

Валентина Јаничић Миловановић<sup>1</sup>  
др Небојша Кнежевић<sup>2</sup>  
Дајана Ђука<sup>3</sup>

## ИЗАЗОВИ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА У БАЊОЈ ЛУЦИ: СТУДИЈА СЛУЧАЈА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА “ЈУГ 3”

### URBAN PLANNING CHALLENGES AND LEGAL FRAMEWORK IN BANJA LUKA: A CASE STUDY OF REGULATORY PLAN “JUG 3”

**РЕЗИМЕ:** Урбанистичко планирање представља кључни инструмент управљања просторним развојем градова, а његова ефикасност зависи од усаглашености планских докумената, правног оквира и дјеловања стручне праксе. У Бањалуци, одсуство важећег Урбанистичког плана (последњи усвојен 1975. и ефикасан до 1990) значајно је утицало на облик града. Развој се углавном одвијао кроз појединачне Регулационе планове, често без разматрања међусобних веза или јасног стратешког оквира. Многи Регулациони планови донесени су прије усвајања Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Службени гласник Републике Српске, бр. 115/13 и 52/20), којим су накнадно дефинисана основна правила регулације и парцелације. Такав дисконтинуитет довео је до фрагментације планирања, честих измјена и практичних проблема, нарочито у погледу имовинско-правних односа, релација између јавног и приватног земљишта и просторне кохерентности. Ово истраживање разматра процес кроз студију случаја дијела новог насеља, примарно развијеног по Регулационом плану „Југ 3“, усвојеном 2005. (Сл. гласник Града Бања Лука, бр. 9/05). Методолошки приступ заснива се на анализи планске документације, поређењу старог Урбанистичког плана, Регулационог плана из 2005. и реалног стања. Посебна пажња посвећена је проблемима у изради ревизије плана и изазовима усаглашавања затеченог стања, правног оквира и савремених принципа урбанистичког планирања.

**Кључне речи:** Бања Лука, урбанистички план, регулациони план, планска имплементација

**ABSTRACT:** Urban planning is a key tool for managing the spatial development of cities, and its effectiveness depends on the consistency of planning documents, the legal framework, and professional practice. In Banja Luka, the absence of a valid Master Plan (last approved in 1975 and effective until 1990) has strongly influenced the city's urban form. Development has largely proceeded through individual Regulatory Plans, often implemented without considering their interconnections or a clear strategic framework. Many Regulatory Plans were approved before the Regulation on General Principles of Urban Regulation and land subdivision (Official Bulletin of the Republic of Srpska, Nos. 115/13 and 52/20), which later established fundamental rules for urban regulation and land subdivision. This discontinuity has led to fragmented planning, frequent amendments, and practical challenges, especially concerning property rights, public and private land relations, and spatial coherence. This study explores these processes through a case study of a part of a new settlement primarily developed under the Regulatory Plan “Jug 3”, approved in 2005 (Official Bulletin of the City of Banja Luka, No. 9/05). The methodological approach compares the old Master Plan, the 2005 Regulatory Plan, and the realized urban space. Special attention is given to issues arising during the plan revision and the challenges of aligning existing conditions, the legal framework, and contemporary urban planning principles.

**Keywords:** Banja Luka, Master Plan, Regulatory Plan, planning implementation

#### 1. ОПИС ОДАБРАНОГ ЛОКАЛИТЕТА

Локација која је предмет анализе налази се у оквиру Града Бањалука, југоисточно од ужег градског центра, на приближно 1,3 km удаљености. Просторно посматрано, ријеч је о јасно дефинисаној урбаној цјелини која се развила између Булевара војводе Степе Степановића, Булевара Десанке Максимовић (Источни транзит) и Улице Мајке Југовића, укупне површине око 16 ha. Овај простор карактерише изражена мјешовитост намјена и релативно висок степен изграђености. У његовој структури заступљени су различити типови садржаја: образовни (Основна школа „Бранко Радичевић“), административни

<sup>1</sup> Валентина Јаничић Миловановић, маг.инж.арх, Грађевински институт Бањалука, milovanovicv88@gmail.com, ORCID: 0009-0004-1532-9287.

<sup>2</sup> проф др Небојша Кнежевић, Грађевински институт Бањалука, ванредни професор на Рударском факултету у Приједору, nebojsa.knezevic@rf.unibl.org

<sup>3</sup> Дајана Ђука, маг. прост. план, Грађевински институт Бањалука, dajana.djuka@institutbl.com

(објекат МУП-а), пословни објекти, као и пратећи комерцијални садржаји попут бензинске пумпе. Стамбени фонд је разнолик и обухвата индивидуално и колективно становање, при чему се пословне функције разноликих дјелатности често јављају у приземним етажама стамбених објеката, што додатно наглашава функционалну испреплетеност простора. Преостали дио обухвата чине саобраћајне површине или остале, углавном неуређене површине. Унутар зоне се налази и зацијевљени водоток Јуларац.

Са становишта јавних садржаја, у самом одабраном обухвату, као и у његовој непосредној околини, изражен је недостатак установа предшколског образовања. Постојећи капацитети свде се на мање приватне вртиће, најчешће смјештене у приземљима стамбено-пословних објеката, без адекватно уређених и функционално опремљених отворених површина. Овакво стање указује на ограничену доступност организованих предшколских капацитета и на потребу њиховог системског планирања у оквиру ширег урбаног контекста Бањалуке, која се последњих деценија развија кроз интензивну стамбену изградњу и постепено заузимање слободних простора у ужем градском појасу. Физичку структуру простора додатно одређују објекти различите спратности и квалитета. Колективно становање се креће у распону од три до осам надземних етажа, уз присуство подземних етажа које су углавном реализоване као подруми за гаражирање. Објекти колективног типа су у генерално стабилном и добром до средњем бонитетном стању. У појединим случајевима уочава се да подземне гараже нису у потпуности у функцији, што је последица нерешених имовинско-правних односа, при чему њихови габарити неријетко прелазе границе припадајућих парцела и прелазе у сусједне.

Индивидуално становање заступљено је објектима до три надземне етаже, најчешће слободностојећег типа, при чему је њихово стање неуједначено и варира од задовољавајућег до лошег бонитета. Пратећи помоћни објекти, претежно приземни, у већем дијелу су физички дотрајали. Објекти јавне намјене, попут основне школе и административног објекта МУП-а, одликују се добрим бонитетним стањем. Школски објекат је спратности П+1, док је административни објекат развијен до нивоа По+П+4. Пословни објекти, укључујући бензинску пумпу и пратеће садржаје, такође су у добром стању и реализовани су у оквиру до три надземне етаже. Посматрано у цјелини, предметни простор представља функционално сложена урбану зону са израженим потенцијалом, али и са јасно уоченим недостатком плански дефинисаних јавних и социјалних садржаја, посебно у сегменту предшколског образовања, те квалитетно уређених јавних отворених површина.



Слика бр. 1: Приказ одабраног локалитета у односу на најужи центар града (Google Earth са назначеним предметним обухватом од стране аутора)

## 2. ПРОСТОРНИ ПЛАН

Према одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, просторно уређење се посматра као интегрални процес управљања природном и изграђеном средином, који се реализује кроз систем планских докумената различитог нивоа. У том хијерархијском оквиру, Регулациони план представља спроведбени документ који се заснива на смјерницама развојних планова вишег реда (European Commission, 1999; UN-Habitat, 2016). Предметна локација обухваћена је Просторним планом Града Бањалука („Службени гласник Града Бања Лука“, бр. 11/14) из марта 2014. године, који је стратешки документ највишег нивоа у области просторног уређења на нивоу града. Према овом плану, посматрано

подручје је сврстано у категорију ужег урбаног подручја, што је приказано у графичком прилогу: Основна намјена површина – синтетна карта. Простор је са једне стране дефинисан градском магистралом – Булевар десанке Максимовић односно „Источни транзит“, док је са преостале двије стране омеђен градским саобраћајницама, што га позиционира у зоне изражене саобраћајне доступности и урбане експонираности. У оквиру планског обухвата, на три микролокације евидентирани су и елементи природног наслеђа, односно зоне са вриједним стаблима, које представљају значајан сегмент постојеће зелене структуре. Овакви елементи у урбаном ткиву одговарају савременим принципима зелене инфраструктуре, који наглашавају интеграцију природних система у урбане структуре ради повећања еколошке отпорности и квалитета живота (Benedict & McMahon, 2006).

У текстуалном дијелу Просторног плана наглашава се да урбано језгро града представља сложену просторну цјелину која се континуирано развија у условима економских ограничења и трансформационих процеса. Ова динамика је карактеристична за постсоцијалистичке градове, у којима се паралелно одвијају процеси урбане консолидације и функционалне диверсификације (Hirt & Stanilov, 2009). У складу с тим, очекује се даљи раст урбаних функција, као и унапређење укупног урбаног стандарда у овој зони. Савремене урбанистичке теорије, посебно концепт „compact city“, указују на потребу унутрашње консолидације градова и рационалног коришћења постојећег урбаног ткива, умјесто екстензивног ширења (Jenks & Burgess, 2000). Посебно се истиче да сложеност урбане структуре овог типа захтијева детаљну разраду кроз израду урбанистичког плана. Такав план треба да омогући функционално и просторно усклађивање стамбених, пословних и јавних садржаја, уз интеграцију саобраћајне и комуналне инфраструктуре, система зелених површина и других пратећих урбаних елемената (European Commission, 2011). Даље се наглашава потреба да се ово урбано подручје развија као атрактиван и функционално уравнотежен градски простор, са развијеном мрежом јавних површина и јасном интеграцијом природног и културног наслеђа. Овај приступ је у складу са принципима Нове урбане агенде која наглашава инклузивност, сигурност и одрживост урбаних простора (UN-Habitat, 2016). У том контексту, посебан значај се придаје развоју зелене инфраструктуре, кроз системски приступ озелењавању, формирање градских паркова, те уређење булевара и улица кроз формирање дрвореда, алеја и пјешачких зона, у складу са дугорочним принципима одрживог урбаног развоја (Beatley, 2012).

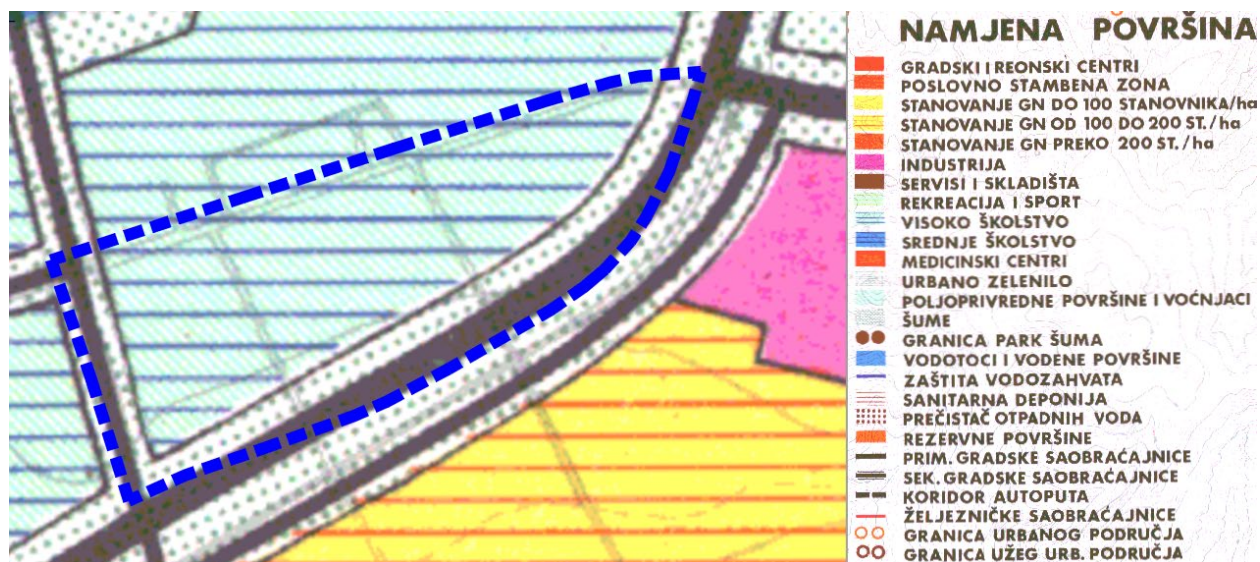
Кроз текстуални дио Просторног плана Града Бањалуке истиче се да је, у периоду од послеријатног времена након Другог свјетског рата па све до данас, присутан континуиран и интензиван процес миграције становништва из ванурбаних у урбана подручја града, као и у зоне које се непосредно наслањају на урбано ткиво. Овај процес одговара ширим трендовима урбанизације у региону југоисточне Европе, гдје се биљежи снажна концентрација становништва у метрополитенским и периурбаним зонама (UN-Habitat, 2020). С обзиром на актуелне демографске трендове и повећану потражњу за локацијама у наведеном појасу, Просторним планом се предвиђа наставак раста броја становника, као и даљи развој грађевинских подручја. Истовремено се наглашава да уже урбано подручје располаже значајним просторним капацитетима за даљу урбану експанзију, како у погледу ширења грађевинског земљишта, тако и у смислу развоја различитих урбаних функција. При томе, ово подручје није хомогено, већ је, поред грађевинског земљишта, присутно и пољопривредно, шумско и водно земљиште, што додатно наглашава потребу за рационалним и интегрисаним управљањем простором у складу са принципима одрживог просторног развоја (European Commission, 1999). У том смислу, у планском периоду посебан значај се придаје формирању компактних грађевинских цјелина, заснованих на демографским показатељима, статистичким анализама и реалним развојним пројекцијама. Циљ оваквог приступа је спречавање неконтролисаног ширења урбаних структура и јачање унутрашње урбане кохезије.

Просторним планом се унутар ужег урбаног подручја предвиђа интензивирање изградње, унапређење урбаног стандарда, као и већа заступљеност вишепородичног становања, административних, јавних и пословних садржаја. Овај модел одговара принципима урбане интензификације и мјешовите намјене, који су препознати као кључни у савременом урбанизму (Jenks & Jones, 2010). Смјернице за уређење биће детаљно разрађене кроз израду урбанистичког плана, који представља кључни инструмент за конкретизацију просторних политика. Израда урбанистичког плана дефинисана је као обавезна и приоритетна, имајући у виду величину и сложеност урбане структуре Бањалуке, као и дуг временски период од претходног планског документа. Граница ужег урбаног подручја утврђена је на основу анализе документационе основе Просторног плана, уз могућност њене корекције у поступку израде урбанистичког плана, у складу са принципима флексибилног и адаптивног урбанистичког планирања који омогућавају прилагођавање новим просторним и друштвеним условима (European Commission, 2011). Овај приступ је у складу са савременим планерским праксама које наглашавају потребу континуираног ажурирања просторних граница у зависности од развојних притисака и урбане динамике. У оквиру урбанистичког плана планира се прецизирање зоне грађевинског земљишта, водног и шумског земљишта, шумско-парковских површина, као и вриједних пољопривредних површина које се штите од даље изградње. Оваква структура одговара принципима одрживог просторног развоја и рационалног коришћења земљишта, гдје се посебна пажња посвећује балансу између урбаних и природних система (UN-Habitat, 2016; European Commission, 1999).

Такође је предвиђено резервисање одговарајућих површина за будући просторни развој, што је у складу са концептом „land banking“ и дугорочног урбаног планирања који препознаје потребу стратешког управљања просторним ресурсима (Jenks & Burgess, 2000). У складу са традицијом просторног уређења, савременим урбаним тежњама и општом концепцијом развоја града, урбано језгро Бањалуке треба третирати као атрактивну и функционално уређену цјелину. Овај приступ кореспондира са принципима „compact city“ модела који наглашава урбану густину, функционалну мјешовитост и смањење просторне дисперзије (Jenks & Burgess, 2000). Посебан акценат ставља се на систем јавних простора, као и на развој и унапређење система зелених површина, што је у складу са концептом зелене инфраструктуре као интегрисане мреже природних и полуприродних елемената у урбаном простору (Benedict & McMahon, 2006).



у свајањем. У овом тренутку је поново отворен процес израде Урбанистичког плана, кроз нацрт који је стављен на јавни увид и фазу прикупљања примједби. У садашњој пракси урбанистичког планирања у Бањалуци, присутан је изазов функционисања у условима одсуства важећег урбанистичког плана. Планери могу да се ослањају само на Просторни план, важеће регулационе планове и одлуке надлежних институција о приступању изради нових регулационих планова. Додатну сложеност представља чињеница да стари урбанистички план нема формално важећи статус, док нови план још увијек није усвојен и не може се третирали као коначно планско рјешење. Кроз Урбанистички план за период 1975–1990. године, предметни локалитет је у највећој мјери означен као простор резервисан за „високо школство“, а дјелимично је детерминисан као „урбано зеленило“ и то у смислу појаса уз Булевар Десанке Максимовић на југу.



Слика бр. 3: Извод из Урбанистичког плана за период 1975–1990 (са назначеним предметним обухватом од стране аутора)

Важећи регулациони план на подручју израде предметног плана је Регулациони план „Југ 3“, усвојен је 2005. године („Сл. гл. Града Бања Лука“, број 9/05). Наведени план урађен је на начин који у потпуности негира основне поставке старог Урбанистичког плана, с обзиром на то да је унутар истог примарно планирана изградња бројних објеката вишепородичног карактера, односно колективних стамбених и стамбено-пословних објеката, као и пословних, надземне спратности до П+6 (приземље и шест спратова, са остављеном могућношћу још једне додатне етаже у текстуалном дијелу). Када је ријеч о функцији образовања, треба навести да је у том смислу планирана изградња предшколске установе (дјечији вртић) и задржавање ОШ „Бранко Радичевић“ са предвиђеном доградњом. Основна намјена простора која је дефинисана Урбанистичким планом, у потпуности је занемарена, те се може констатовати да је овај Регулациони план поставио сасвим другачије темеље даљем развоју предметног простора. Важно је навести и то да је Регулациони план из 2005. године рађен у периоду транзиције, којег генерално говорећи карактерише помјерање од централизованог и стратешки усмјереног система ка флексибилнијем, али инвестиционо условљеном моделу управљања простором. У том процесу долази до смањења директне улоге државе у планирању, уз истовремено јачање утицаја тржишних механизма и приватних инвестиционих актера. Простор у таквим условима све више добија карактер економског ресурса, при чему планска документација често губи усмјеравајућу функцију и постаје инструмент накнадног усклађивања са инвестиционим процесима. Истовремено, институционална нестабилност и честе измјене планског и законодавног оквира додатно слабе континуитет и досљедност просторног планирања. Као посљедица тога јавља се фрагментација урбаног развоја, гдје појединачне интервенције и пројекти имају све већи утицај на обликовање урбане структуре, док се улога интегралног урбанистичког планирања као дугорочног усмјеравајућег инструмента релативизује. Овај процес је посебно изражен у градовима постсоцијалистичке транзиције, гдје се планерски системи адаптирају на нове економске и институционалне оквири (Tsenkova, 2006). Када је ријеч о Граду Бањалука, треба истаћи да је тренутно важећи „Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације“ усвојен 2013. године, те измијењен и допуњен 2020. године. Слична ситуација је и са „Законом о уређењу простора и грађењу“, који је први пут донесен 2010. године и ступио на снагу као основни закон који је увео нови систем просторног планирања у Републици Српској. Исти више није у оригиналном облику важећи, јер је кроз измјене и нове законе еволуирао, па је данас на снази Закон о просторном уређењу и грађењу („Сл. гл. РС“, бр. 40/13, 106/15, 3/16, 84/19). Све наведено је довело до тога да регулациони планови који су на снази буду неусклађени са важећом законском регулативом и подзаконским актима. У случају Регулационог плана „Југ 3“, овакав плански концепт је у протеклих двадесет година у великом обиму реализован на терену, а на мјестима гдје није дошло до реализације власници/посједници земљишта су остварили „стечена права“ на која се позивају (и то углавном на просторима који су важећим Регулационим планом већ детерминисани као профитабилни).



Слика бр. 4: Извод из Регулациони план „Југ 3“ из 2005. године – План просторне организације

Осим свега наведеног, у Плану су уочене бројне конкретне нелогичности, па се тако дешава слjedeће:

- Грађевинске парцеле објеката су планиране на начин да је граница парцеле на незнатном растојању од хоризонталног габарита надземних етажа објеката, што не омогућава остваривање адекватног броја паркинг мјеста на партеру. Овакве појаве у литератури се доводе у везу са ограничењима регулаторног планирања и његовим утицајем на урбану форму у условима имплементације (Talen, 2012).
- Елементи попут колских рампи за силазак у подземне етаже дјелимично се налазе у парцели објеката, а исто тако и поједине цјелокупне подрумске етаже, што је у пракси довело до немогућности рјешавања имовинско-правних односа и откупа гаражних мјеста, те креирања простора који у нивоу терена функционишу као јавни (и најчешће се налазе на градском земљишту), а испод као приватни. Неријетко се такве подземне етаже, које су намијењене првенствено паркирању уопште не користе, што доводи до саобраћајне закрчености. Овакви проблеми указују на јаз између планског и управљачког нивоа, који је у теорији просторног планирања препознат као структурни „implementation gap“ (Healey, 1997).
- Регулационе линије су дефинисане на начин да првенствено уоквирују саобраћајне површине, што ствара нејасно конципиране просторе између регулације и границе парцеле приватних објеката. Ови простори су углавном означени као зелене површине са поплочањем, које приликом имплементације Регулационог плана нису реализоване на тај начин, услед нејасноће на чији терет иде реализација и одржавање истих. На тај начин, привидно озелењени концепт из Регулационог плана на терену је добио потпуно другачије наличје – бетонирани или неуређене површине. Недовољна јасноћа у дефинисању јавних простора у овом контексту одступа од савремених урбанистичких принципа који наглашавају њихов значај за урбану кохезију и квалитет живота (Gehl, 2011; Fainstein, 2010).
- Спратности су веће од оних које тренутно важећи Правилник дозвољава за простор „урбаних стамбених зона“ као што је посматрана, док су коефицијенти изграђености и заузетости такође прекорачени.
- Објекти су у највећој мјери планирани у низовима, а њихова спорадична реализација на терену представља ограничавајући фактор за било какве значајније измјене планског рјешења (објекти су изведени на самим границама парцела, а бочне фасаде су остављене као слијепе), итд.

#### 4. ЗАКЉУЧАК

Анализа Просторног плана Града Бањалука указује да су његове концепцијске основе формулисане у складу са савременим урбанистичким парадигмама које афирмишу принципе одрживог урбаног развоја, компактног града, функционалне мјешовитости, као и интеграцију система зелене инфраструктуре и јавних простора у јединствену урбану цјелину. С обзиром на период његовог доношења (2014. година), Просторни план у одређеној мјери одражава утицај европских и глобалних планерских политика, укључујући концепте „smart growth“, урбане регенерације и јачања јавног интереса у планирању. Међутим, у теорији урбанистичког планирања често се истиче појава тзв. „implementation gap“-а,

односно јаза између стратешког нивоа планирања и његове спроведбене реализације (Talen, 2012; Alexander, 2009). Управо тај јаз је у случају Бањалуке изражен кроз неусклађеност Просторног плана са важећим регулационим плановима, и то не у смислу намјене простора и слично, већ у погледу непостојања Урбанистичког плана који би изнивелисао односе са регулационим плановима који су настали у знатно ранијем планерском и друштвено-економском контексту, као и регулационим плановима који се израђују и усвајају паралелно са процедуром израде урбанистичког плана која је у току. У одсуству важећег урбанистичког плана, просторни развој града одвија се првенствено кроз доношење и измјене регулационих планова. Такав приступ условљава парцијално планирање, при чему се интервенције у простору разматрају на нивоу појединачних обухвата, без јединственог стратешког оквира на нивоу цијелог града. Посљедица тога је потреба за сталним усклађивањем између планираних капацитета изградње и постојећих инфраструктурних и просторних ограничења.

Регулациони план „Југ 3“ из 2005. године представља документ који је настао у периоду транзиционих урбаних процеса, карактеристичних за постсоцијалистичке градове, гдје је дошло до постепеног преласка са државно контролисаног на тржишно оријентисан модел урбаног развоја (Stanilov, 2007; Hirt, 2012). У том контексту, план задржава традиционалне, просторно ригидне и функционално моноцентричне обрасце планирања, са ограниченим капацитетом за интеграцију јавних простора. Посебно значајан проблем представља недовољно прецизно дефинисан однос јавног и приватног простора, који је у периоду реализације омогућио игнорисање одређених простора за које се претпоставља да су били замишљени као јавни, али кроз сам план нису јасно диференцирани, што је омогућило одређене манипулације везане за њихову реализацију и одржавање. Јасно је да у теоријском смислу савремено урбанистичко планирање инсистира на јачању јавног простора као основног носиоца урбаног идентитета и друштвене кохезије (Gehl, 2011). Међутим, у анализираном случају имплементација планских рјешења дошло је до доминације приватних интереса у простору, што је резултирало маргинализацијом јавних садржаја и слабљењем просторне кохерентности. Као посљедица ових процеса појавила се фрагментација урбане структуре, неравномјерна дистрибуција јавних простора и неефикасно коришћење земљишта. Истовремено, уочен је и растућа комплексност имовинско-правних односа, посебно у ситуацијама гдје подземне етажне (гараже) превазилазе границе катастарских парцела, што додатно усложњава управљање простором и имплементацију планских рјешења.

Додатни структурни изазов представља одсуство важећег урбанистичког плана као посредујућег нивоа између стратешког (просторног) и оперативног (регулационог) планирања. У савременој планерској теорији овај ниво се посматра као кључан за транслацију стратешких циљева у конкретна просторна рјешења (Neale, 1997). Његов изостанак у случају Бањалуке доводи до директне зависности просторних интервенција од регулационих планова, који често нису међусобно усклађени нити ажурирани у складу са актуелним развојним потребама. У таквим околностима долази до честих парцијалних измјена регулационих планова, које у одређеним случајевима представљају инструмент флексибилизације планирања, али истовремено отварају простор за појаву „инвеститорског урбанизма“. Овај концепт у савременој литератури означава доминацију приватних инвестиционих интереса у процесу урбаног развоја, често на штету јавног интереса и дугорочне просторне одрживости (Fox-Rogers & Murphy, 2015). Чак и у случајевима израде цијеловитих ревизија регулационих планова, значајан изазов остаје увођење нових јавних садржаја, с обзиром на доминантно приватни карактер земљишта у обухвату планова. Власници земљишта, позивајући се на стечена права из претходних планских рјешења, често исказују отпор према промјенама намјене које би подразумевале редуцију грађевинских капацитета у корист јавних простора. Са друге стране, ограничени финансијски капацитети јавног сектора додатно отежавају процес откупа земљишта и реализацију јавних инвестиција. Овај однос између јавног и приватног сектора представља једну од кључних карактеристика савременог урбаног управљања у посттранзиционим градовима, гдје се просторни развој у значајној мјери ослања на партнерство, али и на преговарачку моћ различитих актера (Tasan-Kok & van der Krabben, 2012). Све наведено резултира ограничењем планерских инструмената у смислу њихове трансформативне моћи, те отежава имплементацију принципа одрживог и интегрисаног урбаног развоја у конкретном простору, какав је случај са обухватом Регулационог плана „Југ 3“.

Након што је Скупштина Града Бања Лука на сједници одржаној 11.07.2023. године донијела Одлуку о ревизији Регулационог плана „Југ 3“, која је објављена у „Сл. гл. Града Бања Лука“, број 29/23, приступило се изради Ревизије регулационог плана „Југ 3“. Планерски задатак ревизије првенствено се огледа у потреби да се парцелација дефинише на начин који омогућава укључивање свих етажа колективних објеката (који су реализовани у периоду од 2005. године) у припадајућу грађевинску парцелу објекта. Такође, с обзиром на претходно постављену концепцију озелењавања која се у пракси показала као неуспјешна, потребно је на преосталом неизграђеном простору у што већој мјери предвидјети реализацију компактних зелених површина (паркова, скверова и слично), те исте обогатити пратећим садржајима за окупљање и боравак грађана на отвореном. Потребно је очувати постојеће дрвореде и осигурати услове за безбједан прелазак Булевара Десанке Максимовић (Источни транзит). Наставити започете низове колективних објеката на начин који ће омогућити будућу изградњу и допринијети рјешавању неугледних слијепих. Максимално заштитити постојећи школски објекат са двориштем, заједно са вриједним стаблима која су препозната кроз Просторни план, те задржати концепцију која подразумева изградњу нове предшколске установе (уз флексибилност која ће омогућити прилагођавање актуелним потребама у тренутку градње, за разлику од претходног планског рјешења). За новопланиране објекте, потребе за паркинг простором, спратност, коефицијенте заузетости и изграђености ускладити са важећим законским и подзаконским актима. Издиференцирати што већи број јавних паркинг мјеста. Јасно одредити однос између јавног и приватног земљишта. Потенцирати бициклистички саобраћај, бар у улицама чији профили то омогућавају (Булевар Десанке Максимовић), ради потенцијалног растеређења моторног саобраћаја.

У коначници се може закључити да је за постизање кохерентног и функционално уравнотеженог просторног развоја неопходна системска и свеобухватна ревизија постојећих регулационих планова, уз њихово усклађивање са стратешким документима и савременим урбанистичким приступима. У том смислу, доношење новог урбанистичког плана представља важан корак ка успостављању интегралног и системског приступа управљању простором, који би омогућио усклађенији и предвидивији урбани развој у Бањалуци. Док не дође до коначног усвајања Урбанистичког плана, у процесу израде и спровођења регулационих планова неопходно је идентификовати и ријешити конкретне проблеме који су настали у претходним планским рјешењима, уколико они постоје, посебно у дијеловима гдје су уочене неусклађености између планираног и реализованог на терену. Све новопланиране интервенције у простору морају се реализовати у складу са важећим законским и подзаконским актима, како би се обезбиједила правна сигурност и досљедност..

## 📖 РЕФЕРЕНЦЕ

- Alexander, E. R. (2009). *Design, Implementation and Evaluation of Planning: The Role of Plan Evaluation in Planning Theory*. Ashgate.
- Beatley, T. (2012). *Green Urbanism: Learning from European Cities*. Island Press.
- Benedict, M. A., & McMahon, E. T. (2006). *Green Infrastructure: Linking Landscapes and Communities*. Island Press.
- Carmona, M. (2010). *Public Places Urban Spaces*. Routledge.
- European Commission. (1999). *European Spatial Development Perspective (ESDP)*.
- Fox-Rogers, L., & Murphy, E. (2015). Self-perceptions of the role of the planner. *Urban Studies*. <https://doi.org/10.1177/0042098015586542>
- Fainstein, S. S. (2010). *The Just City*. Cornell University Press.
- Gehl, J. (2011). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Island Press.
- Healey, P. (1997). *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies*. Macmillan.
- Hirt, S. (2012). *Iron Curtains: Gates, Suburbs and Privatization of Space in the Post-socialist City*. Wiley-Blackwell.
- Hirt, S., & Stanilov, K. (2009). *The Post-Socialist City*. Springer.
- Jenks, M., & Burgess, R. (2000). *Compact Cities: Sustainable Urban Forms for Developing Countries*. <https://doi.org/10.4324/9780203478622>
- Jenks, M., & Jones, C. (2010). *Dimensions of the Sustainable City*. Springer.
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. MIT Press.
- Stanilov, K. (2007). *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe*. Springer.
- Talen, E. (2012). *City Rules: How Regulations Affect Urban Form*. Island Press.
- Tasan-Kok, T., & van der Krabben, E. (2012). *Governing Urban Development*. Routledge.
- Tsenkova, S. (2006). *Beyond transitions: Understanding urban change in post-socialist cities*. UN-Habitat.
- UN-Habitat. (2016). *New Urban Agenda*.
- UN-Habitat. (2020). *World Cities Report*.
- WHO. (2016). *Urban green space and health*.