитович, Миљутин и др). Линеарни концепт нашао је широку примјену у Шведској и Холандији. Патрик Гледис поборник је концепта полицентричног регионалног града.

организације. Посљедица су деструктивних друштвених процеса: дезинтеграције и територијалног уситњавања, слабљења улоге у региону, промјене власничких односа и неизграђености система, деиндустријализације и стагнације у развоју привреде уопште, динамичне просторне и социјалне диференцијације и мобилности становништва. Истовремено у урбаном простору одвијају се двије опречне појаве; урбано пропадање и динамична изградња. Док се индустријске зоне и комплекси девастирају, градска језгра добијају нове садржаје у функцији непроектне потрошње, за чије се потребе врши урбана реконструкција, а у предграђима динамично се развијају велики складишно-продајни центри и неплански граде стамбена насеља.<sup>2</sup> У процесу прекомпозиције социјалистичког друштва издиференцирао се већи број друштвених група које на различите начине утичу на урбани развој.

У овом раду анализирани су фактори савремене урбане трансформације Бање Луке<sup>3</sup> у условима друштвене транзиције, актери и посљедице овог процеса.

### **Фактори савремене просторно-функционалне трансформације Бање Луке**

Урбани развој Бање Луке има дуг континуитет, али с различитом концептуалном основом. У турском периоду град се развија линеарно уз ријеку

---

<sup>2</sup> У научној литератури написан је велики број радова о развоју урбаних структура градова земаља развијеног капитализма које одражавају комплексност односа у урбаном друштву. Процес урбаног развоја у условима централизованог социјалистичког система мање је анализиран. Као примјер могу се издвојити проучавања промјена у начину понашања и социјалној сегрегацији у градовима Русије, Републике Чехословачке, Пољске и Мађарске. Мање изражен у односу на градове земаља капиталистичког уређења, одређени степен сегрегације одвијао се кроз начин становања и претстављен у студијама Френча о Москви, Матејуа, Вецерника и Јарабека о Прагу, Дангшта-та о Варшави и Ладањија о Будимпешти (French, 1995 Mateju, Vecernik and Jarabek, 1979, Dangschat, 1987, Ladanyi, 1989). Ријетки су примјери проучавања транзиционих процеса, урбаних структура и друштвене диференцијације у периоду постсоцијализма. Најчешће појаве овог процеса су: разградња производње, развој непроектне потрошње, промјене у начину кориштења земљишта и цијени ренте, динамична непланска стамбена изградња у периферији, стагнирање развоја друштвене инфраструктуре и смањена улагања у јавну потрошњу. Резултати проучавања промјена просторне организације и друштвених структура Републике Чешке, Пољске и Мађарске (Kovacs 1994, Domanski, 2000, Sykora 1998) указују на велику сличност са одвијањем транзиције друштвеног система у БиХ и уопште на простору бивше СФР Југославије.

<sup>3</sup> Територија општине Бања Лука 1997. добила је статус града и преименована у Територију Града Бања Лука (Службени гласник Републике Српске 6/97). Подударна је с границама бивше истоимене општине и има површину 1 239 км<sup>2</sup> те обухвата градско насеље Бању Луку и 53 рурална и приградска насеља. Предмет овог рада је урбани простор Града Бања Лука површине око 190 км<sup>2</sup>.

Врбас, с карактеристикама оријенталне вароши. У периоду аустро-угарске управе настављен је линеарни концепт с оријентацијом на нову саобраћајницу према сјеверу. Новонастали дијелови града имају европску физиономију. Концепт линеарног европског града настављен је и у 20. вијеку на што је утицала и топографија терена и геосеизмолошке карактеристике. Послије разорног земљотреса 1969. урбана обнова одвијала се у оквиру Урбанистичког плана, усвојеног 1975. и условима централизованог привредног развоја. Овим планом пројектован је град с функцијама регионалног средишта величине до 200 000 становника. Просторно-функционална организација дефинисана је функционалним зонама и потребном физичком и друштвеном инфраструктуром. Саобраћајно повезан у свим правцима с окружењем, град се просторно развијао уз саобраћајну инфраструктуру. До краја 20. вијека попримио је звјездаст облик са издуженим краком према сјеверу, који претставља главни правац просторног развоја ослоњен на двије паралелне саобраћајнице. Средишњи дио урбаног простора имао је пословну функцију с великом концентрацијом услуга, око којег се развили прстени пословно-стамбене и чисте стамбене функције. Источна и сјеверозападна рубна зона претстављале су производне зоне града. „Чисте“ индустрије, као појединачни производни погони, уграђене су у непроизводне зоне и уз важније саобраћајнице. Град је располагао са слободним површинама унутар граница урбане територије. Стамбене зоне су временом развиле образовне и здравствене функције као дио друштвене инфраструктуре. Доминирао је индивидуални тип становања формиран у процесу субурбанизације имиграцијом становништва из Бањалучке регије. Зоне колективног типа становања формирају се од краја 50-их година, а интензивније послије земљотреса 1969, окружујући централно пословно језгро.

Урбанистички план из 1975. примјењиван је с мањим корекцијама до почетка 90-их година, када је грађанским ратом прекинут континуитет привредног и урбаног развоја<sup>4</sup>.

Савремена просторно-функционална трансформација Бање Луке условљена је бројним деструктивним развојним процесима проистеклим из последица протеклог рата. Комплексност промјена у просторно-функционалној структури претпоставља системски приступ анализи узрока и последица у циљу одрживости урбаног система.

Сложени друштвени процеси и транзиција друштвених односа измјенили су правце и карактер урбаног развоја. Избјегличке миграције довеле су до великог демографског притиска који се манифестовао демограф-

---

<sup>4</sup> Урбанистичким планом 1975. године обухваћено је 123,9 км<sup>2</sup> површине, од чега су изграђене и уређене површине обухватале 77,2 км<sup>2</sup>, а слободне преостале површине од 46,7 км<sup>2</sup> и предвиђене су за корекције у просторно-функционалном развоју и функционалној намјени површина урбаног простора, те је у наредним годинама дио овог земљишта добио различиту намјену (Урбанистички план Бања Лука, 1975).

ским растом и фавелизацијом услова становања, а касније формирањем приградских насеља, углавном бесправне изградње, чиме је урбана територија града проширена на преко 190 км<sup>2</sup> површине. Привредна основа града је измјењена. До 1991. г. Бања Лука је у Босни и Херцеговини била град с највећом диверзификацијом функција. Носилац привредног развоја била је индустрија. Услужни сектор је био добро развијен.

Табела 1. – Промјене у уdjелу запослених у појединим гранама дјелатности града Бање Луке у периоду 1990-1999-2008.

Грана дјелатности	Удио у укуп. структури запослених у %		
	1990.	1999.	2008.
Индустрија	43,6	30,5	16,6
Грађевинарство	6,9	3,9	5,3
Трговина	12,4	12,3	20,9
Угоститељство и туризам	3,9	3,5	5,2
Финансијске услуге и некретнине	4,1	6,2	10,1
Државна управа и ДПЗ организације	2,9	10,6	12,1

Извор: *Услови, могућности и правци интегралног развоја Бање Луке, Економски факултет, Бања Лука, 2001; Статистички годишњак РС, 2008, Републички завод за статистику, Бања Лука, 2009.*

Привредне активности су у току грађанског рата (1992–1995) стагнирале и споро се опорављају. Прекид пословних веза са окружењем негативно је утицао на привредни опоравак извозно орјентисане индустрије. У процесу неконтролисане приватизације већина индустријских грана је додатно стагнирала или престала с радом. Бивше индустријске хале и складишни простори постали су предмет закупа ситних новопромовисаних предузетника и менаџера, добијајући углавном услужну функцију. Наведени процеси утицали су на динамичан развој трговине уопште, и изразито некретнинама, те пораст финансијских услуга.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> У границама општине 1991. Бања Лука је имала 195 695 становника од чега 143 078 ст. града Б. Л. (Попис становништва БиХ, Државни завод за статистику, Загреб, 1995). Укупно на простору општине 1990. било је око 60 000 запослених, од чега је чак 44% запослених радило у индустрији. Број ст. се до 2000. константно увећавао, а затим се стабилизовао на око 230 000, од чега 190 000 на урбаном подручју. Удио запослених константно је опадао, па је 1999. износио око 44 000 с колебањима 5–10% у наредном периоду (Услови, могућности и правци интегралног развоја Б. Луке, Економски факултет, Б. Лука, 2001). Удио запослених растао је у сектору трговине, банкарству, финансијама и трговини некретнинама, како у удјелу привреде града тако и удјелу ових грана дјелатности на нивоу РС. Удио запослених у трговини града Б. Л. у укупно запосленим у трговини РС 2008. износио је 24,1%,

Резултати приватизације показали су недовољну изграђеност друштвеног система. Трансфер производне привреде и инфраструктуре у услужни сектор био је брз, неконтролисан и углавном деструктиван. Изражена динамика наведених процеса доводи до честих промјена у намјени земљишта и објеката чинећи реметилачки фактор у успостављању одрживих просторно-функционалних веза између појединих елемената сложеног урбаног система и његових субструктура. Актуелни процеси у просторно-функционалној трансформацији града одвијаће се до успоставе системског рјешења одрживог урбаног концепта. Неизграђеност институција на разним нивоима управљања и слаб систем правне контроле омогућују слободно дјеловање у простору по принципу „права јачег“ због чега град представља недовољно организован „систем“.

Неажурирана геодетска и катастарска документација, неријешени имовинско-правни односи, неуезаност и неефикасност институција, политичка инструментализација, низак животни стандард представљају додатне отежавајуће околности које доприносе самоиницијативи грађана и „инвеститора“ испољеној урбаном анархијом и спонтаним развојем града.

#### **Актери „урбаног концепта“ Бање Луке и посљедице њиховог дјеловања у простору**

У периурбаном простору изграђено је око 20 000 објеката (породичне куће, објекти стамбено-пословне функције), углавном изван Урбанистичког плана и без пројектне документације. Посљедица наведене изградње је формирање више периурбаних насеља на рубним дјеловима града.<sup>6</sup> Иако је линеарни

---

банкарству и финансијама 53,7%, пословима некретнина 40,5%, државној управи 33%, грађевинарству 21,4%. Број правних субјеката порастао је са 12 988 у 2000. на 21 835 у 2008. (Статистички годишњак РС, 2008, Републички завод за статистику, Б. Лука, 2009). Промјене у структури запослених по дјелатностима указују на динамику развоја функција и пораст функционалног значаја града у регији. Функционални развој детерминисао је потражњу градског простора одређених локацијских карактеристика чиме је измијењена његова валоризација.

<sup>6</sup> У посљедњој деценији на простору Б.Л.развило се више периурбаних насеља: Шарговац, Дракулић, Куљани, Пријечани, Мотике, Чесма, Пресначе, Дебељаци са углавном неизграђеном физичком и друштвеном инфраструктуром. Карактерише их недостатак радне функције и слаба функционална и инфраструктурна интегрисаност. У периоду од 1995. до 2003. г. издано је 12 329 грађевинских дозвола, а по процјени Одјељења за просторно уређење града још је већи број бесправно изграђених објеката. У извјештају ревизије учинка „Систем издавања урбанистичких сугласности, одобрења за грађење и одобрења за употребу“ Бања Лука, 2011. наводи се да на простору РС има између 74 и 86 хиљада бесправно изграђених објеката, што је у просјеку 3,5 бесправна објекта по 1км<sup>2</sup> или 1 објекат на сваких 20 становника (наведени извјештај стр. 16), од чега 15-20 000 на простору Бање Луке.

правац дуж западног транзита и старе градишке цесте остао главна окосница развоја, урбано подручје динамично се проширило у свим правцима, углавном непланском изградњом и карактерише га инфраструктурна недовршеност.

Непланска изградња углавном је везана за стамбени фонд и узрокована је посљедицама грађанског рата и избјеглиштва.<sup>7</sup> У анализи узрока избјегавања правне регулативе и тумачењу понашања становништва могу се издвојити бројни економски, системско-законодавни, имовинско-правни, и културолошки фактори.

Непланска изградња може се анализирати с више аспеката:

- промјене намјене земљишта у односу на дефинисану Урбанистичким планом из 1975. и измјена у новим Регулационим плановима,
- изградња објеката без правне процедуре и законом дефинисаних правила изградње,
- реконструкција и промјена намјене већ постојећих објеката.

Сва три наведена облика изградње и реконструкције мијењају већ постојећи концепт урбаног развоја, односно просторно-функционалну организацију града, морфозиономске карактеристике и квалитет урбане средине.

Анализа карактеристика и фактора савременог урбаног развоја Бање Луке указује на сложеност и узрочно-посљедичну повезаност више фактора који дјелују у условима недовољно изграђеног правног система и механизма планирања и контроле. Динамична социјална мобилност становништва има просторну манифестацију у диференцираном дјеловању у урбаном простору. Новоформиране политичке и привредне структуре ушле су у симбиозу која је постала главни актер у трансформацији урбаног простора.

Савремени урбани развој и просторно-функционална прекомпозиција Бање Луке има *више актера* чији су интереси, могућности дјеловања и просторног испољавања различити. *Политичке групе и приватни подузетници* чврсто су повезани и представљају водећу друштвену групацију. Њихове координисане активности обухватају више сегмената дјеловања у урбаном простору: правни, планерски, финансијски, грађевински и тржишни. Контролишући располагање градским земљиштем и инфраструктуром, привредне субјекте и инвестиције преузели су „планирање“ свих сегмената развоја града, остављајући планерске институције (струку) и локалну заједницу (јавност) изван могућности значајнијег учествовања у планирању. Простор њиховог дјеловања обухвата централне дјелове града, велике слободне комплексе земљишта, производне погоне и складишне објекте и локације уз најфреквентније саобраћајнице. Изградња стамбених зграда

---

<sup>7</sup> Грађански рат на простору бивше Југославије 1991–1995. оставио је посљедице на територијално преразмјештање и етничку хомогенизацију, при чему је Б.Лука у административним границама примила око 70 000 избјеглог становништва, што је чинило око 1/3 њеног укупног становништва (Маринковић, Д., 2004).

и пословних центара искључиво је тржишно орјентисана, а цијена изнад реалне вриједности. Повремено некоординисано дјеловање унутар ове друштвене групе јавља се само приликом сукоба интереса различитих политичких и подузетничких лобија.

Други значајан актер у формирању „урбаног концепта“ града је *избјегличка популација*. Ова друштвена група слабе економске моћи, социјално и културолошки хетерогена, политички слабо организована и на маргини друштва, показала је способност адаптације и подузетност у изградњи више хиљада стамбених и стамбено-пословних објеката. Простор њиховог дјеловања је периурбани појас, чиме се шири урбана територија. Изградња је искључиво везана за стамбено збрињавање и самозапошљавање. Изводи се углавном без пројектне документације.

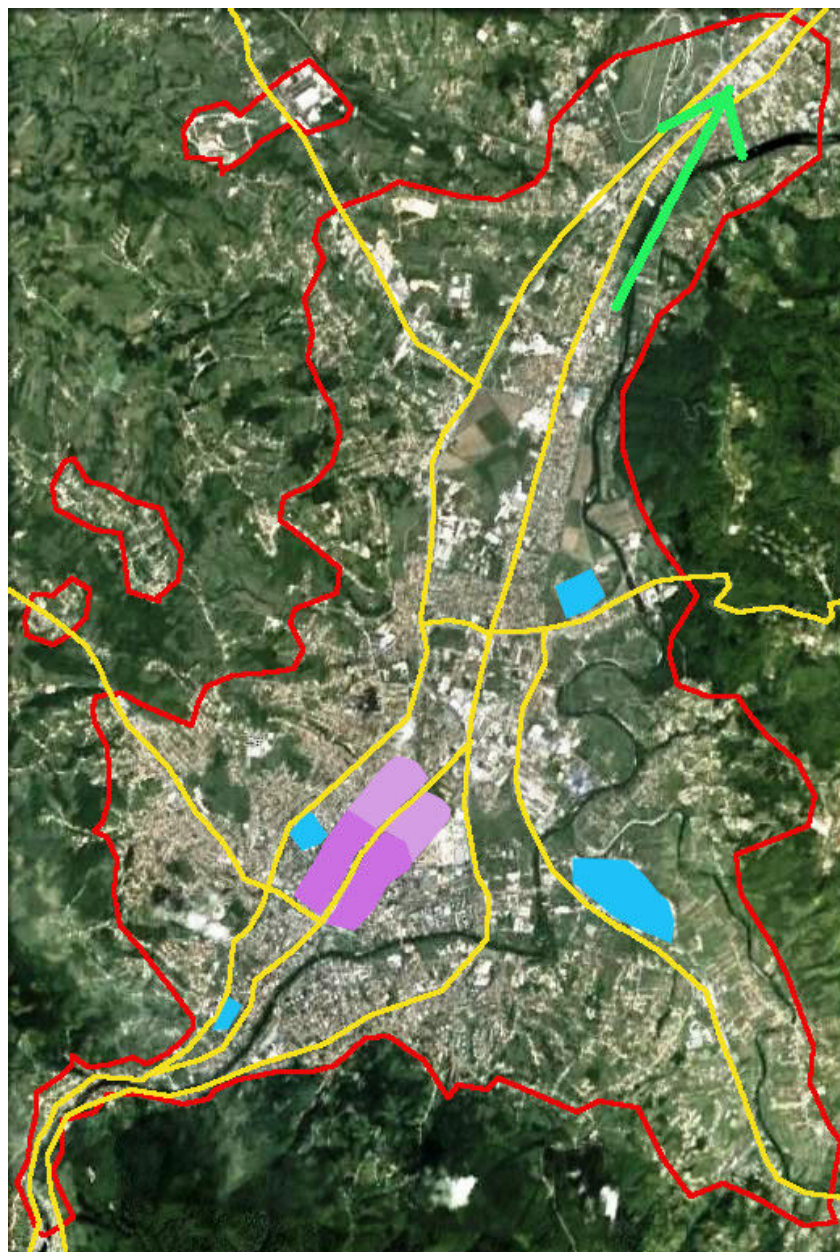
Трећи актер развоја „урбаног концепта“ су *званичне планерске институције*. Њихово дјеловање је ограничено дјеловањем претходна два актера. Бројним регулационим плановима углавном озваничавају већ постојеће стање и уклапају нове објекте и функције вршећи могуће корекције у већ озбиљно поремећеној просторно-функционалној структури града. Сужавање њихових компетенција показатељ је слабости државних и стручних институција.<sup>8</sup>

Бања Лука је највеће „градилиште“ у Републици Српској и Босни и Херцеговини. Савремена динамика изградње може се упоређивати с периодом обнове послје земљотреса 1969. године. Ове двије фазе у урбаном развоју Бање Луке значајно се разликују. Развој послје земљотреса одвијао се по Урбанистичком плану у условима централизованог планирања развоја. Тежиште развојног концепта било је на развоју индустрије, стамбеној функцији и јавним услугама. Актуелна изградња нема концепт индустријског развоја већ обликује урбани простор као велико тржиште јавне потрошње. У процесу приватизације није остао нити један правни субјект у државном власништву који посједује већи капитал. Коначно обликовање града у рукама је појединаца. Поједини сегменти из сектора јавних услуга прелазе у надлежности приватног сектора чиме слаби њихова социјална функција. Слабљење привредног сектора одражава се на државне инвестиције. Слично другим бившим социјалистичким земљама слабе улагања у образовање, културу, здравство и физичку инфраструктуру.

---

<sup>8</sup> На нивоу локалне управе урбани развој и просторно уређење града у надлежности је Одјељења за просторно уређење града. Приватизацијом Урбанистички завод РС доведен је до стечаја што се одразило на израду просторно-планерске документације. До 2011. год. 85 % општина РС није имало просторни план, 55% градова урбанистички план и 65% регулационе планове (Извјештај ревизије, 2011, стр. 16). Бања Лука нема завршене урбанистички и просторни план, а до краја 2011. г. у опцији је било 170 регулационих планова и 48 њихових измјена. У области планирања јављају се први пројектни бирои.





Слика 1. – Просторно-функционална организација Бање Луке

**Легенда:** — Границе урбаног простора; — Важни саобраћајни правци; ■ Средишња пословна зона; ■ Простор ширења средишње пословне зоне; ■ Бивше индустријске зоне и комплекси; — Складишно-трговачка осовина и правац развоја града

Наведеним процесима Бања Лука је попримила нову морфофизиономију и просторно-функционалну организацију. Карактерише је повећана густина објеката и спратности, реконструкција централног дијела града комбиноване пословно-стамбене функције, (посебно интензивна дуж улица: Видовданска, Првог крајишког корпуса и Краља Петра II), интензивна индивидуална стамбена изградња у предграђима, пропадање индустријских зона и објеката, изражена функција трговине, банкарства, угоститељства и рекреације. Стамбене зоне су прошле фазу развоја трговачких и других услуга терцијарног сектора и њиховог слабљења због слабе конкурентности у процесу укрупњавања. Територијално увећана и с великом просторном дисперзијом функција, а слабо организованим јавним превозом, Бања Лука постаје све овиснија о развоју индивидуалог саобраћаја за што нема квалитетан систем улица и инфраструктуру. Јачањем приватног сектора монофункционалне зоне добијају на функционалној хетерогености, посебно изражено дуж главне саобраћајнице у насељима Нова Варош, Лазарево и Залужани. Недостатак већих комплекса слободног земљишта упућује инвеститоре на простор Бањалучког поља, девастиране индустријске зоне и комплексе (Инцел, Чајевац, Космос...), земљиште Пољопривредне школе, војне објекте и земљиште добијено трансформацијом оружаних снага. Изградња Универзитетског кампуса и Зграде владе ,конверзијом војног земљишта, ријетки су примјери подударности повољности локацијских услова, али не и урбанистичких рјешења. Због недостатка слободног простора у ужем центру све израженија је угроженост културно-историјског наслеђа<sup>9</sup> и паркова. Опадање удјела зелених површина и пораст степена изграђености мијењају микроклиму. Бања Луку посљедњих година карактеришу све топлија лjeta и све веће разлика у температурама урбаног подручја и околине.

Анализа савремене просторно-функционалне трансформације Бање Луке захтијева комплексан приступ. Квалитет урбаног развоја може се посматрати с више аспеката:

- карактеристика изградње и морфофизиономије,
- функционалног развоја,
- просторне организације,
- инфраструктурне изграђености,
- степена еколошких ризика,
- социјалне средине и
- одрживости.

Физиономија Бање Луке попримила је модеран европски урбанистички израз којим се издваја у физиономији урбаних средишта у БиХ. Комплексан приступ анализи квалитета изградње показује велику хетерогеност и ви-

---

<sup>9</sup> Нпр., идејним рјешењем реконструкције тврђаве Кастел, законом заштићеног споменика културе, планирана је изградња хотела и паркиралишта којима се озбиљно нарушава физиономија и идентитет овог комплекса, што је изазвало реакције јавности.

сок степен ризичности који је у вези са повећаном спратности и густином објеката у односу на конфигурацију, геосеизмолошке и сеизмотектонске карактеристике терена. Константна опасност од катастрофалних земљотреса на ширем подручју Бање Луке указује на неопходност превентивног дјеловања у фази урбанистичког планирања и пројектовања. Насљеђени план града лимитирајући је фактор урбаног развоја, јер величином парцела отежава смјештај објеката великих габарита, за којима је у трговачко-услужној оријентисаној привреди града све већа потражња. Новоформирани дијелови града, настали углавном бесправном изградњом, не прате захтјеве савремене организације и инфраструктурних потреба. Изузев главног лонгитудиналног правца, улице су углавном уске за услове саобраћајне динамике. Комунална инфраструктура је изграђена дјелимично и често се ослања на индивидуална рјешења. Просторни размјештај објеката друштвене инфраструктуре и јавних услуга није у складу с просторном дисперзијом становништва и демографским структурама. Закуп објеката у бившим индустријским зонама и комплексима концентрисао је велики број функција врло различитих локацијских захтјева које међусобно не координирају или чак представљају еколошки ризик.<sup>10</sup> Изградња објеката колективног типа становања достигла је обим који прелази динамику демографског развоја и потражње на тржишту. Недостатак слободног земљишта и слабост правног система одражава се кроз угроженост културног наслеђа и зелених површина.

Парцијално планирање последица је институционалне неизграђености и политичке инструментализације у области планирања. Усвајање европских стандарда у контроли урбаног развоја је декларативно и огледа се у рјешењима и разлици између усвојених докумената и праксе. Дуго пролонгирано усвајање Просторног и Урбанистичког плана Бање Луке негативно утиче на формирање интегралног приступа у усмјеравању развојног концепта града.

### Закључна разматрања

Развој града може се посматрати као физички развој и као процес. Посматрана с аспекта физичког развоја Бања Лука показује велику динамику просторног раста у свим правцима, при чему се занемарује висок степен ризичности морфозиономских и геосеизмолошких карактеристика

---

<sup>10</sup> Тзв. Источна индустријска зона или зона Инцела просторно је највећа и највише девастирана. Поједини објекти добили су занатско–производне, складишне, образовне и административне функције. Новим регулационим планом није предвиђено обнављање индустријске зоне, већ изградња пословне, стамбено – пословне и спортске зоне. Индустријски комплекси Чајевца и Космоса више пута су промијенили функцију. Регулационим плановима није предвиђена реиндустријализација ових комплекса нити су понуђена друга рјешења.

терена. Млада изградња великих габарита претставља велики капацитет за смјештај већег демографског и функционалног капацитета од постојећег.

Анализа развојних процеса даје слику друштвено и просторно дезорганизованог урбаног концепта, над којим не постоји јединствен систем планирања и контроле, нити визија привредног развоја који дугорочно може омогућити радна мјеста и изворе финансирања своје одрживости. Социјална диференцијација све видљивија је у просторно-функционалној организацији и остваривању права на урбани простор. Економска одрживост урбаног система, у условима слабљења базних функција и потстицања свих облика потрошње, доводи у питање демографску одрживост и стабилност миграционих токова. Међусобно супростављени погледи актера трансформације Бање Луке, на „концепт“ њеног развоја, и остваривање парцијалних интереса, испољавају се кроз бројне слабости у привредном, инфраструктурном, организационом, просторном и еколошком развоју, које савремену Бања Луку чине дезорганизованим и по више аспеката ризично одрживим урбаним системом.

Усвајање Просторног плана Бање Луке и Урбанистичког плана представљају предуслов интегралном приступу у усмјеравању развојног концепта највећег урбаног средишта Републике Српске.

#### ЛИТЕРАТУРА И ИЗВОРИ

- Вреск, М. (2002): *Град и урбанизација*. Загреб: Школска књига
- Вујовић, С, Петровић, М. (2005): *Урбана социологија*. Београд
- Chmelnizki, D. (2012). *Stalinist architecture and Stalinist ideology*, De re Aedificatoria, Journal for History and Theory of Architecture, Belgrade
- Група аутора (2012). *Градови у 21. вијеку – локална самоуправа у планирању и уређењу простора и насеља*, Београд
- Dangschat, J.: „*Sociospatial Disparities in a Socialist City- the Case of Warsaw at the end 1970.*“ „International Journal of Urban and Regional Research“
- Stojkov, B. (2012). *South – east European Cities in Transition*, Градови у 21. вијеку, Београд
- Edenso, T. (2005). *Industrial ruins: spaces, aesthetics and materiality*, Oxford Berg Publishers
- French, R. (1995). *Plans, Pragmatism and People*, The Legacy of Soviet Planning for Today's Cities, London: UCL Press
- Јовановић, М. (2005). *Велики град – међузависност концепта урбаног развоја и саобраћајне инфраструктуре*, Београд
- Извјештај: Систем издавања урбанистичких сагласности, одобрења за грађење и одобрења за употребу, Бања Лука, 2011.
- Kovacs, J. (1994). *A City at the Crossroads: Social and Economic Change in Budapest*, Urban Studies
- Ladanyi, J. (2002). *Residential Segregation among Social and Ethnic groups in Budapest During the Post-Communist Transition*, In: P. Marcuse and van Kempen R. eds *Of states cities: the partitioning of urban space*, Oxford University press

- Маринковић, Д. (2004). *Избеглиштво као специфичан вид миграција становништва у РС*, Бања Лука
- Петровић, М. (2000). *Градови у транзицији – искуство развијених земаља у посљедњим деценијама 20. века*, Социологија (3).
- Просторни план општине Бања Лука 1986–2005*, Урбанистички завод, Бања Лука, 1990.
- Pušić, Lj. (2004). *Sustainable Development and Urban Identity: A Social Context*, IAUS, Spatium, 11, Belgrade
- Становништво БиХ, Народносни састав по насељима, Државни завод за статистику, Загреб, 1995.
- Статистички годишњак, Републички завод за статистику, Бања Лука, 2009.
- Sykora, L. (1999). *Process of Socio – spatial Differentiation in Post – communist Prague*, Housing Studies, vol 14, No 5
- Тркуља, Д. (1998). *Земљотреси Бањалучког региона*, Београд
- Урбанистички план Бања Лука*, Урбанистички завод, Бања Лука, 1975.
- Услови, могућности и правци интегралног развоја*, Економски институт, Бања Лука, 2001.
- Закон о уређењу простора и грађењу*, Службени гласник РС, 5/10

Mira Mandić

## CHARACTERISTICS CONTEMPORARY OF URBAN DEVELOPMENT OF BANJA LUKA

### Summary

The development of the city can be seen as a physical development and as a process. Considered in terms of physical development, Banja Luka shows great dynamics of spatial growth in all directions, while neglecting the high level of risk of morpho-physiognomic and geo-seismologic terrain features. A young construction of large dimensions represents a big capacity for accommodation of greater demographic and functional capacity than the one that already exists. The analysis of development process gives a picture of socially and spatially disorganized urban concept, over which there is no uniform system of planning and control, or a vision of economic development that can provide long-term jobs and funding sources of its sustainability. Social differentiation is more evident in the spatio-functional organization and realization of the right to an urban area. Economic sustainability of urban systems, in terms of weakening basic functions encouragement of all forms of consumption raises the question about demographic viability and stability of migration flows. Concerning the "concept" of Banja Luka's development and implementation of partial interests, mutually conflicting views of active participants in transformation of Banja Luka have been expressed through a large number of weaknesses in the economic, infrastructural, organizational, geographical and ecological development that make modern Banja Luka disorganized and, by many aspects, perilously sustainable urban system. The adoption of the Spatial Plan of Banja Luka and Urban Development Plan is a prerequisite to the integral approach in guiding the development concept of the largest urban center of the Republic of Srpska.