

Izvodi iz recenzije

Ova istraživačka studija je nastala sa namjerom da se ukaže na potencijalne probleme urbane transformacije grada Banja Luke, uz zapažanja o pozitivnim pomacima u kreiranju urbanističkog planiranja daljeg razvoja grada pri čemu se ne zapostavlja briga o kvalitetu života njegovih stanovnika... Autorka kao dobar poznavalac aktualnih društvenih prilika, postojeće stanje u urbanizacijskom konceptu Banja Luke sagledava kroz sve namete procesa tranzicije, ne zapostavljajući ni dobre poteze urbanog razvoja na osnovu kojih Banja Luka ide u korak sa vremenom...

Biljana Milošević Šošo

Iako je rukopis prvenstveno fokusiran na Banja Luku, u teorijskom pogledu posebnu važnost mu daje izdvajanje onih segmenata urbanog razvoja postjugoslovenskih gradova koji ih razlikuju od ostalih postsocijalističkih gradova CIE. Radi se o malo istraženoj a veoma važnoj i aktuelnoj temi, što ovom rukopisu daje teorijsku originalnost. Druga vrednost rukopisa, koja takođe govori o njegovoj originalnosti vezana je za konceptualizaciju specifičnih načina transformacije manjih postsocijalističkih gradova poput Banja Luke. Autorka problemu urbane transformacije pristupa interdisciplinarno, obraćajući pažnju na istorijske, urbanističke, pravne, ekonomske, demografske i druge faktore. Rukopis je ipak najpre sociološki jer su svi ovi procesi dovedeni u vezu sa razvojem društva. Kao takav on predstavlja značajan doprinos za razvoj urbane sociologije u regionu...

Ana Pajvančić Cizelj

Ranka Perić Romić • BANJA LUKA U URBANOJ TRANSFORMACIJI

BANJA LUKA U URBANOJ TRANSFORMACIJI

Ranka Perić Romić

ISBN 978-99976-720-6-3



Ranka Perić Romić
BANJA LUKA U URBANOJ TRANSFORMACIJI

Izdavač:

Fakultet političkih nauka Univerziteta u Banjoj Luci

Bulevar vojvode Petra Bojovića, 1 A,

78 000 Banja Luka

Za izdavača

prof. dr. Zdravko Zlokapa

Lektura i korektura:

prof. Slobodanka Šatara

Tehnička obrada i grafički dizajn:

mr. Miroslav Galić

Recenzenti:

prof. dr Biljana Milošević Šošo

doc. dr Ana Pajvančić-Cizelj

Štampa: Point / Laktaši

Tiraž: 300

ISBN: 978-99976-720-6-3

Ranka Perić Romić

BANJA LUKA

U URBANOJ TRANSFORMACIJI



Fakultet političkih nauka
Banja Luka
2018.

Sadržaj:

UVOD	7
1. UVID U NASTANAK I RAZVOJ BANJE LUKE	10
2. BANJA LUKA U PERIODU SOCIJALIZMA	14
2.1 Uticaj socijalističkog uređenja na razvoj Banje Luke	14
2.2 Osnovne karakteristike urbanog planiranja Banje Luke u periodu socijalizma	24
2.3 Karakteristike socijalističke stambene politike	27
2.4 Planski i normativni okvir sprovođenja stambene politike u periodu socijalizma	35
3. AKTERI URBANIH PROMJENA U PROCESIMA POSTSOCIJALISTIČKE TRANSFORMACIJE BANJE LUKE	40
3.1 Uticaj ekonomskih aktera u kreiranju urbanog prostora Banje Luke	41
3.2 Uticaj političkih aktera u kreiranju urbanog prostora Banje Luke	44
3.3 Uloga stručnjaka u kreiranju urbanog prostora Banje Luke	50
3.4 Uloga građana u kreiranju urbanog prostora Banje Luke	54
4. URBANA TRANSFORMACIJA BANJE LUKE	59
4.1 Faze postsocijalističke transformacije u zemljma CIE	59
4.2 Propast industrijskog sektora Banje Luke	60
4.3 Konverzije izgrađenog prostora	70
4.4 Promjene u stambenoj politici Banje Luke - tranzicija prava na stan	73
4.5 Socioprostorna redistribucija stanovništva Banje Luke	75
4.6 Prostor stanovanja i kvalitet stanovanja	78
4.7 (Ne)legalna privatizacija gradskog zemljišta Banje Luke	83
4.8 Transformacija javnih prostora u privatizovane prostore potrošnje	88

4.9 Rehabilitacija i rekonstrukcija urbanog središta Banje Luke	93
4.10 (Visoka) poslovna gradnja u Banjoj Luci	103
4.11 Stvaranje poslovno-administrativnog središta u Banjoj Luci	108
ZAKLJUČAK	112
Bibliografija	116
Popis slika	126
Tabele	128

UVOD

U postsocijalističkom razvoju Banja Luke prepoznajemo iste ili slične karakteristike kao i u drugim većim gradovima bivše Jugoslavije. Urbano planiranje za vrijeme socijalističkog perioda oslikavalo je jedan uređen sistem planskog razvoja grada koji je naspram novog uspostavljenog tržišno orijentisanog društvenog uređenja bilježio i određene nedostatke. Socijalistička Banja Luka bila je industrijski grad sa izrazito razvijenim privrednim rastom, posebno primjetnim poslije zemljotresa 1969. godine. Urbanistički plan iz tog perioda uobzirio je industrijski razvoj sa ostalim dimenzijama urbanog života stvarajući jedinstvenu cjelinu rada, stanovanja, rekreacije, saobraćajne i institucionalne povezanosti svih aspekata urbanog života. Ovakvo planiranje i bilo je moguće u uslovima društvenog vlasništva nad raspoloživim urbanim prostorom i resursima, u kojima se opšti interes stavljao kao primat kolektivnog dobra, i u situaciji nepostojanja privatnih inicijativa i interesa koji bi osporili pomenuti planirani razvoj. To ipak nije značilo da urbani razvoj Banje Luke nije imao određene nedostatke, a oni su se uglavnom odnosili na neuređene urbane sadržaje u stambenim naseljima, koji su često planirani ali nikada do kraja nisu realizovani (uglavnom sportsko-rekreativni sadržaji, dječja igrališta itd). Sa druge strane, komodacija stambenih blokova iako vizuelno jednoličnih, ostvarivala se poštovanjem standarda kvaliteta gradnje kao i obezbjeđivanjem zelenih površina sa ciljem smanjenja socioprostorne segregacije i diverzifikacije. Stambeni fond u društvenom vlasništvu takođe je uticao na smanjivanje socijalnih razlika kroz politiku ostvarivanja stanarskog prava, ali je nepostojanje tržišta nekretnina kao jednog od važnijih elemenata urbanog razvoja smatrano većim nedostakom ovog perioda. Socijalni ciljevi i funkcionalnost bile su dominantne odrednice svih socijalističkih gradova, pa tako i Banje Luke. Središta gradova bila se rezervisana za javne usluge i servise te širok spektar uslužnih djelatnosti, kojih je uglavnom nedostajalo u ostalim zonama grada izazvano sistemskom opredijeljenošću onemogućavanja razvoja privatnih preduzetničkih inicijativa. Kasnije će se upravo ovakav koncept razvoja gradova pokazati kao neprimjeren

za tržišno orijenisano, odnosno kapitalističko društvo, u kome se razvoj preduzetništva i dominacija privatnog vlasništva smatraju polugom urbanog razvoja.

Procesi tranzicije i transformacije društva uz ratna dešavanja tokom devedesetih godina stvorili su potpuno nove uslove urbanog razvoja sa najvećim efektom po kvalitet života stanovnika. Raspad industrijskog sektora izazvan zaustavljanjem proizvodnje omogućio je neadekvatnu a često i zakonski sumnjivu privatizaciju društvenih preduzeća od strane nove poslijeratne kvazielite, nezainteresovane da ponovo i pod novim uslovima pokrene proizvodnju ili stvori nove uslove rada i poslovanja. Privatizacija stambenog fonda jačala je instituciju privatnog vlasništva od strane građana koji su ostvarili pravo na stan kao dugogodišnji korisnici društvenog vlasništva, a na osnovu stečenih prava iz prethodnog sistema. U isto vrijeme vlasnici privatnih građevinskih firmi postali su kreatori urbanog razvoja na način da su privatizacijom gradskog građevinskog zemljišta omogućili izgradnju stambenih objekata interpolacijama u već postojeće stambene strukture ili na nove do sada neizgrađene lokacije. Investicijski urbanizam uslovljava česte izmjene regulacionih planova, a u nedostatku novog urbanističkog plana, nemoguće je postići cjelovit integralni i strategijski pristup urbanog razvoja. Intenzivniju stambenu gradnju ne prati porast kvaliteta niti se poštuju standardi ranije propisani u ovoj oblasti. Nelegalna gradnja i naknadna legalizacija dovode u pitanje ostvarivanje prava vlasništva nad nepokretnošću. Osim toga, parcijalno planiranje onemogućuje sveobuhvatan razvoj grada koji bi trebalo da u funkcionalnom, socijalnom i morfološkom smislu stvori cjelovit urbani konekst. Na najatraktivnijim urbanim lokacijam često se predviđa izgradnja stambenih objekata, a sumnjive privatizacije gradskog zemljišta predmet su mnogih sudskih sporova između privatnih ili pravnih lica i gradske uprave.

Sprega ekonomskih i političkih aktera urbanog razvoja postaje dominantna dok je uloga stručne javnosti i građana potisnuta u drugi plan o čemu svjedoče često neuspješni pokušaji očuvanja javnih prostora i urbanog identiteta kao opšteg i kolektivnog dobra.

Raspadom bivše Jugoslavije, Banja Luka postaje administrativno,

pravno, političko, ekonomsko, obrazovno i kulturno središte Republike Srpske. U tom smislu, za razliku drugih postsocijalističkih gradova, Banja Luka je imala određene specifičnosti. U posljednje dvije decenije intenzivno je razvijala institucije od nacionalnog značaja, te poslovnu djelatnost manje proizvodnog ali više uslužnog sektora. Naslanjajući se na kulturno-istorijsku jezgru grada, razvija se novo administrativno i poslovno središte što doprinosi većoj saobraćajnoj zagušenosti. Novonastala situacija pokušava se riješiti izgradnjom kružnih tokova i podzemnih garaža, a paralelno se radi na zaštiti, proširivanju i rekonstruisanju postojećeg središte grada poznatog kao pješačka zona, u kojoj se nalaze najznačajniji objekti još iz perioda vladavine bana Svetislava Milosavljevića Tise. Ipak, ono čemu se i dalje ne posvećuje dovoljno pažnje u razvoju grada jeste očuvanje javnih prostora, naročito zelenih površina. Nova stambena naselja uglavnom odlikuje nedostatak parking prostora, ali i javnih servisa i usluga, kao rezultat nerazvijenog odnosa privatno-javnog partnerstva.

Konverzija devastiranih bivših industrijskih prostora ne daje očekivane rezultate što utiče na cjelokupnu sliku grada, i stvara svojevrsnu ambijentalnu neuklopljenost naručito u slučaju izgradnje visokih poslovnih objekata u njihovoj neposrednoj blizini. Prenamjena bivših vojnih kasarni u fakultete predstavlja pozitivan primjer nove upotrebe raspoloživog izgrađenog prostora.

Uprkos svim navedenim problemima urbane transformacije, može se reći da se Banja Luka razvija u moderni srednjoevropski grad, i da se u posljednje vrijeme pažnja sve više posvećuje poštovanju zakona iz oblasti urbanog razvoja i građenja sa ciljem da se sistemski smanji nezakonita i nekontrolisana gradnja. U tom smislu, Banja Luka je na tragu usvajanja novog urbanističkog plana, a nova Strategija razvoja Banje Luke posebnu pažnju posvećuje ne samo kvalitetu života stanovnika, nego i mogućim aspektima razvoja koje ovaj grad može da ponudi.

1. UVID U NASTANAK I RAZVOJ BANJE LUKE

Duga istorija razvoja i nastanka Banje Luke svjedoči o gradu bogate kulture, u kome su uticaji različitih sila dominacije ostavljali specifične obrise na njegov današnji izgled. Naziv Banja Luka, kako navodi Bijelić, potiče zapravo od ravnice uz rijeku Vrbasa koju je narod prozvao „luka“. Na tom potezu prostirale su se oranice, vrtovi i košarice u vlasništvu nekog bana, pa je teritorija prozvana „banija luka“ (vidjeti u Bijelić, 1996: 15). Prvi put grad Banja Luka pominje se 1494. godine u ispravi ugarskohrvatskog kralja Vladislava II (Džaja, 1962: 5), a njen prethodni naziv bio je Vrbaski Grad. Pred dolazak Turaka, za vrijeme ugarske vlasti, a u sastavu Jajačke banovine, bila je već tad utvrđenje sa razvijenim podgrađem oko lijeve i desne strane Vrbasa (Mikić, 1995 u Ševo, 1996: 6). Orijentalna Banja Luka se razvija za vrijeme Sofi Mehmed-paše (Gornji Šeher, današnje Srpske Toplice) i Ferhad-paše Sokolovića (Donji Šeher, današnji urbani dio Banja Luke) (vidjeti u: Džaja, 1962: 5-6). U periodu između 1553. i 1639. godine, Banja Luka je bila sjedište Bosanskog pašaluka (Džaja, 1962: 7) i tada dobija orijentalni karakter prepoznatljiv u mnogim sakralnim i javnim zdanjima. Godine 1579, sagrađena je Ferhad-pašina džamija (Ferhadija), koja je porušena 1993. (Ševo, 2003: 3) a nakon posljednjeg rata je obnovljena. Još iz ranijeg perioda, Banja Luka bila je prepoznatljiva po svom utvrđenju, starom kastelu, koji je u vrijeme osvajanja bio rušen, a potom je: “Ferhad-paša izgradio svoje zadužbine i tvrđavu koja postoji i danas pod starim imenom Kastel“ (Mikić, 1995 u Ševo, 1996: 6). Za vrijeme Ferhad-paše, sagrađeni su i drugi značajni objekti na potezu od rijeke Crkvene do Vrbasa (današnja Banja Luka) kao što su Sahat-kula, javni zahodi, karavan-saraj, ambari za žito, te preko 200 obrtničkih i trgovačkih dućana (Džaja, 1962: 6). Razvoj Banje Luke stagnira tokom 17. vijeka kada je i prestala da bude prestonica pašaluka, a dalji razvoj se vezuje za period dolaska Austrougara 1878. godine, iako se uticaj hrišćanskog jačanja osjetio već izgradnjom samostana Marija Zvijezda u Delibašinom Selu, kao i izgradnjom željeznice Dobrljin-Banja Luka (Mikić, 1995 u Ševo, 1996: 7).

U periodu vladavine Austrougara, Banja Luka je počela dobijati

obrise savremenog evropskog grada i to izgradnjom velikog broja objekata i planskim razvojem, ali je „... u narodu raslo nezadovoljstvo jer je okupator gušio slobodni razvitak naroda...“ (Džaja, 1962: 19). Prepoznatljivi objekti tog perioda su svakako gimnazija tzv. Velika realka, građena u etapama po projektu arhitekta Hipolita Pokornog, u periodu od 1892-1895, nasuprot Kastelu na lijevoj obali Crkvene (vidjeti Džaja, 1962: 1). Banjalučka realka smatra se najimpozantnijim građevinskim objektom tog vremena, a svečano je otvorena 4. oktobra 1895. Nažalost, potpuno je srušena u zemljotresu 1969. godine (Džaja, 1980: 12). U tom periodu izgrađene su i mnoge porodične kuće, koje su stilski i arhitektonski podržavale neorenesansnu koncepciju realke – kuća gradonačelnika Hamzage Husenbegovića, kuća Vuka Grahovca, kuće i magaze Ljubibratića, Pišteljića i Dabovića (vidjeti u: Ševo, 1996: 98-99). Većina drugih objekata izražavala je secesionistički stil. Bolnica je sagrađena nešto malo prije 1894. godine. Sadržavala je takođe elemente neorenesanse, dok je Zemaljska banka (arhitekta Josipa Vancaša iz Sarajeva) bila oličenje novog stila koji je prepoznao nasljeđenu, autohtonu graditeljsku koncepciju (Ševo, 1996: 101-102). Takođe, za ovaj period karakteristična je gradnja mnogih javnih, prosvjetnih i kulturnih institucija, kao i sadnja drvoreda, započeta 1882. duž glavne ulice (tzv. Carski drum). U periodu od 1891-1892. podignuta je zgrada Željezničke stanice (današnji Muzej savremene umjetnosti), a oko 1878. sagrađena je Vojna komanda, koja danas služi kao Arhiv Republike Srpske. Zgrada pravoslavne Mitropolije nastaje 1904. godine (vidjeti u: Ševo, 2003: 4-6). Prvi rezultati planske gradnje pokazali su se nakon uvođenja reda u Gospodsku ulicu, koja nije pravilno pratila Carski drum. Naime, za vrijeme Austrougara u njoj je izgrađeno nekoliko značajnih objekata i tako se postojeći građevinski koncept pokušao usmjeriti planskom gradnjom. „U godinama pred austrougarsku okupaciju Bosne i Hercegovine, u prvim godinama austrijske uprave, današnji potez od hotela „Palas“ prema Gospodskoj ulici bio je, kako pokazuje `austrijski plan` neujednačeno izgrađen“ (Ševo, 1996: 102). U narednim godinama pa sve do početka Drugog svjetskog rata, Banja Luka se planskom izgradnjom razvijala u evropski grad kome je uveliko doprinisio arhitektonski stil i vizionarstvo

mnogih arhitekata tog vremena. Zgrada „Albanije“¹ Tome Radulovića predstavljala je ključnu tačku u razvoju Gospodske ulice (Ševo, 1996: 103), koja je imala trgovačku namjenu. Izgradnjom Apoteke, Srpske čitaonice (na čijem mjestu je kasnije podignuta kafana „Balkan“ 1891), Gospodska ulica počela je dobijati novi izgled u kome je tradicionalna arhitektura niskih gabarita vremenom zamijenjena višim stambeno-poslovnim zgradama, čije su fasade i ukrasi najavljivali vrijeme razvoja i prosperiteta. Gospodska ulica sa novosagrađenim objektima i izmijenjenom prvobitnom strukturom, predstavljala je impuls za dalju izgradnju urbanog jezgra Banje Luke. Ipak, neki objekti su srušeni i zamijenjeni novim (kafana „Balkan“, Hrvatska štedionica itd.), dok su pojedini stradali u Drugom svjetskom ratu, a kasnije i u zemljotresu 1969. godine (zgrada bolnice i Velika realka). Uopšteno govoreći, za ovaj period važno je napomenuti da je austrougarska okupacija ubrzala ekonomski, privredni, kulturni i svaki drugi razvoj zemlje, jer su u ovom periodu izgrađeni mnogi putevi, škole, otvorene trgovine, banke, preduzeća, što je ubrzalo formiranje i jačanje građanske klase. „Prva štamparija u Banjoj Luci počela je da radi 1886. godine“ (Džaja, 1996:18). Banja Luka je u tom periodu doživjela infrastrukturni i komunalni razvoj. Vodovod je sagrađen 1908. dok je kanalizacija započeta 1912. a završena 1914. godine. Vatrogasno društvo osnovano je 1880, a već sljedeće godine osnovan je Okružni sud (vidjeti u Bijelić, 1996: 325-333).

Industrijski razvoj započeo je dolaskom trapista koji su prvobitno podigli mlin 1872. godine, a potom pivaru, ciglanu i tvornicu tkanina (vidjeti Džaja, 1962: 18). Austrougari nisu bili usmjereni na razvijanje industrijskih kapaciteta Banje Luke koliko na eksploataciju prirodnih resursa, posebno šume i rudnog bogatstva iz Lauša.

U vrijeme pozicioniranja Banje Luke kao središta Vrbaske banovine, 1929. godine nastaju novi objekti koji i danas važe za najreprezentativnija zdanja ovog grada. Pod upravom bana Svetislava Milosavljevića Tise, u periodu od 1931. do 1933, izgrađene su zgrade Banske uprave i Banski dvor, a između njih sagrađena je i Saborna crkva, koja je sru-

¹ 1957. godine zgrada „Albanije“ je srušene radi izgradnje današnjeg nebodera na ulazu u Gospodsku ulicu, a nasuprot nebodera bila je izgađena i poznata zgrada „Titanik“, srušena u zemljotresu 1969.

šena 1941. godine. Narodno pozorište sagrađeno je 1934. dok je muzej Banja Luka dobila već 1930. Hipotekarna banka (sa neoklasicističkim obilježjima), Vakufska palata (modernih ravnih linija) i hotel „Palas“ (secesijskih obilježja) nastaju u četvrtoj deceniji XX vijeka. U ovom periodu nastao je i gradski park, kao i spomenik Petru Kočiću (rad Antuna Avgustinčića i Vanje Radauš), te mnogi drugi značajni objekti, kao što je i Higijenski zavod (vidjeti u Ševo, 2003: 6-8). Upravo u ovom periodu stvoren je specifičan identitet Banje Luke, koji uprkos urbanim transformacijama, odolijeva vremenu i iskušenju.



Slika 1. Banska uprava - danas sjedište Gradske uprave Banje Luke



Slika 2. Banski dvor - Kulturni centar Banje Luke

2. BANJA LUKA U PERIODU SOCIJALIZMA

2.1 Uticaj socijalističkog uređenja na razvoj Banje Luke

Za razliku od drugih zemalja Centralne i Istočne Evrope, bivša Jugoslavija imala je nekoliko specifičnosti u pogledu socijalističkog uređenja, koje je konačno dalo i određene rezultate u pogledu kreiranja javnog urbanog prostora. S obzirom na to da se 1948. godine Jugoslavija opredijelila za napuštanje sovjetskog modela socijalizma i prihvatanje tržišno orijentisane privrede, ali uz dalju dominaciju jednopartijskog sistema, to joj je omogućilo daleko veće razvojne perspektive od drugih zemalja CIE². Već 50-ih godina, jugoslovenski socijalizam bio je poznat kao „samoupravni“ i odlikovala ga je društvena svojina nad sredstvima proizvodnje, razvoj proizvodnih snaga kao motora razvoja društva, jačanje kolektivne svijesti uz visoke stope zaposlenosti, samoupravljanje kao model kontrole nad vlastitim i kolektivnim životom, nagrađivanje prema rezultatima rada itd. (vidjeti u: Mihaljević, 1992: 99-100).

Posebna pažnja bila je usmjerena na radničku populaciju, koja je kroz samoupravljanje bila kreator razvoja društva, jačanja ljudskih, odnosno radničkih prava, uspostavljanja demokratskih principa i slično, a sve pod okriljem ideologije *bratstva i jedinstva*. Napuštanje Informbiroa, uticalo je na liberalizaciju tržišta tokom 60-ih godina XX vijeka. Republikama u sastavu bivše SFRJ data je određena autonomija u odlučivanju, čime je država doživjela značajnu decentralizaciju i omogućila republikama izlazak na inostrano tržište, kao i određenu kulturnu i ekonomsku razmjenu. Jačanje sindikalnog odlučivanja u preduzećima stvaralo je utisak potpune kontrole nad proizvodnim resursima kao i ostvarenoj dobiti, ali su istinski rezultati često bili potpuno drugačiji od onih koji su stvarali privid. Odlučivanje radnika nije uvijek štitilo interese i budućnost preduzeća, jer su oni prije svega imali potrebu da sebe stave u prvi plan, i nisu mogli da sagledaju posljedice u poslovanju mnogih industrijskih postrojenja u društvenom vlasništvu. Jugoslavija je, uprkos prvobitnoj poslijeratnoj uzlaznoj putanji sa povećanjem BDP

² Centralna i Istočna Evropa.

i životnog standarda, od 70-ih godina pa nadalje bilježila pad koji je kulminirao visokom inflacijom 80-ih, što je ujedno bila i najava njenog kraja i raspada na nekoliko samostalnih država.

Uglavom, ono što je bilo evidentno u bivšoj Jugoslaviji, kao i u drugim zemljama CIE, jeste enormno ulaganje u izgradnju proizvodnih kapaciteta naspram ostalih segmenata urbanog života. Rast i razvoj gradova poprimao je elemente podurbanizovanosti (Szelényi, 1996) koja je imala dvostruki karakter. Sa jedne strane kvantitativni, podrazumijevao je manji priliv stanovništva nego što je dostignuti stepen industrijskog razvoja³, i kvalitativni, koji se odnosio na nesrazmjer industrijskog naspram stambenog i infrastrukturnog ulaganja. Prednost podurbanizovanosti u odnosu na hiperurbanizaciju jeste u zadržavanju seoskog stanovništva u ruralnim sredinama, naime, iako su radili u industrijskom sektoru u gradovima, radnici su zadržavali mjesto stanovanja na selima (Bodnar, 2001). Time je spriječen nagli i nekontrolisani priliv stanovništva u gradove, koji ne bi mogli kroz industrijski sektor a pogotove ne stambeni, da apsorbuju nadolazeću populaciju.

U pogledu razumijevanja određenih specifičnosti socijalističkih gradova CIE u odnosu na druge, postoji nekoliko karakteristika, kao što su: jaka državna kontrola nad korištenjem državnog zemljišta, državno vlasništvo nad zemljištem i stambenim fondom, administrativno ograničenije potrošnje stanova, direktna kontrola nad finansijskim sredstvima i politički procesi odlučivanja itd. (Tosics, 2005). Osim toga, specifičnost socijalističkih gradova zemalja CIE ogledala se i u korištenju zemljišta bez njegove tržišne vrijedosti (Szelényi, 1996; Bodnar, 2001; Hirt, 2006; Tosics, 2004, 2005a, 2005b; Sýkora, 1998 i drugi). Nacionalizacija zemljišta isto je učinila predmetom razmatranja nacionalnih interesa i u skladu sa tim donosene su odluke o njegovom korištenju potpuno isključivši tržišne vrijednosti lokacija. Iz takve razvojne perspektive vremenom je došlo i do neadekvatne iskorištenosti gradske urbane jezgre, koja je obično predstavljala područje javnih ustanova i kulturno-istorijskih spomenika. S obzirom na to da se pažnja pridavala industrijskom

³ Veliki broj radnika je sa sela svakodnevno putovao u grad radi zaposlenosti u industrijskom sektoru.

sektoru, nije bila rijetka pojava da se na najboljim lokacijama urbanog prostora pozicionira neko i od proizvodnih preduzeća, a sa druge strane, ovakav način neracionalnog i neadekvantnog iskorištavanja gradskog zemljišta, efekte će konačno ostaviti i u nedostatku mnogih urbanih sadržaja u središtu grada koje očekujemo da vidimo u velikim gradovima (Szelenyi, 1996). „Država je favorizovala tešku industriju i zanemarila proizvodnju robe široke potrošnje“ (Hirt, 2006: 465). Privatnih preduzetničkih inicijativa gotovo da nije bilo, a prostori za maloprodaju su činili mali dio grada (Hirt, 2006: 466 prema Sýkora, 1998). Estetska monotonija u gradnji oslikavala je dominaciju socijalističkog režima i njegovu apsolutnu kontrolu. Iako su komunistički ideolozi vjerovali u modernizam koji je trebalo da nastupi u periodu industrijskog procvata, u većini gradova CIE ponavljajući modernistički objekti rijetko su definisali urbane zone u cjelini (Hirt, 2006: 466).

Ipak, socijalistički gradovi nudili su veći stepen socijalne sigurnosti, a manji socioprostorne segregacije i diverzifikacije. U prelaznim zonama između centra i radničkih naselja, dominirali su objekti različitih vremenskih perioda i tipologija, dok se vojna i politička elita koncentrisala u dijelovima grada u kojima se komfor stanovanja mjerio i zastupljenošću zelenih površina. Obodne dijelove gradova naseljavali su radnici koji porodična domaćinstva dugo nisu legalizovali.

Urbano planiranje u socijalističkoj Jugoslaviji imalo je daleko fleksibilniji karakter nego što je to bio slučaj sa zamljama CIE. Ono čemu se težilo bilo je postići srazmjer između privrednog rasta i narastajućeg broja stanovništva (radničke populacije), stambene izgradnje, saobraćajne povezanosti i infrastrukturne opremljenosti. Iako stambeni fond nije dostigao zadovoljavajući trend izgradnje, kompenzovao se gradnjom stanova individualnog stanovanja, i velikog broja nelegalno sagrađenih objekata na obodnim dijelovima gradova (Petovar, 2003). Kao i u većini gradova bivše Jugoslavije u najproduktivnijem periodu razvoja društva, ono što je najčešće izostajalo u planiranoj izgradnji su institucionalno opremljena naselja, dakle, nedostajale su škole, bolnice, dječji vrtići i zatvoreni sportsko-rekreativni sadržaji. Seferagićeva smatra da su i stambeni blokovi često bili predimenzionisani, građeni po

principu prefabrikacije, uniformnog izgleda, neuklopljeni u širi urbani kontekst i lokalno okruženje sa zelenim površinama. Sadržinski nisu dovođeni do krajnje namjene, te su stvarali prividni utisak udobnog života koji je bio daleko od realnosti (Seferagić, 1988).

U poređenju sa ostalim zemljama CIE, socijalistički period u bivšoj Jugoslaviji karakterističan je po tome što je daleko veća pažnja posvećivana kreiranju i iskorištavanju urbanog prostora nego što je to bio slučaj u zemljama isključivo zatvorenog društvenog sistema. Na ovaj način samoupravni socijalizam bivše Jugoslavije težio je ostvarivanju egalitarističkih principa koji su najbolje rezultate pokazali u osnivanju SIZ-ova,⁴ kao svojevrsne direktne uključenosti radničke populacije u zadovoljavanje potrebe za stanom preko preduzeća u kojima su radili. Odgovornost za stambenu politiku prebačena je sa države na preduzeća koja su izdvajala dio novca od plata radnika i vlastitih prihoda za stambeno zbrinjavanje građana.

Kada je Banja Luka u pitanju, možemo razlikovati nekoliko etapa njenog socijalističkog razvoja. Prva se odnosi na period od završetka Drugog svjetskog rata 1945. godine pa do zemljotresa 1969. Kako navodi Brankica Milojević, ovo je period izgradnje stambenih objekata niske spratnosti P+1 i P+2, interpolirane u usitnjenu fizičku strukturu i koncentrisane uglavnom između Zelenog i Gradskog mosta uz Vrbas, te zapadno od parka „Petar Kočić“ i stare autobuske stanice (Milojević, 2015: 212). *Zakon o urbanističkom planu Bosne i Hercegovine* iz 1959. godine usmjerio je dalji razvoj Banje Luke, a nekoliko dokumenata kao što su *Generalni urbanistički plan* iz 1952. godine (koji nikada nije usvojen) i *Program za generalni urbanistički plan Banje Luke* (1967/68) prethodili su usvajanju *Urbanističkog plana* 1975. (vidjeti u: Milojević, 2015: 212-213). Kvalitet gradnje u pogledu opremljenosti stambenih objekata u ovom periodu bio je dosta nizak, a stambena gradnja namijenjena kolektivnom i individualnom stanovanju inkorporirala se u postojeća naselja. Već postojeći centar Banje Luke, koji se od perioda Vrbaske banovine pomjerio sa Gornjeg Šehera prema Gospodskoj ulici i dalje je zadržavao najvažnije funkcije grada. Nasljeđeno stanje iz prve faze

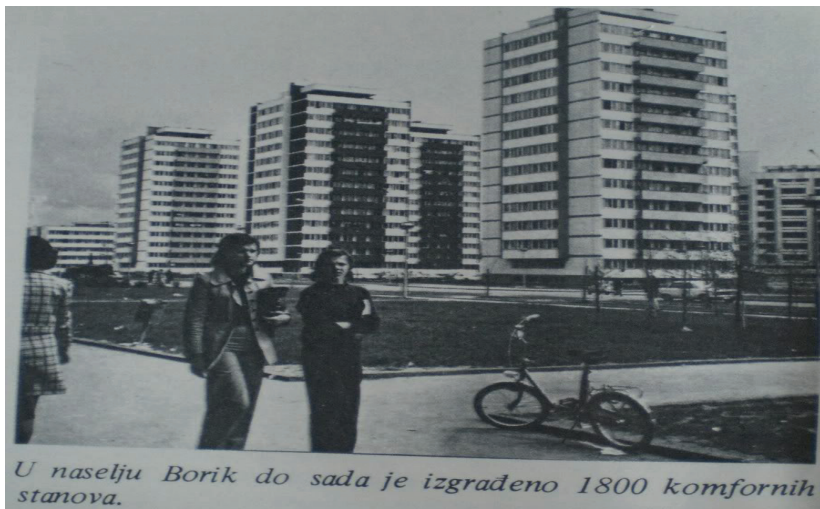
⁴ Samoupravna interesna zajednica

socijalističkog razvoja Banje Luke uveliko će uticati na njen dalji razvoj.

Druga faza socijalističkog razvoja Banje Luke otpočela je nakon razornog zemljotresa 1969. godine, a trajala je do početka devedesetih sa najintenzivnijim periodom gradnje i industrijskim razvojem koji se koncentrisao uglavnom u istočnom dijelu grada. Ovaj period bilježi kvalitetnija stambena gradnja sa daleko većom spratnošću stambenih objekata. S obzirom na to da je veliki dio postojećih objekata bio oštećen ili potpuno zemljotresom uništen, novi koncept urbanog planiranja i regulacije podrazumijevao je sagledavanje moguće rekonstrukcije pojedinih objekata i gradnju novih, a sam način planiranja uslovio je adekvatniju iskorištenost postojećeg urbanog prostora i stvaranje novih stambenih naselja. Urbana naselja poput Borika, Starčevice, Nove Varoši i drugih, simbolično su predstavljala ekspanzionistički rast i razvoj socijalističkog društva u kome je tipizirana stambena gradnja blokovskog tipa i stereotipnog oblika bila deleko blaža nego u drugim socijalističkim zemljama, dijelom i zbog toga što se Jugoslavija relativno rano opredijelila za tržišno orijentisan socijalizam, koji je bio fleksibilniji u pogledu odlučivanja i privrednog razvoja društva. Ipak, multipliciranje pojedinih stambenih objekata po utvrđenom standardu česta je pojava u bivšim socijalističkim gradovima Jugoslavije, pa se identične bijele lamele poznate u Boriku mogu naći i u drugom gradovima. Ovakav tip gradnje, koji se u identičnom obliku pojavljivao u drugim urbanim sredinama, izazivao je određenu monotonost sa jedne strane, ali i osjećaj ujednačenog razvoja i podrške disciplinovanom socijalističkom uređenju.

Dosta pažnje posvećivalo se izgradnji objekata društvenog sadržaja, koji je narastajućem broju stanovništva u gradovima trebalo da osigura osjećaj komodacije i kvalitetnog života u gradu. U tom smislu, domovi kulture, odnosno, domovi vojske (JNA) bili su neizostavne ustanove ovog vremena.

Ipak se može izvući opšti zaključak da je masovna gradnja u periodu poslije zemljotresa bila standardizovana i u pogledu građenja i projektovanja, daleko kvalitetnija nego u prethodnom periodu, te da uprkos novom konceptu urbanističkog razvoja Banje Luke i porastu objekata društvene namjene razuđenost urbane strukture i dalje je bila pristutna.



Slika 3. Stambena izgradnja Banje Luke nakon zemljotresa.

(Milojević, 2015: 214). Zagovornici ovakvog zonalno-funkcionalnog koncepta razvoja, utemeljenog u Atinskoj povelji iz 1931. prednost su isticali kroz stvaranje gradova koji su bili daleko komforniji sa manjim intenzitetom izgrađenosti (u slučaju Banje Luke daleko većim nego do 1969. godine) i sa većim procentom zelenih površina. Proces transformacije gradova u postsocijalističkom periodu uzrokovao je popunjavanje postojećih urbanih zona kako bi se povećala iskoristivost gradskog zemljišta. S obzirom na to da je u socijalizmu nacionalizacija zemljišta ukinula preduzetničku konkurenciju privatnih subjekata u građevinarstvu jer su građevinska preduzeća bila u društvenom vlasništvu, logično je da ovakav koncept urbanog razvoja i izgradnje urbanih sadržaja i strukture nije imao suprostavljene strane. Takođe treba naglasiti da se sam centar grada suštinski nije razvijao osim u smislu da su izgrađeni tipični objekti socijalističkog uređenja (npr. robna kuća „Boska“).

Upravo u periodu transformacije, težiće se intenziviranju gradnje poslovnog središta po uzoru na druge evropske gradove pored već ranije spomenute potrebe interpolacija u postojeću urbanu strukturu

sa ciljem bolje iskoristivosti zemljišta, a što će se pogubno odraziti na zelene površine.

Treća faza razvoja Banje Luke počinje završetkom rata 1995. godine i traje do danas. Banja Luka je postala središte Republike Srpske, ekonomskog, političkog, kulturnog života, a to je podrazumijevalo novi koncept urbanog planiranja i razvoja podešenog izmjeni i reorganizaciji političkog, a time i ekonomskog sistema. Privatizacija i denacionalizacija društvene svojine i zemljišta osnovna su obilježja ovog perioda, a pojava privatnih inicijativa u službi je jačanja tržišno orijentisane privrede zasnovane na konkurenciji odnosno ponudi i potražnji. U ovom periodu, stanogradnja prelazi u privatne ruke, razvijaju se preduzetničke inicijative malih i srednjih preduzeća, dok su velika industrijska preduzeća privatizovana, dovedena pred stečaj ili potpuno uništena. Privatizacija proizvodnih pogona odražavala je blijedi sjaj nekadašnjeg industrijskog sektora. Osim toga, u periodu tranzicije Banja Luka je bila pred izazovom stvaranja i novih političko-ekonomskih ustanova Republike Srpske. Prema popisu stanovništva iz 2013. godine, u Banjoj Luci živi 185.000 ljudi različitih vrijednosnih, kulturnih i socijalnih potreba, što doprinosi razvoju raznolikih urbanih sadržaja i uspostavljanju novih institucionalnih rješenja. Navedeni parametri usloveli su intenzivniji urbani razvoj grada u centralnim zonama prvobitno, a kasnije i u drugim dijelovima, pa sve do konačne pojave potpuno novih naselja kao što je npr. Novi Borik.

Ovaj period, dakle, osim interpolacija u postojeću urbanu strukturu karakteriše kompaktnije iskorištavanje zemljišta, te prati izgradnju savremenih odnosno modernih objekata javne i privatane namjene utičući na pretvaranje Banje Luke u jedan moderni srednjoevropski grad. Iako ovaj period obilježava nastojanje da se u što većoj mjeri zadovolje potrebe većine aktera u urbanom ambijentu, cjelokupni dojam o toj namjeri umanjuje neadekvatna zakonska regulativa, kao i slabi mehanizmi sankcionisanja kršilaca pravnih propisa iz ove oblasti, te pojava novih biznismena i vlasnika krupnog kapitala, koji su na sumnjiv i po mnogima potpuno nejasan način postali dominantni činioци urbanog ambijenta. Promjene nastale u periodu tranzicije predstavljale su odgo-

vor potrebama novog društvenog okruženja modifikujući nasljeđeno socijalističko urbano planiranje koje je više pažnje posvećivalo industrijskom razvoju gradova, te razvoju urbane infrastrukture zanemarujući gradsko središte u pogledu adekvatnije iskoristivosti prostora. Takođe, važno je pomenuti da se većina javnih i društvenih funkcija u periodu socijalizma planirala u užem centru grada, ali isto tako veliki dio njih nikada nije realizovan.

Promjena društvenog sistema i novonastali društveni ambijent uslovljava i drugačiju plansku viziju grada po kojoj se preferiraju naselja bogatija urbanim sadržajima, kako bi se time i kvalitet života u gradu povećao. U tom smislu posebno se povećava broj ugostiteljskih i trgovinskih djelatnosti, ali ne i broj javnih ustanova od opšteg društvenog značaja, kao što su škole, vrtići, sportski objekti itd. S obzirom na to da se izgradnja ovih ustanova finansira iz budžeta, nedostatak finansijskih sredstava utiče na tempo, dinamiku i broj izgradnje objekata od opšteg interesa, što doprinosi povećanju privatnog profita, ali ne i srazmjernom ulaganju u objekte javne potrošnje i društvenog standarda.

Osim navedenog, evidentno je da se u užem gradskom prostoru grade ustanove od nacionalnog značaja što odgovara pozicioniranju Banje Luke kao centra Republike Srpske (Administrativni centar Vlade Republike Srpske) ali se vrši i prenamjena određenih objekata kao što je slučaj sa nekadašnjim Domom JNA (današnja Narodna skupština Republike Srpske).

Možemo zaključiti da je sve vrijeme socijalističkog perioda kategorija društvenog vlasništva uspostavljala i učvršćivala političku ideologiju sistema u kome su podstrukture društva bile pod njenim direktnim uticajem. U takvom društvenom ambijentu, urbano planiranje bilo je usklađeno sa potrebama dominantne srednje klase. Uspostavljanjem javne svojine kroz proces nacionalizacije, omogućeno je legalno raspolaganje javnim dobrom u interesu društva, a na osnovu ranijeg stečenog povjerenja u sistem, koji je kroz dominantno odlučivanje radničke klase favorizovao interese većine dajući legitimitet tadašnjem uređenju.

Stanogradnja u periodu poslije 70-ih godina postaje standardizovana, ne samo u pogledu projektovanja nego i građenja, što je uticalo



Slika 4. Dom vojske - danas Narodna skupština Republike Srpske



Slika 5. Hipotekarna banka - danas Palata predsjednika Republike Srpske na daleko veći kvalitet izgradnje nego što je to u pojedinim slučajevima danas, ali i u periodu do Drugog svjetskog rata. S obzirom na to da je u socijalizmu bila zanemarena procjena tržišne vrijednosti gradskog građevinskog zemljišta u uslovima dominacije društvenog vlasništva,

urbani razvoj podrazumijevao je prostorno širenje gradova i izgradnju novih urbanih lokaliteta prije nego racionalnije korišćenje postojećih (ne)izgrađenih prostora. „Na postojeće potrebe za stambenom izgradnjom u socijalističkim gradovima je stoga administrativno bilo jednostavnije odgovoriti teritorijalnim širenjem nego uspostavljanjem strategije revitalizacije atraktivnih lokacija sa neadekvatnim namenama“ (Nedučin, 2014: 15). Osim toga, nedostatak tržišne procjene vrijednosti zemljišta omogućavao je pojavu velikih, često predimenzionisanih urbanih projekata, koji su kroz svoje ustoličenje u urbanom prostoru trebali da inkorporiraju u svijesti građana osjećaj moći i neprikosnovene dominacije i važnosti postojeće političke ideologije. Društvena imovina predstavljena je kao nacionalni interes ratom porušenog a socijalističkim sistemom oporavljenog društva. Otuda potiče povjerenje i vjera u apsolutnu snagu političke ideologije „bratstva i jedinstva“, koja je podržavana sistemski. Simbolička indoktrinacija sistema bila je jedan od modela održivosti tadašnje ideologije. U tom smislu pojava trgova unutar kojih se ističu spomenici, te biste određenih ličnosti režima, ili izgradnja objekata društvene namjene sa ideološki obojenim nazivima, svakako su tipični primjeri navedenog.

Uvođenje tržišne ekonomije i procesa privatizacije, denacionalizacije i restitucije društvenog vlasništva i zemljišta uticaće na drugačiji razvoj Banje Luke u uslovima nasljeđenih i u mnogo slučajevima nepromjenljivih urbanih struktura. Privatne investicije postaju presudni faktor razvoja, a intervencijama u već postojeće izgrađene zone pokušaće se nadomjestiti sve ono što je potrebno u novim uslovima razvoja društva, a što je izostajalo u socijalističkom periodu. Prometovanjem zemljišta kroz proces privatizacije, stambena izgradnja unutar postojećih naselja ili u izgradnji novih, uglavnom je kombinovanog tipa što podrazumijeva i predviđanje prostora za uslužne, trgovinske i druge djelatnosti privatnih preduzetnika. Ova pojava direktno je uslovljena činjenicom da je u socijalističkom periodu razvoj industrije uticao na masovnu zaposlenost stanovništva u tom sektoru. Osim toga, institucija privatnog vlasništva i privatnog preduzetništva predstavljena je kao pobuna protiv sistema u kome je dominirala uniformna srednja odnosno radnička klasa.

Važno je pomenuti da na usmjeravanje urbanog razvoja Banje Luke utiče i nagli demografski priliv izbjeglog stanovništva izazvan ratnim dešavanjima na prostoru bivših jugoslovenskih republika. Kulturni obrasci, naslijeđeni običaji i stilovi života, utiče na određene izmjene kulturnog i duhovnog ambijenta do tada multietničkog grada, koji će postati dominantno srpski. Upravo u periodu ratnih dešavanja, veliki dio izbjegličkog stanovništva naseljava se na obodnim dijelovima grada, odnosno prigradskim naseljima, u kojima je evidentan broj nelegalno sagrađenih objekata koji urušavaju i otežavaju dalju koncepciju prostorno-planskog širenja grada.

U periodu socijalizma, Banja Luka nije bila glavno središte Bosne i Hercegovine, pa je njena razvojna uloga u pogledu pozicije centralno-planskog odlučivanja bila lošija u odnosu na Sarajevo.

2.2 Osnovne karakteristike urbanog planiranja Banje Luke u periodu socijalizma

Prijedlog *Generalnog urbanističkog plana* iz 1952. godine, čiji je glavni idejni tvorac bio Anatolij Korjakov, arhitekta u Urbanističkom zavodu Narodne Republike Bosne i Hercegovine, imao je za cilj da reguliše osnovne gradske sisteme, odnosno da pažnju usredsredi na funkcionalno zoniranje rada, rekreacije i stanovanja (detaljnije u: Novaković, Milaković, Preradović, 2014: 77-81). Po tom planu, Banja Luka imala je pet industrijskih zona. Jedna industrijska zona obilježena je prostorom fabrike „Rudi Čajavec“, i širila se dalje zapadno u odnosu na fabriku. Ostale industrijske zone bile su smještene na južnoj periferiji grada, uz rijeku Vrbas (Novaković i sar., 2014: 79). Stambene zone su imale zadatak da sa jedne strane stvore drugačiji koncept stanovanja, uglavnom kroz kolektivna susjedstva, a sa druge strane da odgovore potrebama radničke populacije koja je bila zaposlena u industrijskom sektoru i predstavljala pokretačku snagu razvoja društva, kojoj je ideologijom tadašnjeg sistema pripadalo pravo na riješeno stambeno pitanje. U ovome periodu, ipak se bilježi „veliki manjak stambenog prostora koji je djelimično naslijeđen još iz perioda između dva rata i povećan

usljed posljedica ratnih dejstava i intenzivnih migracija stanovništva“ (Navaković i sar, 2014: 79). Na osnovu ovog prijedloga Plana, nastala su neka od prvih stambenih naselja kolektivnog stanovanja kao što su Hanište, Mejdan, ali i prvi hotel za samce namijenjen radnicima fabrike „Rudi Čajavec“. Jedno od prvih radničkih stambenih naselja jeste Mejdan, čiji je konceptualni okvir potvrđen funkcionalnim zoniranjem u konačno usvojenom *Urbanističkom planu* 1975. godine. Stambene zone su zadržavale prostor zelenih površina i rekreacije, pa se u prvobitno osmišljenom, a kasnije potvrđenom i nastavljenom razvoju Banje Luke postigao efekat relativno uravnotežene zastupljenosti rada, stanovanja i rekreacije preplićući se i protežući duž longitudinalne saobraćajne osovine. U periodu usvajanja *Urbanističkog plana*, Banju Luku su činila sljedeća naseljena mjesta: grad Banja Luka, naselje Vujnovići, Novakovići, Derviši, Delibašino Selo, Madžir, Čitluk, te dijelovi naselja Ramići, Dragočaj, Kuljani, Zalužani, Priječani, Česma, Vrbanja, Debeljaci, Presnače, Rebrovac, Brda, Jagare, Duci polje, Bukvelek, Šibovi, Pavlovac, Petrićevac, Drakulić i Šargovac (*Urbanistički plan* 1975: 52). U tom periodu kompaktno izgrađena prostorna cjelina grada, zauzimala je približno 2 000 hektara, dok je plan predvidio izdvajanje industrijskih cjelina u istočnu i sjeverozapadnu zonu. U Banjoj Luci se u tom periodu mogao jasno uvidjeti izgrađeni urbani centar, koji se protezao sa obe strane tadašnje Ulice maršala Tita (današnja Ulica kralja Petra I Karađorđevića) i koji je sadržavao različite javne institucije i javne objekte infiltrirane u stanovanje. Već tada se nametala obaveza razdvajanja pješačkog od motornog saobraćaja, kako bi se održala humana i socijalna uloga samog centra. Međutim, treba napomenuti da se u istorijskom razvoju Banje Luke uočavalo nekoliko centara među kojima je bio Gornji Šeher (do početka XVI vijeka), Donji Šeher (do kraja XVII) i Kastel kao noviji nukleus, dok se u periodu Austrougarske centar formirao sjeverno od Crkvene, čime je stvorena uzdužna urbana forma (Mandić, 2013: 146).

Urbanistički plan iz 1975. godine, na osnovu prikupljenih i obrađenih relevantnih podataka za urbano planiranje, ukazao je na moguće pravce i koncepte širenja grada uz uvažavanje istorijskog nasljeđa, trenda rasta stanovništva, privrednog rasta (inkorporirajući pokazatelje učešća u

stvaranju ukupnog nacionalnog dohotka u strukturi privrednog, sekundarnog i tercijarnog sektora), razvoja saobraćajne infrastrukture prema drugim urbanim centrima itd. Na osnovu specifične metodologije izrade *Urbanističkog plana*, ponuđena su određena razvojna rješenja prema kojima su se stručnjaci rukovodili sve ove godine, iako je *Plan* davno prestao da važi.

Stanovanje po ovom *Planu*, organizovano je po posebnim rejonima, odnosno blokovima i mjesnim zajednicama. Širenja intenzivne stambene gradnje bilo je predviđeno u pravcu sjevera po longitudinali. U ove kompaktne zone stanovanja, ulazile su i površine namijenjene funkcijama gradskog centra, sporta, rekreacije i rada, koje nisu bile u konfliktu sa stanovanjem (*Urbanistički plan*, 1975: 108).

Plan je predviđao da se društvene i komercijalne djelatnosti koncentrišu u sistem polifunkcionalnih gradskih centara. Određene djelatnosti trebale bi biti organizovane u specijalizovanim centrima (medicinski, visokoškolski, banjski itd) (vidjeti u: *Urbanistički plan* 1975: 108). Industrijske zone po *Planu* smještene su u sjeverozapadnom dijelu grada i istočnom, a čista industrija inkorporirana je u stambena naselja. Predviđeno je takođe da škole i vrtići ulaze u sastav stambenih zona i to na mjestima koja nisu izgrađena, a u kojima postoji zelena površina što bi svakako uticalo na manju urbanu zagušenost i humanije uslove rada u okruženju sa dominancijom prirodnog ambijenta itd.

Plan je predviđao da će do 1990. godine u Banjoj Luci živjeti 230.000 stanovnika. Ovaj broj ipak ni nakon 2010. godine nije dostignut. Međutim, važno je pomenuti da je upravo predviđanjem tog broja stanovnika stvoren prostor za dalje uvažavanje ovog strateškog dokumenta.

Urbanistički plan nije mogao predvidjeti izmjenu društvenog sistema, koja je uticala na drugačije strukturisanje privrede, što je uticalo i na izmjene u pogledu društvene svojine, a najintenzivnije promjene desile su se na tržištu nekretnina. Osim privatizacije stanova u društvenom vlasništvu, porast izbjegličkog stanovništva u periodu do 1995. godine stvorio je ogroman broj nelegalno sagrađenih objekata, koji su u nekim slučajevima trajno narušili strukturu i izgled grada.

U periodu tranzicije, prostorno planiranje bilo je direktno izloženo

problemima sagledavanja novih društveno-ekonomskih uslova, načina donošenja odluka, kao i sprovođenja istih. U tom smislu, nepostojanje urbanističkog plana Banje Luke (iako je prethodni i dalje korišten kao uporišni dokument) i nedostatak adekvatne zakonske regulative, pratile se i druge negativne pojave, a koje se odnose na prenos određenih nadležnosti opštinskim i gradskim odjeljenjima u pogledu donošenja odluka iz ove oblasti. Nestručnost kadrova postavljenih prije po stranačkoj nego stručnoj kompetenciji, takođe izaziva probleme koji se potom reflektuju u izgledu grada u vidu nefunkcionalnosti određenih sadržaja. Osim toga, u periodu do donošenja *Zakona o prostornom planiranju i građenju*, prvo 2010. a potom i 2013. evidentni su bili problemu u nepoštovanju procedura u izradi i sprovođenju planova. Izdavanje dozvola različitog tipa učinilo je nelegalnu gradnju legalizovanom. Pokušaj donošenja novog urbanističkog plana nakon rata iz 2009. godine nije realizovan zbog privatizacije Urbanističkog zavoda i promjene vlasničke strukture u nekoliko navrata.

U socijalističkom periodu dominacija eksperata u urbanom planiranju bila je neometana konkurentskim odnosom i sa aspekta nivoa odlučivanja jasno ustoličena u specijalizovanoj ustanovi društvenog vlasništva. Danas je razvodnjavanje stručnosti vidljivo u legalizaciji velikog broja projektantskih i planerskih kuća, u kojima je izrada određene prostorno-planske dokumentacije odgovor na zahtjeve klijenata, prije nego na sistemsko planiranje i projektovanje širih razmjera u interesu društva.

2.3 Karakteristike socijalističke stambene politike

Uopšteno govoreći, u periodu socijalizma od 1948. pa do 1970. godine, na prostoru bivše Jugoslavije na snazi je „usmjerena stambena gradnja“, „čiji je imperativ bio uspostavljanje granica egzistencijalnog minimuma u kolektivnom stanovanju, maksimalno ‘pakovanje’ prostora, i optimalana funkcionalnost stanova“ (Alfirević, Simanović-Alfirević, 2015: 1). Iz navedenih razloga, ovu fazu možemo nazvati i eksperimentalnom, a važna je jer je na neki način uspijevala da iznese kreativne ideje arhitekata i drugih stručnjaka u uslovima kada su posto-

jali ograničavajući faktori u pogledu arhitektonskog stila iniciranog od strane države (vidjeti u Alfirević, Simanović-Alfirević, 2015: 2). Karakteristike ovog stambenog perioda jeste prefabrikovana gradnja otvorenog tipa. Prvobitno je u gradnji bio dominantan skeletni sistem (Branka Žeželja iz 1957), potom panelni sistem (Bogdan Budimirov, Željko Solar i Dragutin Stilinović). Raskidajući sa SSSR Jugoslavija se opredijelila za uvođenje modernizma u izgradnju stambenih objekata pokušavajući da održi vezu sa tradicionalnim nacionalim naslijeđem i novim socijalističkim konceptom društva. S obzirom na to da je u tom periodu došlo do značajne decentralizacije, važno je napomenuti da je svaka republika radila na svojim specifičnostima modernizacije. U tom smislu, za bivšu Jugoslaviju ne može se reći da je monotonost izgradnje stambenih objekata bila dominantna. Prije bi se moglo reći da je ona sporadično prisutna u gradovima u pojedinim stambenim blokovima. Estetizacija modernističkog izraza bila je vidljiv obrazac stambene izgradnje u Sloveniji i Bosni i Hercegovini (Alfirević, Simanović-Alfirević, 2015: 3). Što se tiče minimalnog prostora za stanovanje, prvi dokumenti iz ove oblasti u poslijeratnoj Jugoslaviju propisali su veličinu malih stanova do 50 kvadratnih metara (za tri osobe), do 60 kvadrata za četiti osobe, i velikih stanova od 70 kvadrata za pet ili šest lica, čime se u socijalizmu željela utvrditi ideologija o srećnijem i humanijem društvu, dok je sa druge strane ovaj proces nagrizzala stalna nestašica stanova, kao i korupcija u pogledu prava na njihovu dodjelu (Alfirević, Simanović-Alfirević, 2015: 5). „U svim jugoslovenskim gradovima pretežu mali stanovi: jednosobni i dvosobni. U Sloveniji, Hrvatskoj, uojoj Srbiji, Bosni i Hercegovini, te Crnoj Gori na trećem su mjestu jednosobni stanovi, a u Vojvodini, Kosovu i Makedoniji, četvorosobni stanovi“ (Seferagić, 1993: 196).

Osim istraživanja u oblasti prefabrikovane gradnje i primjene njenih rezultata, drugi smjer arhitektonskog planiranja bio je usmjeren i podređen ideološkoj sferi socijalističkog monumentalizma, sa umjetničkim i skulpturalnim pristupom u arhitekturi, dok je treća faza bila obilježena pronalaženjem takvih urbanih stambenih jedinica koje su imale za cilj da pronađu pragmatičnije i humanije rješenje u masovnim

građevinskim konstrukcijama visoke gustine (Alfirević, Simanović-Alfirević, 2015).

Analizirajući stambenu politiku bivše Jugoslavije, može se zaključiti da su postojala najmanje dva cilja koja su se pokušala riješiti kroz vladajući politički establišment socijalističkog uređenja. Prvi je bio usmjeren na smanjivanje socijalnih razlika među stanovništvom i stvaranje uniformne srednje, radničke klase kao pokretačke snage društva u razvoju. Ovaj koncept duboko je utkan u socijalističkoj ideologiji u kojoj se privatno vlasništvo smatra osnovnim uzrokom stvaranja klasnih razlika. Zato se pristupilo u sistemsko podruštvljavanje u urbanom prostoru kako bi se stvorio drugačiji koncept razvoja gradova prilagođen egalitarizmu. Drugi cilj se odnosio na stambeno zbrinjavanje velikog broja stanovništva, koje je pristizalo iz sela u gradove u potrazi za poslom u novosagrađenim industrijskim kapacitetima. „U socijalizmu rast urbanih industrijskih radnih mjesta čini se da je bio puno brži od rasta stalnog gradskog stanovništva, i tako te zemlje postaju podurbanizovane“ (Szelényi, 1996: 294). Dakle, u namjeri da se što brže podignu privredni kapaciteti zemlje, većina socijalističkih zemalja CIE zanemarila je ulaganje u stambeni fond ne samo u pogledu broja stambenih jedinica nego i u pogledu kvaliteta gradnje. Ovakav koncept razvoja gradova, bio je omogućen ukidanjem privatne svojine, pa je država određivala prioritete u pogledu distribucije raspoloživog viška (Szelényi, 1996).

U proučavanju transformacije gradova socijalističkog tipa, neizostavan dio predstavlja i uvid u stambeno zbrinjavanje stanovništva koje je najintenzivnije bilo u periodu 70-ih godina prošlog vijeka. Dakle, u bivšoj Jugoslaviji u periodu do 1953. godine, stambenom politikom uglavnom se bavila državna administracija, a gradnja objekata kolektivnog stanovanja finansirala se iz državnog budžeta (Nedućin, 2014: 78). S obzirom na to da je cijela bivša Jugoslavija bila porušena tokom ratnih dešavanja, prioriteti gradnje bili su usmjereni na saobraćajnu infrastrukturu i razvoj privrednih potencijala. Ovakvom stanju doprinosila je i potreba bivše Jugoslavije da postane jaka centralizovana država po uzoru na SSSR (Vezilić Strmo, Delić, Kincl, 2013: 342). U ovom periodu stambena izgradnja više je bila spontanog nego organizovanog karak-

tera, a nekvalitetna gradnja, raspored prostorija, kao i mala kvadratura stanova, bili su prateće karakteristike ovog perioda.

Nakon toga, nastupio je period u kome je socijalizam na našim prostorima izašao iz okvira krutog državnog planiranja i djelimično se prepustio tržišnim mehanizmima. Stanogradnja je ostala u domenu „potreba“ radničke populacije, pa je uglavnom planirana kroz potrebe zaposlenih u društvenim preduzećima uz raspoloživost sredstava društvenih fondova. Organi društvenog upravljanja radili su na osnivanju fondova za stambenu izgradnju poslije 1953. sa namjerom da se adekvatnije odgovori na potrebe stanovništva za stambenim zbrinjavanjem. „Jugoslavija je među prvim zemljama sprovela decentralizaciju stambene politike, početkom 50-ih, a potom je 1965. godine odgovornost za proviziju stanova javnog rentalnog sektora prebačena sa državnih organa na preduzeća“ (Petrović, 2004: 81). Od tada nastupa period društvene stanogradnje kroz građevinska preduzeća u društvenoj svojini, a uz izdvajanje određenog neto dohotka radnika zaposlenih u preduzećima.⁵ Iz tog perioda značajno je nekoliko zakona koji su utrljali put daljoj stambenoj izgradnji u društvenom vlasništvu, kao što su: *Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta* iz 1958. i *Zakon o stambenim odnosima* iz 1959. godine. U ovom periodu, pa sve do Ustava iz 1974, gradili su se stambeni objekti čiji se kvalitet pokušao nadomjestiti kvantitetom, ali su ipak komunalno bili daleko bolje opremljeni nego što je slučaj sa prethodniom periodom. Tada su nastali mnogi stambeni objekti bez adekvatnih propratnih sadržaja, ne samo u stanovima i zgradama nego i šire, u okviru stambenog naselja, što je uticalo na kvalitet života stanovnika.

Kada je u pitanju Banja Luka, jasne su određene specifičnosti u odnosu na veće urbane sredine bivše Jugoslavije. U tom smislu, u Banjoj

⁵ Preduzeća su bila obavezna da izdvajaju 4% ličnog neto dohotka za stambene investicije odnosno kupovinu stanova u svrhu rentiranja zaposlenima... ili dodjelom kredita za samostalno rješavanje stambenog pitanja zaposlenih (sa veoma niskom kamatnom stopom od 1%). Kod državnih banaka kreirana je ponuda stambenih kredita namijenjena i privatnim stambenim strategijama sa kamatnom stopom od 3% na godišnjem nivou, uz određeni ulog bez hipoteke. (vidjeti detaljnije u: Petrović, 2004: 81).

Luci treba razlikovati stambene zone na rubnim dijelovima grada niže spratnosti, u privatnom vlasništvu, manje gustine naseljenosti i slabije infrastrukturne opremljenosti, i stanove novije gradnje, više spratnosti, veće gustine i opremljenosti koji su gravitirali prema centru grada. To su zapravo bili objekti kolektivnog stanovanja u društvenom vlasništvu (Mandić, 2013: 127-128). Teritorija grada Banje Luke po popisu iz 1971. godine imala je 22.510 stanova što je bilo daleko od njenih realnih potreba (*Urbanistički plan* iz 1975: 57). Prosječna gustina naseljenosti u tom periodu je 21st/ha, dok je područje užeg centra grada imalo gustinu od 60-100 st/ha. Prosječni standard stanovanja izražen je sa 15,7 metara kvadratnih na jednog stanovnika, a prosječna veličina stana je 56 metara kvadratnih (*Urbanistički plan* 1975: 58). U periodu do zemljotresa, prevladava izgradnja jednospratnih porodičnih zgrada dok je broj višespratnih stambenih zgrada iznosio svega 1.306 (*Urbanistički plan* 1975: 58). Stanovi u Banjoj Luci izgrađeni nakon 1969. bili su daleko kvalitetniji, a blokovska naselja otvorenog tipa sa propratnim zelenim površinama, stvarala su utisak udobnog života u gradu u kome je industrija krenula ekspanzionističkim stazama i omogućila veća ulaganja u gradnju. Nakon zemljotresa, obnovljen je veći dio stambenog fonda, ali s obzirom na raniju disperznost i jednospratnu gradnju, centralni dijelovi grada ostali su nedovoljno iskorišteni, ali ni ekonomski, ni demografski ni sociološki parametri nisu upućivali na rekonstrukciju veće gustine naseljenosti i koeficijenta izgrađenosti navodi se u *Urbanističkom planu*. Ova praksa će se od 2000. godine značajno promijeniti i nastupiće intenzivnija gradnja u privatnom sektoru. Investitori će težiti izgradnji na lokacijama koje gravitiraju prema užem centru, u kome pored kulturno-istorijskih sadržaja danas dominiraju i upravno administrativni, nastali u periodu poslije 1995. godine, kada se Banja Luka pozicionira kao upravno administrativni centar i sjedište Vlade Republike Srpske.

Kada govorimo uopšte o gradnji, u društvenom vlasništvu postojao je opšti trend nedostatka stanova na prostoru cijele bivše Jugoslavije. Potrebe za stambenim zbrinjavanjem bile su daleko veće od obima gradnje. „Najavljen kao ambiciozniji projekat stambene politike, 1974.



Slika 6. Naselje Borik, izgrađeno nakon zemljotresa (primjer socijalističkog tipa gradnje)

godine uveden je sistem društveno usmjerene stambene izgradnje koji je zvanično trebalo da poboljša koordinaciju stambene ponude... i stambene tražnje..., dakle, unutar provizije javnog rentalnog stanovanja“ (Petrović, 2004: 82). Petrović naglašava da je ova reforma išla u pravcu jačanja državne regulative, sa ciljem smanjivanja uticaja tržišta (Petrović, 2004). Takođe, iako je sistem društveno usmjerene stambene izgradnje bio zamišljen kao proizvodnja za planirane potrebe, da bi se omogućila veća dostupnost stanova, cijene su bilježile konstantan rast (Mandić u Petrović, 2004: 82). Svakako treba imati u vidu da su i uslovi za dobijanje društvenog stana često bili na strani povlaštenih (obično jednopartijskog političkog establišmenta), te da su malverzacije po raznim osnovama u pogledu rang liste za ostvarivanje prava na stan postale gotovo ustaljena praksa. „Društveni stanovi su zbog načina njihove dodjele i u socijalizmu predstavljali prve pokazatelje socijalne i rezidencijelne segregacije, koji su kasnije produbljeni u periodu tranzicije“ (Perić Romić, 2015a: 36).

U Banjoj Luci ovaj problem bio je daleko manje izražen nego što je to bio slučaj sa drugim većim urbanim sredinama. Ovakvom stanju

doprinosio je izrazit rast industrijskog sektora u kome je radio najveći broj urbanog stanovništva. Rast i razvoj industrijskog sektora omogućavao je veća izdvajanja za stambenu izgradnju, a uz činjenicu da je nakon razornog zemljotresa pristigla novčana pomoć iz zemlje i inostranstva, Banja Luka se mogla pohvaliti intenzivnom stambenom gradnjom koja je ujedno bila daleko brža nego u bilo kojim drugim urbanim sredinama. Urbanistički plan je takođe predvidio i dinamiku gradnje stambenog fonda koji je u važećem periodu plana trebalo da u potpunosti apsorbuje nedostatak stambenog prostora.

Period gradnje	Broj stanova	Godišnji prosjek izgradnje stanova
1975-1980.	9.080	1.816
1980-1985.	10.900	2.060
1985-1990.	12.600	2.516

Tabela 1. Projekcija izgradnje stanova u društvenom vlasništvu.

Ustav iz 1974. propisao je da gradnja stanova treba da bude racionalna i usklađena sa programima udruženog rada, a da kvalitet i cijena budu sporazumno definisani (Nedućin, 2014: 78). Dakle, novi *Zakon o stambenim odnosima* iz 1974. godine predvidio je osnivanje samoupravnih interesnih zajednica, koje su posredovale između potreba građana i mogućnosti preduzeća. Na nivou opština postojali su i fondovi solidarnosti, koji su služili za finansiranje stambene izgradnje manje uspješnih preduzeća, ali je ipak najmanje stanova bilo izgrađeno iz ovih fondova.⁶ Kako su potrebe za stambenim zbrinjavanjem bile daleko veće od gradnje u društvenom sektoru, često su se gradili objekti individualnog stanovanja bez adekvatne i neophodne dokumentacije (Petovar, 2003, 2008, 2009; Vujović, 1990, 1997, 2006 i dr.), a tom problemu doprinosila

⁶ Mina Petrović naglašava da su prvo fondovi solidarnosti ukazali na činjenicu da distribucija stanova nije prevashodno bila usmjerena na najugroženije stanovništvo. Iz fondova solidarnosti je sagrađeno ukupno 5 % stanova u društvenom vlasništvu (Petrović, 2004: 82).

je spora birokratija i neadekvatna zakonska procedura. „Analizirano sa aspekta planiranja i politike korištenja zemljišta u jugoslavenskim gradovima, stambena izgradnja finansirana iz društvenih fondova bila je privilegovana i imala je prioritet, dok su privatne investicije bile tolerisane samo u slučajevima da nisu u koliziji sa postojećom strategijom urbanog razvoja ili planski definisanom namjenom“ (Nedućin, 2014: 79). Banja Luka je imala najveći problem ilegalne gradnje individualnog stanovanja u užem urbanom području, kao i nekim prigradskim naseljima koji su činili smetnju planskom razvoju urbane teritorije (vidjeti u: *Urbanistički plan*, 1975: 60).

Važno je napomenuti da je u bivšoj Jugoslaviji u produkciji stanova značajniji bio privatni tip investitora u odnosu na društveni, koga je često pratila reputacija monotone gradnje kao što su jednolična i tipizirana radnička stambena naselja, koja i danas postoje u svim većim gradovima. Daleko veći problem socijalističkog tipa stambene izgradnje predstavljalo je odsustvo tržišnih mehanizama, kao i tretiranje stana kao društvenog dobra sa jedne strane, i kao robe sa druge strane. Dakle, tretiranje stana kao dobra društvene potrošnje zapravo je predstavljalo neekonomsko tretiranje što je u konačnosti izazvalo nesagledive posljedice na tržištu nekretnina. Stan tretiran kao socijalno dobro u periodu socijalizma implicira pravo građana da stiču stanarsko pravo u društvenom vlasništvu. Na prostoru bivše Jugoslavije građani su mogli posjedovati stan u privatnom i u društvenom vlasništvu, što je stvorilo jaz između onih koji su koristili svoje pravo na društveni stan i onda kada su bili u daleko boljoj poziciji od onih kojima je društveni stan predstavljao jedino rješenje u pogledu stambenog zbrinjavanja (Petrović: 2004, Vezelić Strmo i sar, 2013). Tretiranje stana kao robe vezuje se za privatno vlasništvo i bilo je marginalizovano u pogledu zakonskih normativa a u odnosu na stanogradnju u društvenom vlasništvu.⁷

Takođe je važno naglasiti da je društveni stambeni fond dominirao uglavnom u najvećim gradovima SFRJ (i ipak nije mogao da prati pristizanje novog stanovništva koje je bilo nosilac razvoja društva), dok je

⁷ Neadekvatna i spora zakonska regulativa u pogledu donošenja neophodne dokumentacije za izgradnju objekata u privatnom vlasništvu rezultirala je masovnom nelegalnom gradnjom koja je uticala na cjelokupni izgled gradova.

u srednjim i malim gradovima intenzitet gradnje stanova u društvenom vlasništvu bio daleko manji. „Po obujmu individualna ilegalna stambena gradnja bila je ustaljen način rješavanja stambenog pitanja u bivšoj Jugoslaviji, karakterističan i za gradska i za seoska naselja. Bespravna stambena izgradnja bila je raširena zbog bitno nejednakog položaja različitih društvenih slojeva u rješavanju stambenog pitanja, ali i već postojećeg velikog broja ovakve izgradnje“ (Vazelić Strmo i sar., 2013: 345).

U cjelokupnom stambenom fondu socijalističke Jugoslavije, bilo je svega oko 25% društvenog stambenog fonda (Vujović, 1997). U Bosni i Hercegovini, prema popisu stanovništva iz 1991. godine, u vlasničkoj strukturi stambenog fonda dominira privatno vlasništvo (799 698) u odnosu na društvenu svojinu (274 852).

Stanovi koji su pripadali društvenom stambenom fondu dijelili su se u tri kategorije: kadrovski stanovi (za zaposlenike koji su bili od značaja za razvoj preduzeća i deficitarne kadrove), stanovi dobijeni na korištenje od preduzeća i stanovi solidarnosti. Porast stanogradnje u društvenom vlasništvu potaknut kroz fondove za stambenu izgradnju (prethodno navedeno) posebno je bio značajan u periodu između donošenja Ustava 1974. pa do polovine 80-ih, kada se više pažnje posvećivalo kvalitetu stambene opremljenosti kao i kvadraturi stambene površine, koja je u BiH iznosila 20 kvadratnih metara po osobi.⁸

Može se zaključiti da je izgradnja stanova u društvenom vlasništvu imala za cilj masovno stambeno zbrinjavanje naročito industrijskih radnika, ali pristupi i načini ostvarivanja tog prava, kao i stalna nestašica stanova, stvarala je jaz između stanovnika koji su dobili društveni stan na korištenje kao privilegovani, i onih koji su sami radili na rješavanju stambenog pitanja i smatrali se oštećenim.

2.4 Planski i normativni okvir sprovođenja stambene politike u periodu socijalizma

Značajni razvoj stanogradnje u Banjoj Luci nastupio je (kao što je već naglašeno) nakon razornog zemljotresa 1969. godine, i uslovio je urbanu obnovu porušenog grada pomognutu mnogim investicijama iz

⁸ Detaljnije vidjeti u: Nedućin, 2014 : 81 prema Topham, 1990: 41.

zemlje i inostranstva, uz primjenu svih zakonskih regulativa u oblasti stambene politike karakterističnih za ovaj period. Razorni zemljotres potpuno je uništio ili oštetio najveći dio stambenog fonda kao i sve ostale ustanove od opšteg interesa.⁹ Poseban problem odnosio se na rušenje škola, bolnica, kao i preduzeća, što je život u ovom gradu učinilo potpuno disfunkcionalnim. Obnova porušenog grada bila je pomognuta mnogim investicijama iz države i iz zemalja okruženja, pa i cijelog svijeta. Infrastrukturno i institucionalno saniranje štete, ujedno su pratile stambena obnova i rekonstrukcija koja je ponegdje zahtijevala potpunu gradnju a u nekim slučajevima samo adaptaciju prostora za stanovanje. Razorni zemljotres uslovio je i na neki način iznjedrio pojavu *Urbanističkog plana* Banje Luke, koji je imao zadatak da uobziri postojeće stanje i da odredi pravce demografskog, privrednog, obrazovnog, kulturnog i svakog drugog razvoja grada, uključujući adekvatno stambeno zbrinjavanje postojećeg i nadolazećeg urbanog stanovništva. Plan je predvidio način i tip stambene izgradnje, koja je podrazumijevala obavezno poštovanje standarda zdravijeg i humanijeg urbanog života. Osim sanacije postojećeg stambenog fonda, pažnja je bila usmjerena i na novi vid stanogradnje, na bolje iskorištavanje urbanog prostora uz opremanje stambenih naselja adekvatnim sadržajima, te povećanje spratnosti objekata koja je odgovarala konfiguraciji terena. „Krajem planskog perioda detaljnim rekonstrukcijama se predviđa postizanje planiranog koeficijenta izgrađenosti sa prosječnom spratnošću P+4...“ (*Urbanistički plan*, 1975: 111). Za pojedina naselja u Banjoj Luci, *Planom* je bila predviđena izgradnja objekata stanovanja niže spratnosti (P+2) kao što je na primjer Gornji Šeher (današnje Srpske Toplice), Pobrđe, Lauš, Novoselija, dok se u zonama grada i naseljima bližim centru povećavala spratnost stambenih objekata, P+8 u Budžaku, odnosno današnjem Lazarevu (*Urbanistički plan*, 1975: 112). „Na građevinskim blokovima užeg urbanog područja, predviđena je mješovita stambena izgradnja, a izvan ovih granica pretežno stanovanje u porodičnim zgra-

⁹ Život u Banjoj Luci u periodu poslije zemljotresa odvijao se u improvizovanim uslovima i pod izuzetno teškim okolnostima, oformile su se javne kuhinje, dok se nastava za učenike realizovala u vagonima vozova. Kolektivni smještaj za stanovnike funkcionisao je na principu montažnih objekata, šatora, i kamp kućica.

dama“ (*Urbanistički plan*, 1975: 112). Maksimalna spratnost prema rijeci Vrbas, koja ima tendenciju terasastog spuštanja visine objekata može biti P+16 (*Urbanistički plan*, 1975: 111).

Oporavak industrijskih i infrastrukturnih institucionalnih kapaciteta zemljotresom razrušene Banje Luke, paralelno je pratila i primjena *Zakona o stambenim odnosima* iz 1974. godine, a što je podrazumijevalo i osnivanja samoupravnih interesnih zajednica (SIZ) i fondova za stambenu izgradnju. U periodu od 1970. do 1980. nastao je najveći broj tzv. banjalučkih radničkih naselja među kojima su najznačajnija Borik, Starčevica i Nova Varoš.

U Banjoj Luci bile su smještene mnoge vojne kasarne, te su brojni stanovi iz socijalističkog perioda zadovoljavali potrebe porodica vojnih lica. Jedna od zgrada u kojoj su bile smještene mnoge porodice oficira JNA bila je tzv. zgrada „Titanik“, sagrađena na današnjem Trgu Krajine, na elitnoj lokaciji ali se srušila u razornom zemljotresu. Danas, u neposrednoj blizini nekadašnjeg „Titanika“, postoji Robna kuća „Boska“ (po Miki Bosnić, heroini iz NOB), a pomenuta zgrada nikada nije obnovljena.

Nakon zemljotresa, izdvajaju se dva značajna perioda u stambenoj izgradnji Banje Luke:

1. Period od 1969. do 1975. godine. Prva faza stambenog zbrinjavanja porušene Banje Luke odnosila se na saniranje oštećenih stanova, i do 1973. u društvenom sektoru sanirano je 5.865, a izgrađeno novih 4.065. (Ravlić, 1974: 254).
2. Period od 1975. značajan je po mnogim pravnim propisima i regulativama koji su mjerili dalji razvoj Banje Luke.

S obzirom na to da se u pomenutom periodu Banja Luka ekspanzivno razvijala, naročito u pogledu stanogradnje, neohodno je ukazati na neke od tadašnjih obavezujućih propisa koji su se primjenjivali u toj oblasti. *Zakon o udruženom radu* iz 1976. godine predvidio je po Članu 117 da radnici u svojoj radnoj organizaciji unose u fond zajedničke potrošnje sredstva koja izdvajaju iz čistog dohotka i svog ličnog dohotka (u fond se unose i druga sredstva stečena po drugim osnovama kao što je definisano *Zakonom o finansiranju stambene izgradnje*). Na osnovu

navedenog Zakona donosili su se *Pravilnici* unutar različitih osnovnih organizacija udruženog rada koji su detaljnije definisali formiranje i korištenje sredstava zajedničke potrošnje, a sredstva iz ovog fonda koristila su se za rješavanje stambenih potreba radnika, te za neposredne isplate radnicima i neke druge namjene. Kada je u pitanju rješavanja stambenih potreba radnika, Pravilnik je definisao uslove i mjerila za rješavanje stambenih potreba radnika (Član 12).¹⁰ Takođe, važno je napomenuti da su na osnovu Člana 118 stav 2. *Zakona o udruženom radu* radnici sredstva zajedničke potrošnje u osnovnoj organizaciji mogli udruživati sa sredstvima za zajedničku potrošnju sa drugim osnovnim organizacijama, mjesnim zajednicama itd. (Lukić i Milisavljević 1981: 20). U takvim slučajevima donosio se *Samoupravni sporazum o udruživanju i korišćenju sredstava zajedničke potrošnje za rješavanje stambenih potreba radnika*. Član 13 navedenog sporazuma definiše način raspodjele izgrađenih i kupljenih stanova na osnovu formiranja liste radnika koji traže stan. Preuzimanjem stanova osnovna organizacija odnosno radna jedinica preuzimala je i srazmjerni dio stambenog kredita, dobijenog za izgradnju odnosno kupovinu stanova (Lukić i Milisavljević, 1981: 28).

Kada je u pitanju bivša SR BiH, u *Zakonu o finansiranju stambene izgradnje* u Članu 39 navodi se da se opštim aktom mogu utvrditi uslovi za davanje stana na korištenje radniku koji učestvuje u finansiranju izgradnje društvenih stanova, dok se iznos učešća ličnih sredstava u dobijanju stana na korištenje sa stanarskim pravom utvrđuje u zavisnosti od vrijednosti stana i prosječnog prihoda po članu porodičnog domaćinstva (Lukić, Milisavljević, 1981: 31-32). Sredstva koja je radnik uložio u izgradnju stana obično su mu se vraćala kroz umanjeње stanarine. Učešće radnika u stanogradnji na osnovu izdvajanja ličnih sredstava definisalo se *Samoupravnim sporazumom o učešću ličnih sredstava u dobijanju stana na korišćenje sa stanarskim pravom*. U pogledu navedenog, bio je značajan i *Samoupravni sporazum o zajedničkim osnovima*

¹⁰ Stepen stambene ugroženosti, radni doprinosi radnika, dužina radnog staža radnika, broj članova porodičnog domaćinstva radnika, uslovi rada pod kojim radnik radi, zdravstvene prilike radnika i članova njegovog porodičnog domaćinstva... (vidjeti detaljnije u Lukić i Milosavljević, 1981: 8).

i mjerilima za rješavanje stambenih potreba radnika. Realizacija Sporazuma i mogućnost njegovog sprovođenja definisala se kroz pravilnike, rješenja i ugovore.¹¹ Detalji o mogućnostima otkupa stana u društvenom vlasništvu bili su definisani *Pravilnikom o sticanju svojine na stanovima* (Lukić, Milisavljević, 1981: 96-105).

Banja Luka je 30. 9. 1974. godine zaključila *Samoupravni sporazum o osnivanju Samoupravne interesne zajednice stanovanja na području opštine Banja Luka*. Potpisnici tog *Sporazuma* bila su 223 društvena preduzeća, javne ustanove i institucije, mjesne zajednice i druge organizacije.¹² Upravo se kroz navedeni Sporazum definisala dalja stambeno-poslovna izgradnja Banje Luke, a sa ovim periodom poklapa se i donošenje *Urbanističkog plana* Banje Luke iz 1975. godine koji je važio do 1990. Ovaj period u razvoju grada smatra se najuređenijim i najsistematičnijim, okončan je ratnim dešavanjima početkom 90-ih, a potom i procesima društvene tranzicije i transformacije urbanog prostora. Bez obzira na činjenicu da je *Urbanistički plan* prestao da važi, gradska uprava Banje Luke i dalje je donosila određene projekcije i planska rješenja pravdajući to činjenicom da su ista prepoznata u *Prostornom planu* i da imaju duži kontinuitet trajanja od važenja *Urbanističkog plana*. Nakon donošenja *Prostornog plana* 3. aprila 2014, Grad Banja Luka imao je zakonsku obavezu da donese novi urbanistički plan ali to ni do danas nije urađeno.

¹¹ Pravilnik o rješavanju stambenih potreba radnika OOUR-a, Pravilnik o korištenju stanova za službene potrebe, Ugovor o prenosu prava davanja stana na korištenje, Ugovor o zakupu stana za službene potrebe, Ugovor o zamjeni stana, Ugovor o korištenju stana, Rješenje o davanju stana na korištenje, Rješenje o davanju stana na privremeno korištenje (vidjeti detaljnije u: Lukić, Milisavljević, 1981).

¹² Detaljnije vidjeti u II zbirci samoupravnih opštih akata iz stambene oblasti (SIZ-Stručna služba, mart 1977. godine).

3. AKTERI URBANIH PROMJENA U PROCESIMA POSTSOCIJALISTIČKE TRANSFORMACIJE BANJE LUKE

Urbane promjene unutar Banje Luke, kao i u većini drugih postsocijalističkih gradova, mogu se posmatrati kao tipične u svim socijalističkim društvima, a odnose se na deregulaciju tržišta, veću autonomiju lokalnih zajednica u sferi odlučivanja, porast uslužnih i tercijarnih djelatnosti u odnosu na industrijski sektor, jačanje uticaja privatnih investitora u javnom prostoru, porast njihovog uticaja sa političkim akterima itd. Paralelno sa ovim procesom uz neadekvatnu i nedovoljnu zakonsku regulativu, narušene sistemske procese odlučivanja, u svim novonastalim državama bivše Jugoslavije izostaje adekvatno prostorno planiranje, a slabi i uticaj stručnog i profesionalnog mišljenja u kreiranju gradova. Poznato je da je još Mišel Basan (Michel Bassand) u *Jedanaest teza za obnovu urbane sociologije* definisao osnovne aktere koji utiču na kreiranje urbanog prostora. Tu spadaju: stručnjaci (arhitektae, građevinci, urbani planeri itd), politički akteri (političke vođe, visoko pozicionirani partijski dužnosnici, političke partije), ekonomski akteri (vlasnici zemljišta i vlasnici krupnog kapitala, bankari, građevinci itd), i konačno, građani odnosno civilno društvo (Vujović, 2001).

Za vrijeme socijalizma, na našim prostorima navedeni akteri imali su drugačiju ulogu koja je odgovarala politici tadašnjeg državnog sistema. Društveno vlasništvo podrazumijevalo je sistemska kontrolu nad svim resursima sa kojima je raspolagalo društvo. Institucije zadužene za urbanističko planiranje kao i građenje, rukovodile su se opštim dobrom i zajedničkim interesom, dok su stručnjaci iz ovih oblasti bili realizatori idejnih rješenja potpuno rasterećeni privatnih inicijativa. Politika vođena na načelima jedinstva, jednakosti i kolektivne svojine, onemogućavala je ekonomskim akterima istupanje iz dozvoljenih okvira. Može se reći da su ekonomski i politički akteri za vrijeme socijalizma bili u sprezi zarad ostvarivanja društvenih ciljeva koji su se odnosili na jačanje privrednog odnosno industrijskog sektora, kao okosnice razvoja društva. Stambena izgradnja takođe nastaje kao rezultat tog odnosa, ujedno je bila i rezultat potreba industrijskih radnika o

čijem stambenom zbrinjavanju se starala država odnosno društvo. Oni nisu adekvatno odgovarali potrebama stanovnika za ostvarivanjem stanaarskog prava, pa je veliki dio radnika pribjegao nelegalnoj stambenoj izgradnji u vidu porodičnih kuća na obodnim dijelovima grada.¹³

Samoupravni socijalizam naizgled je stvarao razvoj tržišnih odnosa. Ipak, porast životnog standarda u urbanim sredinama nije bio pokazatelj ujednačenog razvoja industrije i urbanizacije. Izostajali su i mnogi infrastrukturni i funkcionalni sadržaji, a gradovi su postajali podurbanizovani (Szelényi, 1983: 1996). U periodu socijalizma, uz porast broja industrijskih, javnih i rezidencijalnih prostora, vidljivo je nedostajala komercijalna djelatnost (Čaldarović, 1989). Koncept planiranog urbanog razvoja bio je više odraz strateškog razvoja cijelog socijalističkog društva, prije nego li sistemsko planiranje prostornog širenja, funkcionalnog, morfološkog i socijalnog razvoja grada kao samostalnih i nezavisnih cjelina. Zapravo, radilo se o tome da se centralistički sistem upravljanja prenosio i na razvoj gradova u kojima su najvažnije djelatnosti bile smještene u samom središtu, dok je grad kao samostalni entitet predstavljao bitnu kariku u cjelokupnom socijalističkom društvu. Skoro svaki veći grad imidž je kreirao na bazi prepoznatljive, uglavnom industrijske proizvodnje određenih proizvoda, što je ujedno omogućavalo i njihovu integrisanost u jedinstvenu državnu teritoriju.

3.1 Uticaj ekonomskih aktera u kreiranju urbanog prostora Banje Luke

Ključni akteri u kreiranju urbanog prostora danas imaju drugačija obilježja. Među najznačajnije, posebno u periodu postsocijalističke tranzicije, spadaju ekonomski akteri (očituju se u nosiocima vlasništva krupnog kapitala), koji urbani prostor vide kao mjesto stvaranja profita. Sve više rastu preduzetničke inicijative vlasnika privatnog kapitala. Ekonomski akteri oslobođeni samoupravne regulacije socijalizma u

¹³ Problem nelegalne gradnje bio je prisutan u svim urbanim centrima bivše Jugoslavije u kojima je rasla industrija, ali je i dalje bio evidentan nedostatak stambenog prostora. Procedura za dobijanje građevinskih dozvola trajala je od jedne do tri godine (Petovar, 1999: 151).

Jugoslaviji zaboravljaju na opšte interese društva i preferiraju stvaranje vlastitog profita. Politika se javlja kao sredstvo putem kojeg se mogu ostvariti navedeni interesi. Tolerantan odnos postojećih struktura vlasti prema vlasnicima krupnog kapitala, naročito prema investitorima, pravda se činjenicom da oni pune lokalne budžete plaćanjem različitih komunalnih i građevinskih naknada, kao osnovnim izvorima prihoda u uslovima kada je privreda potpuno destabilizovana a što omogućava funkcionisanje sistema.

Kada se govori o uticaju ovih ekonomskih aktera na današnje kreiranje urbanih prostora, možemo primjetiti nekoliko važnih karakteristika:

1. Izostanak tržišta nekretnina u socijalističkom periodu zamijenjen je novim konceptom u postsocijalističkom periodu. Privatne preduzetničke inicijativne građevinskih firmi u javnom urbanom prostoru dovode do porasta tržišta nekretnina koje se prepušta tržišnim mehanizmima. Banja Luka takođe nije izostajala iz tog procesa, ali porast dostupnih izgrađenih stanova paralelno je pratio i nekontrolisan porast cijene stanova.¹⁴ Danas u Banjoj Luci govorimo o daleko većoj dostupnosti stanova, ali isto tako svjedočimo i činjenici da se najbrže prodaju jedinice manje kvadrature koje se najviše i grade, što je ujedno pokazatelj i društvenog standarda građana.

2. Izbor građevinskih lokacija privatnih investitora često uslovljava izmjene postojećih regulacionih planova, a u uslovima nepostojanja novog urbanističkog plana Banje Luke, loša planska rješenja, osim vizuelnog efekta, mogu imati posljedice na dalji razvoj grada. Odabir određenih urbanih lokacija direktno promovise kapitalističke vrijednosti, često na uštrb volje građana, i protivno logici struke. Nedostatak pravne i zakonske reglative, koja bi sankcionisala nezakonitu volju investitora, kao i njihovu povezanost sa političkom elitom, koja ih štiti, a imaju i zajedničke interese, može dovesti do odumiranja uloge građana u kreiranju urbanog ambijenta, kao i potcjenjivanja ili manipulisanja strukom. Kako navodi Petovar, investitor je u poziciji striktnog poštovanja propisa, procedura i urbanističke regulacije itd. Poštovanje svojine, kao i koncepta javnog dobra i opšteg interesa, temelji su na kojima se

¹⁴ O problemu troškovne dostupnosti stanova vidjeti u: Petrović, 2004.

zasnivaju propisi i urbanističke norme (Petovar, 2008). To dalje znači da investicije u urbani prostor moraju proći zakonsku proceduru koja vodi korespondenciju između prava vlasnika i volje i interesa građana. Tako se u mnogim evropskim gradovima vode dugotrajne procedure oko određenih investicionih ulaganja u urbana područja, koja su do kraja neizvjesna. Nažalost, kod nas u Bosni i Hercegovini (ali i u Srbiji i Hrvatskoj) situacija pokazuje da u mnogim slučajevima ne funkcioniše pravna država jer je prelazak sa jednog društvenog sistema na drugi uslovio niz zakonskih propusta i neadekvatnih pravnih prilagođavanja čime je omogućen prostor za koruptivno djelovanje i intenziviranje sprege između političke i ekonomske (u ovom slučaju investicione) elite. „Proces tranzicije doneo je ukidanje monopolske pozicije državnih građevinskih preduzeća i otvorio prostor privatnom preduzetništvu u stambenoj i drugoj izgradnji. Proces tranzicije u Srbiji... započeo je u uslovima ekstenzivne kriminalizacije državne uprave i službi (na nacionalnom i lokalnom nivou) zaduženih za izdavanje urbanističkih i građevinskih dozvola i ostalih saglasnosti potrebnih za izgradnju (novu ili dogradnju, rekonstrukcije, nadziđivanje)“ (Petovar, 2008: 2).

3. Pod dominacijom ekonomskih aktera izmjene postojećih regulacionih planova često podrivaju urbanistički plan (koji je u slučaju Banje Luke tek u izradi) važan za cjelokupni razvoj određenog urbanog prostora. Na ove probleme ukazivali su i drugi urbani sociolozi iz Hrvatske i Srbije „Gotovo je u potpunosti prestao da postoji cjelovit aspekt planiranja gradova i njegove realizacije, dakle (bivši) generalni urbanistički plan (Čaldarović, 2012: 30). Čaldarović smatra da se sve češće događa gradnja pojedinih objekata ne na osnovu dugoročnog ili kratkoročnog plana određenog urbanog prostora, nego više kao izraz odobravanja pojedinačnih projekata, (Čaldarović, 2012: 30). U slučaju Banje Luke, takvih situacija imamo nekoliko u poslednjih nekoliko godina, a najkontroverzniji su projekti koji se odnose na uzurpacije zelenih površina i pretvaranja istih u velika gradilišta¹⁵. Sprega između ekonomskih interesa krupnih investitora i koruptivne pravne nomenklature pokazuje i primjer čuvenog spora između grada Banje Luke i Poljoprivredne škole,

¹⁵ Izgradnja poslovnog objekta kod Medicinske elektronike, danas zgrada M:tel-a

koja je na sumnjiv način upisana u javne evidencije kao nosilac prava svojine spornog zemljišta. O ovakvim i sličnim primjerima biće riječi nešto kasnije.

3.2 Uticaj političkih aktera u kreiranju urbanog prostora Banje Luke

Drugu bitnu grupu činilaca kreiranja urbanog ambijenta čini politička „elita“, koja se zapravo pojavljuje kao sastavni element ovih prethodnih. Ipak, zaslužuje nešto detaljniju pažnju, s obzirom na to da govorimo o postsocijalističkoj transformaciji Banje Luke, pa je neophodno ukazati na elemente prethodnog sistema u odnosu na postojeći. Dakle, za vrijeme socijalizma na prostoru bivše Jugoslavije jednopartijski politički sistem funkcionisao je kroz prizmu centralnog odnosno državnog planiranja. U tom smislu uticaj političkog uplitanja u kreiranje urbanog prostora bio je izraz manje razvojnih potreba grada iznutra, a više potrebe sprovođenja dominantne ideologije iz centra odlučivanja. Dominacija centra moći bila je vidljiva u svim dijelovima bivše Jugoslavije, pa tako i u Banjoj Luci, a njeni efekti su se odnosili na izgled i razvojnu strukturu gradova. „U zemljama bivšeg socijalizma najvažniju ulogu imale su država i partijska nomenklatura jer su donosili glavne odluke o razvoju društva. Planovi društvenog razvoja provodili su se u planove prostornog razvoja različitih razina, obima i vremena od strateških do najnižih“ (Seferagić, 2007: 365). Dakle, samo socijalističko uređenje podrazumijevalo je jednopartijsku dominaciju koja je time imala apsolutnu slobodu i obavezu učešća u svim sferama života. Kada je u pitanju razvoj gradova u ovom periodu, možemo govoriti o nekoliko važnih obilježja: ekstenzivna industrijalizacija, podurbanizacija, dominacija državnog vlasništva i monopola nad građevinskim zemljištem, i komunalnom infrastrukturu, kontrola nad finansijskim resursima i fondovima, kao i nadzor u njihovom usmjeravanju, centralno upravljanje stambenom politikom, što je podrazumijevalo i dekomodifikaciju stanovanja i princip raspodjele stanova (Nedućin, 2014: 14). Jedan od najvećih problema u razvoju i širenju gradova pod uticajem ovakvih

političkih faktora, odnosno političke dominacije, jeste neadekvatno iskorišteno gradsko zemljište, odnosno zanemarivanje njegove tržišne vrijednosti, koja je predstavljala ključ razvojnih urbanih strategija u svim kapitalističkim zemljama. Dakle, s obzirom na to da je najveći dio urbanog zemljišta bio u društvenom vlasništvu, njegova namjena zavisila je od nacionalnog interesa, čime je zanemarena tržišna vrijednost zemljišta (Nedučin, 2014). Vremenom će se pokazati da su najatraktivnije urbane lokacije neadekvatno iskorištene ili da su procesima privatizacije završile u pogrešnim rukama. Upravo tržišna vrijednost zemljišta kasnije će se pokazati kao najvažniji činilac sprege između političkih i ekonomskih aktera u strukturisanju urbanog prostora.

Česte izmjene regulacionih planova na prostoru Banje Luke u vremenu kada ne dolazi do značajnijeg rasta privrednih kapaciteta niti do naglog demografskog porasta broja stanovnika, govore u prilog zadovoljavanja potreba potencijalnih investitora zainteresovanih za pojedine urbane lokacije. Dugoročno gledano, ovakve izmjene u urbanom prostoru mogu u pojedinim slučajevima dalekosežno da ospore realne razvojne perspektive gradova, ali kratkoročno one pružaju ostvarivanje profita i punjenje lokalnih budžeta čime je dalje omogućeno funkcionisanje lokalne administracije. Sa druge strane, neadekvatno prethodno iskorištene urbane parcele izmjenama regulacionih faktora postaju pristupačne potencijalnim investitorima koji bi sadržinski i funkcionalno trebalo da obogate urbani sadržaj.

Takođe, važno je napomenuti da se pojedine regulacione izmjene vrše i na osnovu potrebe o usklađivanju javnog i privatnog interesa kao i zbog neophodnosti adekvatnijeg tretiranja vlasničke strukture posjeda. Svi navedeni razlozi za izmjene regulacionih planova načelno bi trebalo da kvalitativno obogaćuju i unapređuju urbani prostor, ali, nažalost, pozadina upravo pokazuje da lični interesi investitora, u sprezi sa političkom elitom u procesu odlučivanju, u prvi plan stavljaju individualnu korist u odnosu na kolektivno dobro. Početkom 2017. zaustavljen je projekat izgradnje velikog šoping centra „City Mall“ na parceli između Srpske i Ulice Vase Pelagića, u čijoj se neposrednoj blizini nalazi Palata predsjednika Republike Srpske. Na insistiranje novog gradonačelnika



Slika 7. Banja Luka veliko gradilište (primjer investicijskog urbanizma)

Banje Luke Igora Radojičića, ovaj projekat je zaustavljen i načelno je postignut dogovor da se gradnja centra premjesti u Paskolinu ciglanu. S obzirom na to da je ovo centar grada, izgradnja šoping centra ozbiljno bi narušila saobraćajnu prohodnost, ali i bezbjednosno ugrozilo Palatu predsjednika zbog izvjesne koncentracije ljudi na pomenutom prostoru. Iako projekat izgradnje pomenutog šoping centra treba da osigura značajne prihode lokalnom budžetu, novi gradonačelnik je smatrao da je od većeg interesa, a u cilju pravilnog razvoja grada i promocije opšteg dobra, da se na pomenutoj lokaciji izgradi spomenik palim borcima Odbrambeno-otadžbinsko rata kako bi se zadržala i proširila pješačka zona. Navedeni slučaj primjer je da političke i administrativno-pravne odluke mogu preusmjeriti primarne interese investitora u cilju zaštite opšteg dobra. Ipak, ovakvih primjera nema mnogo naročito u zemljama koje prolaze kroz proces tranzicije i privatizacije. „Moć i interesi grade grad i usmjeravaju njegov život“ (Pušić, 2012: 89).

Poređenja radi, konkretnu spregu između političkih i ekonomskih aktera detaljno objašnjava Jelena Zlatar (prema Toš i studenti 2012:

10) na primjeru Zagreba, a identične situacije zabilježene su i u Srbiji i Republici Srpskoj. Autorka navodi da zainteresovani investitor može kupiti zemljište i graditi prema postojećem *Urbanističom planu uređenja* i *Detaljnem planu uređenja* ako je njime zadovoljan. Isto tako, potencijalni investitor može da zatraži izmjenu postojećeg planskog dokumenta ako je *Generalnim urbanističkim planom* predviđena izrada plana nižeg nivoa ali koji još uvijek nije donesen. Investitor može uzeti učešće u finansiranju izrade plana radi ubrzanja procesa, ali privatne firme koje prođu na konkursu *Zakona o javnim nabavkama* izrađuju taj dokument. Iako cijeli postupak oko izrade planske dokumentacije vodi lokalna administracija, činjenica da investitor finansijski utiče na njegovu izradu povećava vjerovatnoću pritiska na radnike lokalne administracije da adekvatno zaštite interese grada (Zlatar 2013: 95, prema Toš i studenti 2012). Na taj način može se reći da ekonomske interese investitora ostvaruje lokalna administracija kroz vladajuću političku strukturu koja izglasava izmjene određenih prostornih dokumenata. Uticaj i sprega ekonomskih i političkih aktera (često izjednačenih) u procesu urbanog kreiranja daleko su vidljiviji kada su u pitanju veći gradovi kao što je slučaj sa Beogradom ili Zagrebom.

Nelegalna gradnja na Dedinju, „rasprodaja“ najatraktivnijih lokacija u Beogradu novonastaloj eliti (Vujović, 2012, 2013; Petovar, 2014; Pušić, 2009, itd.) češći je primjer razvojnih politika grada nego što je to očuvanje opšteg interesa i javnog dobra. U prilogu navedenom govori i zagrebački primjer Horvatinčićevog projekta „Cvijetni“ (Zlatar, 2013). U najužem centru Banje Luke nalazi se poslovni objekat firme „Grand trejd“, on je dugo u javnosti budio sumnje o legalnoj izgradnji, a vlasnik je svojevremeno odslužio zatvorsku kaznu zbog manipulacija akcijama Medicinske elektronike, koja se nalazi u neposrednoj blizini pomenutog objekta.

Kao drugi primjer, poslužiće nam slučaj izgradnje zgrade Vlade Republike Srpske. Upravo navedeni objekti, izgrađeni na prostoru nekadašnje kasarne Mali logor u Ulici Mladena Stojanovića, dakle u najužem jezgru Banje Luke, po mišljenju mnogih, jesu primjer uticaja političke moći u prostoru. Ipak se prilikom ove konstatacije zanemaruje šira analiza korisnosti izgrađenog objekta od opšteg interesa i nacio-

nalnog značaja, zbog stranački polarizovanog društva, što je opet izraz političkih konstelacija moći odlučivanja.

Da bi se izgradio pomenuti objekat, u periodu od 2002. do 2010. godine *Regulacioni plan „Aleja-Centar“* mijenjan je sedam puta (vidjeti u Malešević, 2012: 58), sa ciljem da se zadovolje svi interesi koji su evoluirali od momenta projektovanja i planiranja do konačne realizacije i završetka radova. Pomenuti prostor poznat je kao aleja ukrašena drvoredom sa obe strane nekadašnjeg Carskog druma (drvored zasađen 1882). Sa lijeve i desne strane ulice, nizale su se vile austrijskih činovnika rađene u stilu neoromantizma (neke su i danas sačuvane), sa raskošnim ornamentima na fasadama (vidjeti u Malešević, 2012).



Slika 8. Restoran „Mala stanica“, mjesto ukrštanja željezničke pruge i Carskog druma s početka XX vijeka, primjer ambijentalne neuklopljenosti.

Izgradnja objekata Administrativnog centra Vlade Republike Srpske narušila je postojeću istorijsku prepoznatljivu jezgru Banje Luke, po mišljenju mnogih, dok su sa druge strane zagovornici izgradnje Administrativnog centra tvrdili da pomenuti ambijent kasarne Mali logor

nije ni sadržinski ni funkcionalno zadovoljava potrebe urbanog života, što je inače prioritet centralnih lokacija urbanih sredina. Prva izmjena *Regulacionog plana* urađena je 2003, a potom je skraćenim postupkom usvojena i sljedeća izmjena 21. 5. 2004. godine, koja je podrazumijevala prekompoziciju urbanističkog bloka kako bi se stvorili uslovi za izgradnju stambeno-poslovnih objekata, kao što je „Telekom Srpske“. Sporazumom o ustupanju (26. 6. 2006. godine), Vlada Republike Srpske preuzima investiciju izgranje poslovnog objekta kasnije gradeći Administrativni centar Vlade Republike Srpske (vidjeti u: Malešević, 2012: 61-62). Takvoj promjeni namjene objekta prethodile su izmjene postojećih susjednih površina koje ranijim planovima nisu mijenjane, a trebalo je da se omogući izgradnja novog objekta daleko većih površina u kompletnom korpusu, kao i povećane spratnosti. Posljednja izmjena *Regulacionog plana* „Aleja-Centar“, koja se odnosi na izgradnju pomenutog objekta usvojena je na Skupštini grada 30. 5. 2008. i odnosila se na izmjenu spratnosti i izgradnju RTV doma, radi uklapanja u novosagrađenu ambijentalnu strukturu, a koja se nalazi u sklopu Administrativnog centra Vlade Republike Srpske (vidjeti u: Malešević, 2012: 62-63).



Slika 9. Administrativni centar Vlade Republike Srpske

Ublažavanja efekata ekonomske moći investitora u uslovima nekonzistentne javne politike inkorporirane u sve strukture republičkog i opštinskog odlučivanja, tek u ponekim slučajevima mogu smanjiti stručnjaci kao treći činilac urbanih promjena (arhitekta, urbanisti, planeri, urbani sociolozi i slično). Oni nastoje da realizaciju potencijalnih građevinskih projekata vrate u okvire dozvoljenog i mogućeg, i trude se da odolijevaju pritiscima koji dolaze od nadležnih institucija ili investitora, naručilaca projekata.

3.3 Uloga stručnjaka u kreiranju urbanog prostora Banje Luke

Uloga stručnjaka u urbanom planiranju i kreiranju izgleda grada kod nas je veoma zanemarena. *Urbanistički plan* iz 1975. godine bio je, prema mišljenju stručne javnosti, jedan integralni i multifunkcionalni pogled na razvoj Banje Luke, koji je prije svega nudio dalju viziju razvojnih perspektiva grada. U periodu ratnih i poslijeratnih dešavanja, Banja Luka nije imala jasnu sliku razvojnog kretanja, opterećena prije svega tranzicijskim i transformacijskim procesima, koji su kočili sagledavanje pravca u kome će se razvijati i širiti. Iako su ranije uočeni pokušaji da se donese novi urbanistički plan, do čega ipak nije došlo, urbano planiranje i razvoj grada bio je parcijalan i segmentiran. *Urbanistički plan* iz 1975. godine i dalje je uvažavan kao strateški dokument urbanog razvoja i planiranja, ali nedostatak novog urbanističkog plana, primjerenog novonastaloj situaciji, stvorio je prostor za uvažavanje ličnih želja i apetita investitora.

Privatne projektantske kuće, koje nadležna ministarstva ili opštinska (gradskog) odjeljenja na tenderima biraju za izradu ili izmjene planova prostornog uređenja, uglavnom su u funkciji zadovoljavanja potreba naručilaca planova. Članove *Savjeta*, kao stručnog organa koji treba da nadgleda izradu prostornog dokumenta, imenuje Skupština opštine ili grada, i oni su svjesni da izmjena potiče od potrebe za novim investiranjem što konačno njihove stavove i mišljenja čini fleksibilnima sa ciljem da se investitoru udovolji u najvećoj mogućoj mjeri. Isti je slučaj sa firmama zaduženim za izradu konačnih idejnih rješenja. One uglavnom

svu pažnju usmjeravaju ka tome da se naručiocu projekta udovolji kao klijentu koji traži izmjene ili izradu plana sa određenim personalnim zahtjevom, dok se sugestije i primjedbe građana u većini slučajeva ne uvažavaju, jer čitav tim stručnjaka pokušava da sa svog aspekta odbrani projektnu ideju pri tome koristeći stručnu terminologiju, često nejasnu široj javnosti, kako bi kod istih stvorio utisak kompetencije naspram građanske nestručnosti.

Ljubinko Pušić bio je posebno posvećen analizi uloge i značaja stručnjaka (konkretno urbanista) u institucionalnom kreiranju urbanog ambijenta za koje je tvrdio da su u periodu postsocijalističke transformacije doprinijeli održavanju *statusa quo* u odnosu na zauzete pozicije moći (Pušić, 2012: 87). Kako navodi Pušić, u investicijskom odnosno preduzetničkom urbanizmu (kako je inače nazvana postsocijalistička urbana gradnja) "... grad je postao cilj a urbanisti na neki način legalni posrednici da se do preduzetnički shvaćenog grada lakše dođe" (Pušić, 2012: 91). Konačno, urbanisti nisu opterećeni zbog kriminalizacije društva jer je ona institucionalno podržana (Pušić, 2012: 91), što ujedno znači da je krizni prag dopuštenosti i zakonitosti prevaziđen onda kada su zahtjev i ideja investitora upućeni na izradu planskog rješenja. Takav stav o urbanom planiranju relaksira urbane planere od potencijalne odgovornosti, koja bi se odnosila na pravo vlasništva nad određenim zemljištem.

Današnje postsocijalističko urbano planiranje uglavnom odgovara tržišno orijentisanim gradovima, u kojima, kako kaže Ljubinko Pušić, onaj ko plaća ima pravo da odlučuje (Pušić, 2012: 89). Urbano planiranje u slučaju Banje Luke, kako je već ranije naznačeno, nije podržano kroz urbanistički plan jer novi ne postoji, a prethodni je prestao da važi. U tom smislu, razvoj grada se ne posmatra kao cjelina, nego se razvijaju njegovi pojedinačni dijelovi, koji se pokušavaju uklopiti u postojeću urbanu strukturu i buduću viziju. Čaldarović takav koncept označava kao tačkasto planiranje. Ako tome dodamo činjenicu uspostavljanja dominacije novih političko-ekonomskih sila, nastalih u tranzicionom procesu društva, gotovo je izvjesno da se urbani razvoj može posmatrati kao paušalna procjena opšteg interesa i javnog dobra kroz

ulaganje u razvoj grada pod ingerencijom dominantnih struktura političke i ekonomske moći. U takvim uslovima, svako planiranje izmjene postojećih ili izrade novih sprovedbenih dokumenta su pod direktnom prismotrom onih koji ulažu u grad. To stanje urbanog razvoja direktno uslovljava pozicije stručnjaka. „Planeri se po pravilu pozivaju na javni interes kako bi ojačali prijedloge promjena u prostoru“ (Pegan, 2012: 138-139). U suštini, oni se ipak zbog vlastitih pozicija obično podređuju privatnom interesu. Opšte stanje u društvu, odnosno njegov rast i razvoj, uveliko određuju urbano planiranje. Međutim, u našem društvu neizvjesnost privrednog rasta i razvoja osujećuje koncept racionalnog urbanog planiranja sa očekivanim ishodima daljeg ekonomskog, socijalnog, kulturnog i svakog drugog napretka. Ovakavo stanje u jednoj mjeri može da opravda nepostojanje sistemskog planiranja (što svakako nije opravdanje za nepostojanje važećeg urbanističkog plana). „Postavlja se pitanje kako je moguće uz nepoznate odrednice razvoja odrediti uvjete korištenja i namjene prostora u prostornim planovima,“ (Pegan, 2012: 136). Ipak, nepostojanje strateških dokumenata ne može biti opravdanje za uzurpacije javnih prostora niti za udovoljavanja pojedinačnim interesima. U takvim slučajevima struka ima poseban značaj i presudnu ulogu. Pegan takođe naglašava da je za ovakvo stanje direktno odgovorna lokalna uprava koja je nosilac izrade planskih rješenja, ali ignoriše neophodnost interdisciplinarnosti u izradi i pripremi planova, a opravdanje traži u velikom broju teško sagledivih informacija i neophodnosti brzine donošenja novih rješenja (Pegan, 2012). U tom smislu, struka je podređena potrebama investitora ili lokalne uprave i izostaje njena autonomija. Čak i osnivanje strukovnih udruženja, sa ciljem da se stane u kraj (zlo)upotrebi javnog prostora bez racionalnog promišljanja i stručne analize, pada u vodu zbog činjenice da ne postoji autonomija u stručnom odlučivanju kao jednom od osnovnih uslova funkcionisanja udruženja koja su danas podložna uticaju politike. „Profesionalna udruženja nisu uspostavila autonomnu poziciju... Strah od vlasti (kao važno obeležje odnosa prema vlasti u totalitarnom režimu) zamenjen je vrlo često dodvoravanjem ili podilaženjem vlasti“ (Petovar, 2012: 102). Posljedica takvog stanja jeste da među stručnjacima nerijetko imamo

veliki broj onih koji su politički podobni prije nego što su etički orijentisani prema vlastitoj struci. „Depersonalizacija strukovnih udruženja donijela je marginalizaciju i gubljenje ugleda, ali je na drugoj strani pospjela otvaranje prostora za nezakonite, koruptivne i druge nelegalne radnje u oblasti korišćenja, planiranja i uređenja prostora“ (Petovar, 2012: 103). Već u procesu privatizacije nakadašnjeg Urbanističkog zavoda Banje Luke (koji je bio i nosilac izrade *Urbanističkog plana*), stvoreni su preduslovi da njime rukovode politički podobni pojedinci, pripadnici vladajuće garniture, pa je struka podvedena pod partijsku opredjeljenost. Može se reći da je grad postao medij pomoću koga se vlada (Pušić, 2012), bilo kroz institucionalne okvire, pojedinačne sile dominacije ili uz pomoć politički podobnih stručnjaka. Kako navodi Pušić: „Ponašanje političkih, ekonomskih i aktera u institucionalnoj proizvodnji prostora (stručnjaci za gradsko planiranje) u postsocijalističkoj transformaciji društva ima sve intencije održavanja *status quo* u odnosu na zauzete pozicije moći“ (Pušić, 2012: 87). Urbanisti su oduvijek bili podijeljeni između vlastitog viđenja artikulacije prostora i potrebe da se zadovolji naručilac projekta, ali se u socijalističkom društvu nije ostavljalo prostora za privatne želje krupnih investitora kojih suštinski nije ni bilo, pa se trgovanje idejama i mogućnostima sistemski onemogućavalo. Konstelacija odnosa danas je drugačija i podrazumijeva inkorporiranje interesa ulagača u urbani prostor.

Privatizacija Urbanističkog zavoda, te njegovo preimenovanje može se okarakterisati kao prvi i najgrublji vid potcjenjivanja i pada uloge i značaja struke. Dakle, u prethodnom sistemu, Urbanistički zavod imao je uvid i kontrolu nad raspoloživim gradskim (tada društvenim) zemljištem i proces planiranja i građenja bio je u potpunosti usaglašen sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Zavod je osnovan 1961. godine i njegova osnovna djelatnost bila je usmjerena na urbanističko planiranje Banje Luke, a 1975. Urbanistički zavod uradio je *Urbanistički plan grada* u kome je apsorbovana ne samo urbana obnova zemljotresom porušenog grada nego i prostorno-planski koncept širenja i razvoja uz poštovanje integralnog pristupa. Vremenom je Urbanistički zavod razvijajući i poštujući stručnost zaposlenih

dobio obilježja institucije od regionalnog značaja u izradi prostorno-planskih i urbanističko-planskih dokumenata. Ova ustanova je 1993. preimenovana u Urbanistički zavod Republike Srpske. Privatizacija Zavoda započeta 2002. od samog početka odvijala se pod sumnjivim okolnostima, a od 2005. njime upravlja većinski vlasnik akcija, što je ukazivalo na netransparentan rad ustanove koja se rukovodila interesima jednog čovjeka. Nakon stečaja Zavoda 2011. godine, ova ustanova prešla je u ruke Vlade Republike Srpske, koja je postala stopostotni vlasnik i preimenovana je u Novi urbanistički zavod (2012. godine). Nezadovoljstvo radnika neisplaćenim platama konstantno je raslo, a od prvobitno zaposlenih 120 radnika, među kojima su bili ugledne arhitekta i građevinci, ostalo je oko 45 zaposlenih. Od oktobra 2015. godine Vlada Republike Srpske donosi odluku o spajanju Novog urbanističkog zavoda sa Institutom za ispitivanje materijala i konstrukcija i posluje pod novim nazivom Javna ustanova Institut za urbanizam građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske.

Privatizacija Urbanističkog zavoda uslovila je pojavu privatnih projektantskih (kuća) firmi, koje su dobijanjem licenci predviđenih *Zakonom o uređenju prostora i građenja*, stekle uslove da se projektovanjem i planiranjem bave na osnovu poslova dobijenih odabirom odnosno sprovedenom tenderskom procedurom. To dalje znači da se rad arhitekata, urbanih planera i drugih stručnjaka procesima privatizacije sveo na većinski rad kroz privatna preduzeća, manje opterećena vođenjem računa o opštem dobru naspram interesa naručilaca planskih dokumenata.

3.4 Uloga građana u kreiranju urbanog prostora Banje Luke

Uloga građana u kreiranju izgleda grada gotovo je zanemariva. Iako se građanska participacija smatra jednom od najvažnijih segmenata promocije demokratičnosti društva, sve do danas ona nije naišla na značajniju ulogu u razvoju urbanog prostora. Sama participacija odraz je postojanja socijalne kohezije, odnosno socijalnog kapitala. „Socijalni kapital se očituje u organizacijama civilnog društva, ali i neformalnim

oblicima udruživanja i povezivanja ljudi oko zajedničkih interesa“ (Pajvančić-Cizelj, 2008: 40). Upravo prostor i jeste mjesto društvene interakcije, i od načina kako ga doživljavamo zavisiće kvalitet društvenih odnosa. Zato insistiranje na građanskoj participaciji doprinosi ne samo socijalnoj koheziji stanovnika nego i izgradnji demokratskih principa otvorenog društva.

Zakonom o uređenju prostora i građenju Republike Srpske institucija javne rasprave i javnog uvida smatra se nezamjenljivom, ali pokazatelji o korištenju ovih mehanizama učešća građana su poražavajući. Noliko razloga uzrokuje ovakvo stanje. Prvo, građani nemaju povjerenje u sopstvenu ulogu u stvaranju prostora u kome žive. Nezainteresovanost građana produkovana je prije svega dugogodišnjim svjedočenjem o ulozi i dominaciji kvazielite koja se upravo u periodu ratnih i poslijeratnih dešavanja, sumnjivim procesima privatizacije državnih odnosno društvenih preduzeća, domogla pozicija moći i čija uloga u društvu je dominantna i vidljiva u svim segmentima. Najveći dio skorojevića inkorporiran je u sfere odlučivanja, lično ili posredno, preko stranačkih predstavnika koji ih interesno zastupaju. Drugi razlog je nerazvijena kultura građanske participacije zbog lošeg materijalnog, odnosno socio-ekonomskog statusa nakon tranzicionih promjena. Pad društvenog standarda i sistema vrijednosti uticali su na inferiornost i djelimičnu otupljenost interesa građana u procesima društvenog odlučivanja i veću posvećenost vlastitom preživljavanju. Treći razlog mogli bismo pronaći u konceptu naslijeđenog ponašanja. Prethodni sistem koncipiran na ujednačenoj zakonskoj regulativi države, u kojoj je samoupravni socijalizam razvio čitav niz ustanova čija je uloga bila da se odgovori i udovolji potrebama građana uslovio je osjećaj prebacivanja odgovornosti sa pojedinca na društvo. Samopravne interesne zajednice predstavljale su tipičan primjer navedenog.

Ulogom građanske participacije bavili su se mnogi urbani sociolozi. Problemi učešća u procesima urbanog odlučivanja doveli su se u vezu sa narastajućom ulogom kapitala, transformisanjem uloge prostora od fizičkog mjesta do tokova, ali i potrebom da čovjek sam osmišljava ambijent u kome živi. Kreirajući takav prostor građanin kreira vlastiti

urbani život. U tom smislu na tragu Lefevra, Dejvid Harvi ističe da je „... pravo na grad daleko više od individualnog ili grupnog pristupa resursima koje grad utelovljuje: to je pravo na menjanje i preosmišljanje grada u sve većoj meri i sa našim najiskrenijim željama“ (Harvi, 2013: 26). Uspostaviti građansku kontrolu nad silama dominacije koje se prepoznaju u moći kapitala, znači konačno povratiti kontrolu nad sredinom u kojoj građani žive (Harvi, 2012). Kastels je takođe isticao ulogu i značaj gradskih pokreta koji jedino mogu relevantno da se suprotstave kapitalističkom prisvajanju grada i gradskog prostora, u kome građani, braneći i štiteći određeno mjesto, zapravo grade urbani identitet. Već postojanje gradskog pokreta, govori o postojanju sukobljenih interesa različitih aktera ali uvijek između onih koji dominiraju i onih koji se osjećaju potisnutim (Castells, 2002). S obzirom na to da pravih urbanih pokreta u onom smislu šta oni zaista podrazumijevaju nije ni bilo, možemo zaključiti da bi se o urbanom aktivizmu moglo govoriti kao o „... diskontinuiranim, povremenim i kratkotrajnim urbanim protestima koji su tu i tamo doveli do parcijalnih promjena kratkog trajanja i malog opsega“ (Čaldarović, 1985: 163). To ipak ne znači da građani treba da ostanu inertni u pogledu pokušaja kreiranja uslova u kojima žive, u vidu iznošenja individualnog stava u javnom uvidu ili kroz različite oblike građanskih inicijativa. Već činjenica da se javlja potreba organizovanog okupljanja u svrhu promjene postojećeg stanja ili potencijalne namjere, govori u prilog nezadovoljavajućeg stanja po građane, pa je time izraz nezadovoljstva u bilo kom obliku opravdan.

Zakonom o prostornom uređenju i građenju Republike Srpske građanska participacija je kroz koncept javnog uvida zakonski predviđena i omogućena. Ipak, izmjene postojećih ili kreiranje novih prostorno-planskih dokumenata praćene su stručnim terminima i pojmovima nerazumljivim većini građana koji nemaju predznanja iz oblasti urbanog planiranja i projektovanja. Sama idejna rješenja kao i njihovi grafički prikazi, nerazumljivi su i neshvatljivi, pa se čak i zainteresovani dio javnosti ne usuđuje da ih komentariše.

Prva prilika za davanje prijedloga i sugestija na određena planska rješenja javlja se nakon donošenja Odluke Skupštine o izradi ili

izmjeni određenog plana. Participacija građana u ovom dijelu uglavnom se vezuje za lica čije je zemljište, odnosno objekti, predmet obuhvata plana i ta se participacija javlja u formi zaštite vlastitog interesa a gotovo nikad opšteg dobra.

Druga mogućnost građanske participacije odnosi se na javni uvid nacрта plana koji odabrana firma dostavlja skupštini na utvrđivanje, nakon čega se organizuje i najmanje jedna javna prezentacija. Tokom javnog uvida, građani mogu dati svoje pisane prijedloge i sugestije ili ih usmeno iznijeti tokom prezentacije, a po završetku javnog uvida firma zadužena za izradu plana dužna je da se izjasni pismenim ili usmenim putem o prijedlozima, primjedbama i sugestijama. Upravo u ovom dijelu izrade plana, stručnjaci (uposlenici firme za planiranje i projektovanje) skloni su da brane idejno rješenje, najamnje iz dva razloga: da bi odbranili svoju stručnost i kompetentnost, kao i da pokažu svoju sposobnost da odgovore na postavljeni zadatak, a sa druge strane da bi odbranili i zaštitili interese klijenta. Udovoljavanje zahtjevima građana i njihovim sugestijama svodi se uglavnom na minimalne ispravke, koje, po pravilu, suštinski neće narušiti idejno rješenje.

Participacija građana u procesu izrade planske dokumentacije, iako zakonski obavezna, nema skoro nikakvu težinu i ne doprinosi podsticanju uključivanje građana u kreiranje izgleda grada. Drugi, daleko efektivniji oblik učešća građana u navedenim procesima, vidljiv je kroz djelovanje u neformalnim udruženjima i građanskim inicijativama, kao i nevladinim udruženjima i organizacijama. Ovaj oblik participacije efektivan je prvenstveno zato što je gotovo uvijek medijski ispraćen i okuplja daleko veći broj pristalica, s obzirom na to da je otvorenog tipa, nego što je to slučaj na javnim uvidima i raspravama. Iako se Banja Luka ne može pohvaliti značajnijim rezultatima ovog oblika učešća, ipak ih je bilo nekoliko. Tokom izgradnje stabeno-poslovnog objekta firme „Grand-trejd“ kod Medicinske elektronike, neformalna grupa građana danima je protestovala zbog uništavanja zelene površine kao i procedure izmjene *Regulacionog plana* i izdavanja građevinske dozvole. Iako bezuspješan, to je bio prvi javni protest građana okupljenih oko ideje zaštite dijela grada i otvoreni protest protiv dominacije vlasnika krupnog kapitala.

Primjere pozitivnih građanskih inicijativa možemo prepoznati u nekoliko slučajeva i uglavnom su to reakcije na zaposjedanje javnih prostora. U banjalučkom naselju Nova Varoš, urađen je nacrt regulacionog plana koji je predviđao izgradnju stambenog objekta na zelenoj površini, između ulica Tina Ujevića i Dragiše Vasića. Građani su organizovali mirno okupljanje sa ciljem da zaštite postojeće zelene površine, a nakon toga gradska uprava je odlučila da na pomenutom lokalitetu zadrži zeleni prostor.

Drugi primjer odnosi se na zaustavljanje izgradnje crkve u naselju Borik, i to na prostoru dječjeg igrališta. Izmjeni dijela *Regulacionog plana* pristupilo se na zahtjev Srpske pravoslavni crkve, koja je planirala izgradnju vjerskog objekta na zelenoj površini sa dječjim igralištem u blizini Osnovne škole „Branko Ćopić“. Dugotrajna borba građanske inicijative „Za Borik“ urodila je plodom, te je postojeća zelena parcela ostala nepromijenjena.

Iako su navedeni primjeri tek rijetki pokušaji da se očuva javno dobro, oni pokazuju da društvene interakcije, uzrokovane zajedničkim interesima, podstiču jačanje socijalnog kapitala kao poluge jačanja demokratskog društva osviještenog vlastitim značajema i ulogom.

4.URBANA TRANSFORMACIJA BANJE LUKE

4.1 Faze postsocijalističke transformacije u zemljama CIE

Kao i u drugim zemljama CIE, postsocijalistička transformacija prošla je kroz tri razvojne etape (Nedućin, 2014: 37)

1. Prva faza - demokratizacija društva, institucionalna transformacija, uvođenje višepartijskog sistema kao i privatizacija državne imovine i restitucija
2. Druga faza - deindustrijalizacija, tercijalizacija, internacionalizacija tržišta i uopšte ekonomsko restrukturiranje
3. Treća faza - transformacija urbane strukture gradova

Prvu tranziciju odlikuje prelazak na višepartijski politički sistem kao i uspostavljanje većih prava i sloboda i decentralizaciju vlasti. „U prvoj fazi tranzicionih promjena, primjetan je porast urbanog siromaštva koje je u većini postkomunističkih gradova početkom ovog vijeka značajno opalo“ (Perić Romić, 2015b: 358).

Kada je u pitanju druga faza tranzicije, ona se uglavnom odnosi na uspostavljanje tržišno orijentisane privrede, kao i na jačanje tercijarnog sektora usluga, dok je industrija u ovom periodu pretrpjela restrukturiranje sa značajnim učešćem inostranog kapitala i tehnološkog osvježjenja (u zemljama u kojima je uspostavljena politička stabilnost i u kojima se privatizacija odvijala paralelno sa promjenom društveno-političkog sistema). Ova faza je takođe poznata po jačanju uloge gradova u globalnim odnosima koji u pojedinim slučajevima, a na osnovu pozicije koje imaju na svjetskoj političkoj ili ekonomskoj sceni, mogu čak da prevaziđu nacionalni suverenitet. „Gradovi postaju dominantni u procesima odlučivanja jer su oni izvori stvaranja viška kapitala kao i mjesta sa kojih se radi na pronalaženju novih tržišta van nacionalnih okvira“ (Perić Romić, 2014: 459).

Kada je u pitanju treća faza tranzicije ili tzv. treća tranzicija, ona poseban značaj ostavlja na urbano tkivo jer se odnosi na transformacije same urbane strukture.

Posmatrajući Banju Luku, uočava se da je prva faza tranzicije naj-

manje posljedica imala za sam urbani prostor, ali je stvorila predušlove da se kroz procese privatizacije u uslovima neadekvatne zakonske regulative ratom zahvaćenog društva prevashodno profilišu interesi nove grupe moćnika, koji su se obogatili na temeljima razrušenog i uništenog društva. Novoformirana grupa moćnika, opterećena vlastitim interesima prije nego opštim dobrom, nije bila zainteresovana za ekonomsko restrukturiranje, što se pokazalo i kroz gotovo uništavanje industrijskog bez sinhronizovanog prelaska na tercijarni sektor. Kada je u pitanju treća faza transformacije, ona je vidljiva u svim segmentima urbanog prostora, ne samo kroz promjene vlasničke strukture, nego i kroz upotrebu i način korištenja raspoloživog prostora, način i tip gradnje, kao i raspored osnovnih urbanih funkcija, što Banju Luku približava izgledu srednjoevropskih gradova uz određena evidentna odstupanja uglavnom uzrokovana nelegalnom gradnjom i nedovoljno uvaženom ekološkom održivošću grada.

4.2 Propast industrijskog sektora Banje Luke

Iako se socijalizam na prostoru bivše Jugoslavije smatrao daleko fleksibilnijim u odnosu na druge socijalističke zemlje, njegova transformacija u kapitalizam bila je daleko složenija nego što se moglo očekivati. Decentralizacija odlučivanja uticala je na stvaranje utiska o jednoj zdravoj razvojnoj putanji društva, u kojoj je samoupravljanje trebalo da potvrdi opredijeljenost državne politike da radi u opštem interesu svih građana, kao i države u cjelini. Privredni rast i razvoj zasnivao se na jačanju industrijske proizvodnje koja se bazirala na unapređenju tehnologije i na izvozu proizvoda, ali su ratna dešavanja početkom 90-ih godina prošlog vijeka dovela do slabljenja društvenih mehanizama kontrole, pomognuta raspirivanjem nacionalne mržnje među narodima koji su do tada živjeli u „bratstvu i jedinstvu“. Tokom ratnih godina, privreda je gotovo potpuno ugašena. Bez proizvodnje i bez veza sa inostranim tržištem, njena sudbina bila je sasvim izvjesna - privatizacija, stečaj i likvidacija. Gašenje mnogih preduzeća proizvelo je enormne stope nezaposlenosti i pad životnog standarda u svim gradovima bivše Jugoslavije,

bez obzira na to da li su bili zahvaćeni ratnim dešavanjima ili ne. To je dalje značilo pad zarada odnosno ličnih prihoda, što je uzrokovalo i pad društvenog standarda. Poređenja radi, u Banjoj Luci 1956. godine u privredi je bilo zaposleno 12.625 radnika, a 1964. 19.705, odnosno 34.700 ukupno zaposlenih (Ravlić, 1974: 188). Takođe, broj stanovnika Banje Luke 60-ih godina u odnosu na prijeratni period udvostručio se i iznosio je 57.000, što je svakako bio rezultat industrijalizacije i poboljšanja kvaliteta života. (vidjeti u Ravlić, 1974: 188). Nakon posljednjeg popisa stanovništva 2013. godine, Statistički zavod Republike Srpske uradio je projekciju stanovništva za 2015. koja za Banju Luku iznosi 231.638 stanovnika. Na kraju 2016, u Banjoj Luci bilo je 65.330 zaposlenih, od čega ih je najveći broj bio upravo u oblasti trgovine i to u iznosu od 21,7%., dok je tek 11,1% u prerađivačkoj industriji.¹⁶ Prema podacima, 60-ih godina 20. vijeka preko 60% stanovnika bilo je zaposleno, dok 2016. godine broj zaposlenih iznosi oko 30%. Ipak, ovdje treba dodati da određeni broj stanovnika radi „na crno“, pa je u tom smislu tačnost informacija varijabilna.

U poslijeratnim godinama dolazi do privatizacije javnih preduzeća, sprovedene uglavnom pod sumnjivim uslovima, a akteri su bile značajne ličnosti novoformiranog višestranačkog političkog sistema. Neuspješno i neadekvatno sprovedena privatizacija državnog, odnosno društvenog kapitala, uticala je na gotovo potpuno razaranje industrijskog sektora i na porast socijalnih nejednakosti između nove političke (i ekonomske) elite i nekadašnje srednje radničke klase. Sa druge strane, pojavila su se mala i srednja preduzeća u privatnom vlasništvu, koja su zapošljavala daleko manji broj građana i po daleko nepovoljnijim i nesigurnijim uslovima rada. Tercijarni sektor zamjenjuje industriju, a priroda djelatnosti uslovljava potražnju centralnih gradskih lokacija (vidjeti u: Vujović, 2004: 151-193).

U Banjoj Luci veliki industrijski giganti, koji su zapošljavali najveći broj radno sposobnog stanovništva ove regije, doživjeli su istu sudbinu kao i mnoga druga preduzeća direktno ili indirektno zahvaćena ratnim dešavanjima. U tom periodu došlo je do djelimičnog ili potpunog zau-

¹⁶ Podaci Poreske uprave Republike Srpske

stavljanja rada, što je uzrokovalo i gubitak saradnje i odnosa sa domaćim i inostranim tržištem.

1. Industrijski gigant „Rudi Čajavec“ zapošljavao je oko 7.000 ljudi na području Banje Luke, ali je pogone imao i u drugim gradovima, kao što su Laktaši, Foča, Šipovo itd, pa je ukupni zbir iznosio oko 10.000 zaposlenih. Ovo preduzeće osnovano je 1950. godine i prvobitno je proizvodilo vazduhoplovne i membranske instrumente, i funkcionisalo je kao produžena ruka preduzeća „Teleoptik“ iz Beograda. Već u prvim godinama postojanja, počeli su sa inovacijama u proizvodnji, pa su se vremenom i kapaciteti proširivali. Važno je napomenuti da se fabrika gradila postepeno, a *Generalni urbanistički plan* iz 1952. godine predviđao je funkcionalno zoniranje, što je uslovljavalo vođenje paralelnih procesa: zaštite interesa stanovništva sa jedne i podizanje proizvodnih kapaciteta kao sigurnog puta modernizacije društva, sa druge strane. Zato je izgradnja fabrike morala da zadovolji standarde zdravijeg radnog prostora. (Novaković i sar, 2014: 75-77)¹⁷ Danas, kada pričamo o „Čajavecu“, uglavnom ga vezujemo za proizvodnju tranzistora, televizora, elektromašina i aparata, te proizvodnju vojne opreme (Ravlić, 1974). Bez obzira na proširivanje njegovih proizvodnih kapaciteta, kao i proizvodnih sortimenata, suština postojanja ovog industrijskog giganta ogledala se u ulozi koju je on ima u životima velikog broja stanovnika Banje Luke. Dakle, fabrika je predstavljala daleko više nego radni prostor. To je bilo mjesto istinskog druženja oslobođenog bilo kog vida marksističkog otuđenja, mjesto u kome su organizovani različiti kulturni sadržaji, proslave i druženja. U tom smislu industrijski pogoni su zadovoljili uslove humanijeg poslovnog okruženja. Gašenje „Rudija Čajaveca“ označilo je period gašenja smisla života mnogih stanovnika Banje Luke. Postupak privatizacije ovog preduzeća, odnosno svih njegovih sastavnih dijelova, tekao je pod sumnjivim okolnostima o čemu svjedoče i mnogobrojni revizorski izvještaji pokrenuti od strane sindikata.

Danas se u prostoru nekadašnjeg Instituta „Čajavec“ nalazi Univerzitet za poslovne studije. U proizvodnom pogonu „Profesionale“, smještene su neke medijske kuće, dok se u nekadašnjem prostoru

¹⁷ Detaljnije o nastanku fabrike „Rudi Čajavec“ vidjeti u: Đukić, Đ. (ur.), 2014.

toplane ovog preduzeća nalaze stranačke kancelarije. U prostorijama za „Precizni liv“ smještena je brza pošta „Euro-ekspres“, dok se u hali skladišta nalazi tržni centar „Velpro“. Bijeljinski privrednik, koji je u toku privatizacije postao vlasnik određenog prostora „Čajaveca“, otvorio je tržni centar „Emporium“ i hotel „Jelena“. Međutim, jedina svijetla tačka iskorišćenosti prostora ovog nekadašnjeg giganta jeste otvaranje fabrike lijekova „Hemofarm“, u kojoj trenutno radi oko 200 radnika i koja bilježi visoke stope izvoza. Ovo je jedan od rijetkih primjera uspješne privatizacije iz sistema „Čajavec“.

2. Drugi važan industrijski gigant u Banjoj Luci svakako je bio „Incel“, tvornica celuloze i papira. U sastavu „Incela“, nalazili su se pogoni: „Celuloza“, „Elektroliza“, „Viskoza“ i „Industrijske plantaže“. Ovo preduzeće je do rata zapošljavalo je oko 6.500 radnika, a njegovom privatizacijom veći dio proizvodnih pogona doveden je pred stečaj. Najatraktivniji objekti, kao što su „Zgrada 140“ u krugu „Incela“ i hotela „Slavija“ u strogom centru grada, privatizacijom su prešli u ruke vlasnika kompanije „Ekvator“, „Celex“ je došao u ruke slovačke firme „Eco-Invest“, i u njemu radi oko 200 radnika. Ostali privatizovani dijelovi „Incela“ funkcionišu zahvaljujući malim i srednjim preduzećima, odnosno privatnim subjektima koji zapošljavaju zanemarljivo mali broj radnika.¹⁸ Urađena je i rekonstrukcija postojećeg „Incelovog“ bazena koji sada čini zatvorenu, čeličnom konstrukcijom pokrivenu cjelinu sa različitim pratećim sportskim sadržajima.

3. Značajno industrijsko preduzeće bio je i banjalučki „Kosmos“, koji se bavio proizvodnjom raketnih, radarskih i računarskih sistema, te je zapošljavao oko 1.600 radnika.¹⁹ Danas se u ovom preduzeću uglavnom bave uslužnom djelatnošću u sektoru energetike, što podrazumijeva remontovanje vjetrenjača i izrade dijelova za lako naoružanje. Vlada Republike Srpske u decemba 2017. godine donijela je Odluku po kojoj je privatizacija ovog preduzeća od strateškog značaja za državu. Trenutno je u „Kosmosu“ zaposleno 229 radnika, i oni svoje nezadovoljstvo zbog

¹⁸ <http://www.capital.ba/incel-simbol-privrede-postao-njen-spomenik-xiv/> pristupljeno 06. 07. 2018.

¹⁹ Uvid u arhivsku građu Arhiva Republike Srpske



Slika 10. Bivša fabrika „Incel“

neispalećih zarada uglavnom izražavaju protestima.²⁰

4. „Jelšingrad“ - livnica čelika, osnovana je 1936. a privatizovana 2005. godine. Najveći godišnji obim proizvodnje ovog preduzeća iznosio je 12.600 tona čeličnih odliva. Tokom 70-ih, tvornica alatnih strojeva u svom sastavu imala je Livnicu čelika Banja Luka i Livnicu čelika Bačka Topola, te Tvornicu alatnih strojeva Banja Luka, Tvornicu alatnih strojeva Gradiška, Tvornicu alatnih strojeva i dizalica Prnjavor, i Tvornicu strojeva i uređaja Kotor Varoš. Najveće propadanje započinje upravo tokom ratnih godina, kada se broj radnika sa 1.500 smanjio na 380. „Jelšingrad“ je kupila slovenačka „Livara“ iz Ivančne Gorice. Iako livnica iz godine u godini bilježi značajne pomake, njeni godišnji proizvodni kapaciteti ne iznose ni 50% prijeratne proizvodnje, isto kao što upravo toliko proizvodnog kapaciteta ove firme uopšte nikada nije ni stavljeno u funkciju. Prema poslednjim izvorima, u „Jelšingradu“ je zaposleno

²⁰ Podaci dobijeni iz uprave „Kosmosa“.

250 radnika.²¹ Polovinom 2017. započet je proces izmjene *Regulacionog plana* u naselju Lazarevo, sa ciljem da se napravi nova poslovna zona „Jelšingrad“, koja bi bila pristupačna za nove investitore u blizini već postojećeg industrijskog giganta, što podrazumijeva svakako i dobru infrastrukturnu opremljenost ove lokacije a čije nedostatke će otkloniti lokalna uprava.

5. „UNIS valjaonica hladno valjanih traka“ prije rata zapošljavala je 720 radnika, i imala je godišnji prihod od 120 do 130 miliona maraka. Preduzeće je uglavnom proizvodilo bijelu tehniku za potrebe jugoslovenskog društva, dok se sirovina po jeftinoj cijeni uvozila iz Istočne Evrope. Kasniji nedostak sirovine, kao i izmještanje fabrike u Ramiće, gdje nije bilo infrastrukturnih preduslova za rad, onemogućilo je rad preduzeća. Stečajni postupak pokrenut je daleko ranije nego u drugim banjalučkim fabrikama. Proces privatizacije pokrenut je 2009., a u maju 2013. preduzeće je prodato za 6,5 miliona maraka. Iako je gradska uprava prvobitno planirala da se oko UNISA razvije tehnološki biznis park, vremenom je i ovaj prostor pretvoren u novu poslovnu zonu. Naime, za planiranu namjenu trebalo je uložiti značajna sredstva koja bi opravdala naziv zone i podstakla interesante da u nju investiraju.²²

U socijalističkom periodu Banje Luke poslovala su i mnoga druga značajna preduzeća: fabrika obuće „Bosna“, kožna galanterija „Jadranka“, kombinat drvne industrije „Vrbas“, građevinska preduzeća „Krajina“, „Projekt“, „Put“, „Instalter“ (Ravlić, 1974: 188). Među najstarije banjalučke tvornice svakako spadaju i „Banjalučka pivara“, osnovana 1873. godine, zatim „Banjalučka mljekara“, osnovana 1956, kao i „Vitaminska“, osnovana 1947, koje su takođe privatizovane sa daleko manjim uspjesima poslovanja nego što je to bilo u prijeratnom periodu.

U kontekstu navedenog, tranzicija privrede Grada Banje Luke očita je u privatizaciji industrijskih giganata koji su bili u državnom, odnosno

²¹ <http://www.capital.ba/jelsingrad-tona-celika-po-glavi-radnika-viii/> pristupljeno: 10. 7. 2018.

²² Izjave bivšeg direktora Miće Milovanovića i stečajnog upravnika Save Ševaljevića, dostupno na: <https://www.nezavisne.com/ekonomija/analize/Nezavisne-i-Capitalba-objavljaju-Do-rata-gigant-poslije-rata-stecaj-6/317132> pristupljeno: 29 .07. 2018.

društvenom, vlasništvu i sa komandnog, odnosno planskog, načina rada prešli na tržišno orijentisano privređivanje bez prethodno uspješno sprovedene privatizacije. Nažalost, nijedno privatizovano industrijsko preduzeće nije uspjelo da povрати prijeratne proizvodne kapacitete niti prihode, a malo kom novom vlasniku je to bio konačni cilj.

Broj privatizovanih banjalučkih preduzeća od ukupno 185 - 71, 35%	Decembar 2016	132
Prihod ostvaren prodajom državnog kapitala u KM	Decembar 2016	1.371, 575.962,46
Broj neprivatizovanih banjalučkih preduzeća	Decembar 2016	31
Broj neprivatizovanih banjalučkih preduzeća u stečaju	Decembar 2016	10
Broj neprivatizovanih banjalučkih preduzeća u likvidaciji	Decembar 2016	1

Tabela 2. Rezultati privatizacije banjalučkih preduzeća, stanje decembra 2016. (modifikovana tabela, Administrativna služba Grada Banja Luka, Odjeljenje za privredu)

Danas se jedan dio zemljišnih površina, na kojima su bili smješteni kapaciteti industrijskog razvoja cijele Banje Luke izmjenama regulacionih planova pretvara u nove „browenfield,, zone sa namjerom da privuku investitore koji, nažalost, još uvijek ne pokazuju dovoljnu zainteresovanost ulaganja u naše tržište, kako zbog privredne nesigurnosti, tako i zbog loših zakonskih propisa, spore i tromе birokratije, nestabilnog političkog okruženja.

Drugi problem, vidljiv u stagnaciji industrijskog potencijala, jeste potpuna transformacija privrednog aktivizma društva okrenutog podsticanju razvoja malih i srednjih preduzeća, odnosno privatnih inicijativa. Proces privatizacije i unošenje sitnog i krupnog kapitala uticali su na funkcionalnu raznolikost i disperznost, posebno u tercijarnom sektoru

djelatnosti. Disperzija sitnih usluga i proizvodnje na cijelom urbanom prostoru posljedica je zakona na tržištu nekretnina, a lokacije pojedinih djelatnosti odraz materijalne moći investitora“ (Mandić, 2013: 207).

Jedan od velikih problema, koji se odnosi na prostornu distribuciju proizvodnih i uslužnih funkcija, jeste i nedostatak novog urbanističkog plana, prilagođenog postojećem, zatečenom, stanju, novom društvenom sistemu, potrebama građana uz uvažavanje prirodno geografskih ekoloških i kulturoloških aspekata. Česte izmjene regulacionih planova zapravo govore o potrebi prenamjene gradskog zemljišta, kao i o apetitima investitora za što atraktivnijim lokacijama raspoloživog urbanog prostora, kako bi se što efektnije ostvarili u poslovanju. Može se reći da je jedan od gorućih problema transformacije privrednog, nekad industrijskog, sektora u tercijarni, uslužni sektor malih i srednjih preduzeća i privatnih subjekata, zapravo nedostatak jasne i planski regulisane prostorno-funkcionalne vizije razvoja Banje Luke. Dakle, industrijske funkcije doživjele su stagnaciju, dok se stambene i uslužne funkcije sve više protežu u nekadašnje zone proizvodnje (vidjeti Mandić 2013: 200). Ova pojava prisutna je i u većini drugih gradova bivše Jugoslavije, jer se pad industrijske proizvodnje nepromišljeno pokušao nadomjestiti aktivacijom uslužnog sektora i razvojem poslovnih subjekata (pravnih lica i preduzetnika) sa ciljem da se nezaposlenost smanji na najmanju moguću mjeru. Na taj način dolazi do zloupotrebe urbanog prostora i ukidanja granica između ranije jasno definisanih zona, što je slučaj i sa drugim gradovima bivše jugoslavije. „Gotovo je u potpunosti prestao postojati cjelovit aspekt planiranja gradova i njihove realizacije, dakle (bivši) generalni urbanistički plan. Umjesto toga, grade se pojedinačne cjeline, najčešće objekti koji su porazbacani po cijelom teritoriju nekog grada“ (Čaldarović, 2012:30). U prethodnom sistemu država je regulisala koncept razvoja cijelog društva, pa je time i urbanističko planiranje bilo jasno usmjereno ka tome da odredi namjene urbanog prostora, zadovoljavajući ne samo privredni koncept održivosti društva nego ostvarujući i socijalističku komponentu društva blagostanja, jednakih šansi i jednakih mogućnosti. Taj koncept je, dakle, podrazumijevao (naročito sedamdesetih godina) i dalje takav urbani razvoj i urbano

planiranje u kome se morao ostvariti komforan i prijatan život stanovnika, što se definisalo kroz funkcionalno zoniranje u dugoročnom urbanom planiranju. Izostanak vizije i buduće projekcije širenja grada, kao i njegovog privrednog razvoja, danas dovodi do opšte konfuzije urbanih sadržaja, njihovog međusobnog preplitanja, koji u određenoj mjeri mogu da stvore utisak grada koji se razvija, raste i sadržinski bogati. Međutim, vremenom se sve više pokazuje da izostanak integralnog planiranja u dugoročnom smislu pokazuje nesagledive posljedice za budući razvoj gradova a život stanovnika u gradovima postaje život pod pritiskom u svim njegovim različitim oblicima. „Privatni investitori kupuju za njih privlačne objekte i zemljište i određuju im namjenu, ne poštujući zahtjeve kompleksnog, prostornog i funkcionalnog razvoja gradova, kao ni njegove kulturno-istorijske i prirodno-geografske vrijednosti“ (Mandić, 2013: 207).

Važno je napomenuti da je centralno-planski privredni razvoj društva u socijalizmu, uz svojevrsne tržišne mehanizme, uslovio ograničenost urbanog prostora predviđenog za razvoj privatnih inicijativa i preduzetništva. Već u poslijeratnom periodu, u Banjoj Luci zapažena je potražnja poslovnih objekata, pa su se mnogi prizemni stanovi zgrada pretvarali u objekte poslovne namjene. Tako su danas poslovne privatne djelatnosti inkorporirane u zone stanovanja koje u prethodnom sistemu nisu podrazumijevale taj način organizacije urbanog prostora. Povećanje uslužnog sektora, trgovina na veliko i malo u suštini mijenjaju urbano tkivo, sadržinski ga oplemenjuju ali isto tako otežavaju funkcionisanje unutar postojeće izgrađene stambene zone. Ovaj problem primijećen je u svim gradovima bivše Jugoslavije, a posebno je značajno spomenuti da se tercijarni sektor, kao dominantan, pokušava uglavnom locirati u centralnim gradskim područjima, radi veće fluktuacije stanovništva koja pospješuje njegovu održivost. Trgovački centri zauzimaju najatraktivnije urbane lokacije. „Postsocijalističke zemlje u nedostatku investicionog ulaganja i upliva stranog kapitala dozvoljavaju gradnju šoping centara na pomenutim mjestima, sužavajući ukupno prostor za budući razvoj poslovnog središta“ (Perić Romić, 2011: 266).



Slika 11. Pretvaranje stambenih u poslovne prostore, primjer 1.



Slika 12. Pretvaranje stambenih u poslovne prostore, primjer 2.

Danas u Banjoj Luci dominira izgradnja stambeno-poslovnih objekata u kojima su projektnom dokumentacijom predviđeni poslovni prostori uglavnom u prizemlju.

Broj poslovnih subjekata u Banjoj Luci	Decembar 2016	17.258
1. Pravnih lica	Decembar 2016	9.492
2. Preduzetnika	Decembar 2016	7.776

Tabela 3. Podaci Poreske uprave Republike Srpske, dostupni u Odjeljenju za privredu Administrativne službe Grada Banja Luka

Postojeća zakonska regulativa, utemeljena na *Zakonu o prostornom uređenju i građenju* omogućava da se kroz obrazac za izdavanje lokačkih uslova pristupi prenamjeni objekta u poslovni, uz poštovanje postojećih propisa i regulativa. Jedan od najvećih problema koji se u navedenom postupku javlja odnosi se na ambijentalnu neuklopljenost, koja nije jasno definisana niti predviđena pomenutim zakonom, a odnosi se na narušavanje izgleda, strukture i funkcije određenog već izgrađenog prostora. Osim toga, problem koji se može javiti vidljiv je u samoj namjeni poslovnog prostora, a može da utiče na kvalitet života unutar postojećeg stambenog kompleksa (slučaj izgradnje restorana i kafića). Primjetan je i problem saobraćajne zagušenosti, izazvan nedostatkom parkinga i pojačanom frekvencijom saobraćaja u stambenoj zoni sa novoizgrađenim poslovnim objektom.

4.3 Konverzije izgrađenog prostora

U urbanim transformacijama, značajno mjesto zauzimaju konverzije postojećeg raspoloživog građevinskog fonda u nove namjene, prilagođene savremenim potrebama. Banja Luka u tom smislu može da se pohvali primjerima dobre prakse, uglavnom prenamjenama vojnih objekata u objekte potrebne Univerzitetu u Banjoj Luci. Kompleks vojne kasarne „Vrabas“ danas predstavlja prostor univerzitetskog grada u čijem sastavu se nalazi nekoliko fakulteta, među kojima su Filozoski i

Poljoprivredni, te novosagrađeni objekti unutar raspoloživog prostora, u kojima su Filološki fakultet i Fakultet političkih nauka. U postojećem vojnom kompleksu smješten je i Rektorat, kao i dva studentska paviljona, te drugi prateći objekti za potrebe Univerziteta i studentskog života. Konkretno, konverzijom vojnog objekta formiran je tzv. treći paviljon studenskog doma, dok je četvrti paviljon naknadno sagrađen. Kampus je Odlukom Skupštine grada proglašen i *Spomenikom parkovske arhitekture* jer se u njemu nalaze veoma rijetke biljne vrste.



Slika 13. Vojna kasarna – danas Filozofski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci

Praksa konverzije vojnih objekata prisutna je i u drugim socijalističkim gradovima, a zasniva se na prepoznavanju stvaranja novih urbanih komfornih zona, naročito u nedostatku adekvatnog raspoloživog prostora za izgradnju škola, bolnica, dječjih vrtića i drugih objekata servisne namjene (Papić, Lukić, Krga, 2012: 332).

Konverzije raspoloživog izgrađenog prostora zavise od prilagođenosti objekata savremenim potrebama, kao i od sprovedenih procesa privatizacije. Osim toga, mnoga bivša industrijska postrojenja, zbog strukture samog prostora, savršena su za te namjene. U slučajevima nemogućnosti pokretanja proizvodnje, većina tih objekata vremenom potpuno propadaju, što ostavlja prilično negativne vizuelne efekte na



Slika 14. Vojni objekat – danas zgrada Rektorata

sam grad. U tom smislu može se pretpostaviti da će u budućnosti od konverzije izgrađenog prostora zavisiti opstanak istog, ili će eventualno doći do njegovog potpunog uklanjanja i korištenja u druge svrhe. S obzirom na to da su u Banjoj Luci pojedina industrijska postrojenja bila pozicionirana u užem urbanom prostoru, za očekivati je da će u nekom narednom periodu nastupiti period profitabilne džentrifikacije, koju odlikuje gradnja objekata namijenjenih pripadnicima nove srednje servisne/kreativne klase (Backović, 2016: 375). To ipak ne znači da se može govoriti o klasičnoj džentrifikaciji središnjih dijelova gradova, nego tek o određenim novim investicionim ulaganjima koja dovode u fokus korištenja prostora i nove korisnike, jer na prostoru bivše Jugoslavije središnji dijelovi gradova nikada i nisu bili naseljeni siromašnim slojevima stanovništva (Svirčić-Gotovac, 2010: 216).

4. 4 Promjene u stambenoj politici Banje Luke - tranzicija prava na stan

Proces privatizacije stanova smatran je u CIE za jedan od najvažnijih modela liberalizacije tržišta nekretnina, kao i prvu fazu ostvarivanja jednog od temeljnih ljudskih prava - prava na stan (Stanilov, 2007). Međutim, jedna od važnih posljedica privatizacije stanova odnosila se na činjenicu da su isti privatizovani po daleko nižoj cijeni od tržišne, ali je na taj način održan mir među građanima koji su u procesu tranzicije i privatizacije ostali bez posla, u društvu koje je bilo ratom porušeno i u kome gotovo ništa nije dobro funkcionisalo.

U tom smislu, jedna od najznačajnijih promjena u pogledu stambene politike Republike Srpske, a time i Banje Luke, nastupila je sa donošenjem *Zakona o stambenim odnosima* („Sl. Glasnik RS“ broj: 19/93 i 22/93), a odnosila se na privatizaciju stanova u društvenom vlasništvu. Primjenom ovog zakona došlo je do drugačijeg regulisanja prava i obaveza nosilaca stanarskog prava, kao i onih koji su koristili mogućnost davanja ili ustupanja prava na korištenje stana u društvenoj svojini drugom licu. Zakon je bio usmjeren i na rješavanje problematike stanova opterećenih stanarskim pravom. Racionalizacija stanova predviđena ovim zakonom bavila se odnosom veličine stana i broja članova porodice, što je često iniciralo zamjene većih za manje stanove, kao i oduzimanje stanarskog prava nepodobnim korisnicima (Šaćirović, 2014). Primjena pomenutog zakona u periodu ratnih dešavanja često je dovodila do zloupotrebe prava korišćenja stana. Društveni stanovi oduzimani su od mnogih korisnika, naročito starijih lica, i dodjeljivani su im manji, a potom su i protjerivani iz tih jedinica koje su ustupali drugim licima, a nova stanarska prava dobijali su učesnici rata sa invaliditetom i sl. (Šaćirović, 2014: 2). Takođe, u pomenutom zakonu definisana su lica u svojstvu članova domaćinstva sa stanarskim pravom, a to pravo su izgubili unuci i drugi dalji srodnici. Kako dalje navodi Šaćirovićeva, primjena ovog zakona stvorila je prilično konfuzno i nesigurno stanarsko pravo nad stanovima u društvenom vlasništvu što je uslovalo određene izmjene zakona. To je dalje značilo da su se mnogi prijeratni

korisnici stanarskog prava, a koji su stanove napustili tokom rata jer nisu pripadali dominantnoj etničkoj skupini, mogli vratiti u stanove. *Zakon o korišćenju napuštene imovine* ipak nije masovno zbrinuo izbjeglice i raseljena lica koji su se intenzivno useljavali u napuštene stanove, nego je omogućio da titulari prava raspolaganja stana iste dodijele svojim radnicima, a tek manji broj izbjeglicama ili ratom oštećenim porodicama. (Šaćirović, 2014: 2).

Zakon o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik RS“, br. 11/00, 18/01, 47/02, 65/2003 i 70/2004, 67/05 i 118/05, 115/11, 118/11) nastao je kao logičan slijed transformacije društva, a i Okvirnog mirovnog sporazuma za BiH koji je garantovao vraćanje stanarskog prava svim licima koja su pod bilo kakvim okolnostima napustila svoja prebivališta. „Visoki predstavnik za BiH je 17. 04. 2002. godine obustavio primjenu *Zakona o privatizaciji stanova u društvenoj svojini* u Republici Srpskoj, a obustava se odnosila na privatizaciju stanova za koja su izdavana rješenja o stanarskom pravu nakon 1. 04. 1991. godine“ (Šaćirović, 2014: 5). Dakle, mnogi vlasnici stanova, navodi Šaćirovićeva, nisu podnijeli zahtjev za vraćanje stanarskog prava, nakon čega su lica useljena tokom ratnih i poslijeratnih dešavanja izvršila nadovjeru i tako privatizovali stanove. Na taj način nezakonito su prisvojeni mnogi stanovi, a potom je formirana Komisija koja je radila reviziju privatizovanih stanova do 1992. godine, osim onih u kojima je došlo do prenosa stanarskog prava na pravnog nasljednika. U postupku Komisijskog rada dodijeljena su nova stanarska prava „davaoca stana na korišćenje“ u slučajevima nestanka dokumentacije prijašnjeg korisnika.

Privatizacija stanova u Republici Srpskoj regulisana je *Zakonom o privatizaciji državnih stanova i Uputstvom o proveri zakonitosti ugovora o korišćenju stanova* zaključenih i obnovljenih poslije 1. aprila 1992. godine i *Postupkom za utvrđivanje prava na obnovu ugovora o korišćenju stana* („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 11/02). Rok za otkup stanova trajao je do 30. juna 2018. godine. Osim opštih odredaba o načinu otkupa stana, definisano je koji stanovi se uopšte mogu otkupiti a koji ne. Dakle, stanovi opterećeni bilo kakvim sporom ne mogu biti privatizovani, za razliku od onih sa jasnim stanarskim pravom, a lica

koja su imala pravo privatizacije stanova bila su definisana *Zakonom o stanarskim odnosima*.

Za stanove koji predstavljaju predmet restitucije, primjenjuje se *Zakon o vraćanju oduzete imovine* ("Službeni glasnik RS", br. 12/2.000). Kada su u pitanju vojni stanovi, njima je rukovodio Savezni sekretarijat za narodnu odbranu (Vojno-stambeni fond), i njihovi korisnici nisu imali obavezu da potpisuju ugovore sa SIZ-om. U Republici Srpskoj ovi stanovi se tretiraju kao i drugi stanovi u društvenom vlasništvu. Problem podjele vojne imovine između Bosne i Hercegovine i Republike Srpske doveo je i do problema raspodjele vojnih stanova između dva entiteta, pa se oko mnogih vojnih stanova vode sudski sporovi, što onemogućuje njihovu privatizaciju.

Sredstva ostvarena od privatizacije, odnosno otkupa stanova, uplaćuju se u Fond stanovanja Republike Srpske ("Službeni Glasnik RS", br. 11/00, 28/13). Najveći broj otkupa državnih, odnosno društvenih, stanova, zabilježen je u periodu od 2001 do 2006. godine, i iznosio je 96% od ukupnog broja. Prikupljena sredstva se dalje plasiraju u obliku stambenih kredita preko komercijalnih banaka.²³

U Banjoj Luci je u periodu od 2001. do 2011. privatizovano 17.717 stanova, što se smatra periodom najintenzivnije privatizacije, i što čini preko 95% društvenih stanova.²⁴ U ovom periodu uglavnom je izvršena tranzicija prava na stan, a mali broj neprivatizovanih stanova ostao je u nadležnosti gradske vlasti koja u skladu sa zakonskim regulativama zadržava pravo raspolaganja sa istima.

4.5 Socioprostorna redistribucija stanovništva Banje Luke

Kao i u većini gradova bivše Jugoslavije, socioprostorna segregacija javlja se kao nužan proces transformacije urbanog prostora izazvanog prelaskom iz jednog u drugi društveni sistem. „Dok se u socijalizmu nastojala izbjeći prostorna segregacija, u postsocijalističkoj eri ona postaje očekivani izraz materijalnih nejednakosti“ (Ćeranić, 2016: 116).

²³ <http://www.irbrs.org/azuro3/a3/?id=36> pristupljeno: 23. 9. 2018.

²⁴ <http://www.capital.ba/prikupljeno-vise-od-115-miliona-od-otkupa-stanova/> pristupljeno: 23. 9. 2018.

U razvijenim zemljama kapitalističkog svijeta, koncentracije bogatog stanovništva uglavnom su pozicionirana u elitnim predgrađima, infrastrukturno opremljenim i planski osmišljenim za komforan i lagodan život elite. Procesima džentrifikacije u velikim svjetskim metropolama utiče se na relokacije stanovništva, te socijalno prestrukturiranje u urbanom prostoru. Rekonstruišu se i rehabilituju određene zone grada u kojima podizanje kvaliteta života, u zonama grada bliže urbanom središtu, dovodi do koncentracije intelektualnog kapitala (servisne klasa) sa ciljem da se iz centralnih područja grada potisne gradska sirotinja (Petrović, 2009). Kada su u pitanju socijalistički gradovi, naročito srednje veličine, socioprostorna distribucija stanovništva ima drugačija obilježja. Stambena naselja građena u vrijeme socijalizma danas su uglavnom nastanjena nekadašnjom radničkom klasom, koja i danas predstavlja srednju ili nižu socijalnu klasu. Za pripadnike više socijalne klase, namijenjene su nove gradske četvrti, odnosno novi stambeni objekti bliže centru grada, ili novi stambeni objekti izgrađeni u već postojećim stambenim zonama sa ciljem intenzivnijeg popunjavanja na neizgrađenim parcelama. Isto tako, postojeći stambeni objekti bliže centru grada zadržavaju ranije nastanjeno stanovništvo što ukazuje da procesima interpolacija nije došlo do masovne i systemske socioprostorne redistribucije stanovništva. U pogledu starosne strukture stanovništva, mogu se izvesti opšti zaključci:

1. Nekadašnja radnička klasa (sada već stanovništvo treće životne dobi) uglavnom ostaje nastanjena u društvenim stanovima na koje su tokom procesa privatizacije ostvarili pravo vlasništva.
2. Mlađe i srednje generacije radno i kreditno sposobnog stanovništva nastanjuju nova urbana naselja, a veličina stanova limitirana je visinom dozvoljenog kreditnog zaduženja i cijenom kvadrata stambene površine.
3. Novoizgrađene centralne zone grada nastanjuju stanovnici višeg socijalnog i materijalnog statusa.
4. Nelegalna gradnja prisutnija je na obodnim dijelovima Banje Luke, u vidu izgradnje porodičnih kuća čija legalizacija nije dovedena do kraja.

Izgradnja stambenih objekata na pojedinim lokacijama u Banjoj Luci određuje i cijenu kvadrature stana, što je uslovljeno cijenom uređenja gradskog građevinskog zemljišta sa svim pratećim taksama i naknadama. Opšte je pravilo da su stanovi bliži centralnim dijelovima grada skuplji, čak i onda kada nisu infrastrukturno bolje niti kvalitetnije opremljeni. Takođe, istraživanja pokazuju da u svim socijalističkim gradovima „pripadnici ekonomske i političke elite naseljavaju uglavnom bolje gradske četvrti kao i centralno gradsko jezgro“ (Ćeranić, 2016: 116).

U Banjoj Luci izgradnju stambenih objekata u užem centru grada karakterišu daleko veće cijene kvadrata stana nego u drugim dijelovima, a nije rijedak slučaj da pojedine građevinske kompanije namjenski grade objekte za stanovnike veće platežne moći, uglavnom u centralnim zonama čime se postepeno uspostavlja socioprostorna distribucija stanovništva. Brendiranje pojedinih građevinskih firmi u pogledu kvaliteta gradnje, izbora lokacije i cijene kvadrata, dovodi do uspostavljanja društvene svijesti o strukturisanoj i klasno definisanoj stambenoj politici. Takođe, kvadratura stanova u centru grada može da bude čak duplo veća od kvadrature u predgrađu. Luksuzno opremanje zgrade, kao i način i tip gradnje, pravdaju cijene stanova. Tako na primjer, naselje Nova Varoš u Banjoj Luci, koje je novu stambenu gradnju inkorporiralo u već postojeće izgrađene stambene zone, zbog intenzivnijeg popunjavanje urbanog prostora, u poslednjih nekoliko godina bilježi dosta visoke cijene stanova koje su za nekoliko stotina maraka više u odnosu na stambene objekte koji se grade u Lazarevu, Šargovcu, Laušu, pa i Starčevici. Važno je napomenuti da uprkos dosta kvalitetnijoj gradnji stambenih objekata u društvenom vlasništvu nakon zemljotresa u Banjoj Luci, danas ta naselja uglavnom izgledaju oronulo i devastirano, a problem održavanja pokušava se riješiti kroz osnivanje Zajednica etažnih vlasnika, kako bi se odgovornost za izgled i funkcionisanje zajedničkog prostora u stambenim zgradama prenijela sa društva na pojedince, korisnike stambenog prostora.

4.6 Prostor stanovanja i kvalitet stanovanja

Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2013. godine, u Banjoj Luci je ukupno evidentirano 45.639 objekata stanovanja. Struktura objekata stanovanja po broju stanova je sljedeća:

Jedan stan	Dva stana	Tri stana	Četiri stana	Pet stanova	6-10 stanova	11-20 stanova	21-30 stanova	31-50 stanova	Sa 51 i više
33434	8569	1717	410	118	387	480	261	179	84

Tabela 4. Zgrade prema broju stanova²⁵

Kvantitativni pokazatelji uslova stanovanja uglavnom su vidljivi kroz broj soba kao i njihovu površinu. Od ukupno 87.644 stana, samo za stanovanje koristi se 63.414 jedinica (SZRS), a takođe po broju soba dominiraju uglavnom dvosobni stanovi kojih je u ukupnoj strukturi 45.592, što implicira da u ukupnom učešću izgradnje novih stambenih objekata (u ovom slučaju podrazumijeva kolektivno stanovanja) odgovara potražnji stanova manje kvadrature, koja korespondira sa platežnom moći većine stavnika Banje Luke. Trosobnih stanova je ukupno 30.230, dok je četvorosobnih 7.411. Jednosobnih stanova prema navedenom popisu ima 1.278.²⁶

U navedenoj tabeli jasno se može uočiti da su u ukupnoj izgradnji dominantni stanovi manje kvadrature što je uzrokovano njihovom potražnjom projektovanom kroz kupovnu moć stanovnika.

Kvalitativna određenja stanovanja definišu se uglavnom kroz kvalitet gradnje, lokaciju, infrastrukturnu opremljenost i slično. U slučaju Banje Luke, primjetno je (kao što je naprijed rečeno) da starija stambena

²⁵ Pod objektima stanovanja podrazumijevaju se kuće i stambene zgrade, pa se na osnovu priloženih podataka može zaključiti da objekti sa jednim, dva ili tri stana ulaze u domen porodičnih kuća (u pojedinim slučajevima i 4 stana), dok veći broj stanova podrazumijeva stambene zgrade.

²⁶ Podaci popisa stanovništva 2013/ broj i površina stanova prema osnovi korištenja

Tabela 5. Podaci iz Godišnjeg izvještaja o građevinskim radovima na objektu/SZRS

God.	Završeni stanovi											
	ukupno		garsonjere i jednosobni		dvosobni		trosobni		četvorosobni i više			
	broj	Površ. m ²	broj	površ, m ²	broj	Površ. m ²	broj	Površ. m ²	broj	Površ. m ²		
2007	389	20947	142	5278	170	9660	72	5509	5	500		
2008	1100	63288	361	13481	525	29948	191	16853	23	3006		
2009	685	34577	257	8536	314	17347	100	7361	14	1333		
2010	538	32909	146	5181	230	12347	124	9424	38	5957		
2011	474	29048	88	3244	189	10313	159	11325	38	4166		
2012	371	22057	107	4252	173	9727	70	5325	21	2753		
2013	229	13537	40	1379	144	8316	36	2743	9	1099		
2014	297	17740	131	5390	85	4552	55	4067	26	3731		
2015	319	15688	180	7130	105	5712	23	1664	11	1182		
2016	281	17727	46	1572	124	6739	70	4712	41	4704		

naselja u kojima je koncentrisana uglavnom nekadašnja radnička klasa bilježe probleme infrastrukturne održivosti, a što se očituje kroz neodržavanje sistema za grijanje, vodovod, strujne instalacije i slično. Osim toga, pogušćavanje stambene izgradnje u određenim zonama može da optereti postojeću infrastrukturnu održivost koja u mnogim slučajevima nije prilagođena novoj gustini naseljenosti i novim potrošačima.

Novo stambeno naselje tzv. „Krajina“ (Aleja-Centar) među građanstvom Banje Luke poznato pod nazivom „Betonvil“, smatra se jednim od najnehumanijih naselja za život u kome gustina stambenih objekata i nedostatak zelenih površina dominiraju nad kvalitetom stanova i bližinom centru grada. Naselje je takođe poznato po nedovoljnom broju parking mjesta i dugogodišnjem nepostojanju dječjeg igrališta, koje je konačno izgrađeno na betonu.



Slika 15. Naselje Aleja-Centar (Krajina), bez zelenih površina, primjer 1



Slika 16. Naselje Aleja-Centar (Krajina), tzv. Betonsvil, primjer 2.

Drugi primjer intenzivno sagrađenog stambenog naselja bez adekvatnih sadržaja i servisa jeste naselje pozicionirano između Obilićeva, Starčevice prema Rebrovačkoj crkvi koje se uglavnom vezuje za Bulevar Desanke Maksimović, i Bulevara vojvode Stepe Stepanovića. Na ovom potezu, osim nedostatka javnih zelenih površina i trotoara (na čemu već duže vremena insistiraju građani), problem predstavlja i opterećenost OŠ „Branko Radičević“ u kojoj se nastava izvodi u tri smjene. Gradska uprava uzrok navedenog problema vidi u nepoštovanju Odluke o upisnim područjima po kojoj mnoga djeca ne pohađaju školu kojoj po adresi stanovanja pripadaju. Ipak, na stepen izgrađenosti naselja gradska uprava trebalo bi da odgovori adekvatnim javnim servisima u čijem se nedostatku grubo narušava kvalitet života urbanih naselja. Novosagrađena stambena naselja svjedoče o neadekvatnoj (u sadržinskom smislu) planskoj izgradnji po kojoj nedostaju urbani sadržaji primjereni za povećanu koncentraciju stanovništva.



Slika 17. Izgradnja dječjeg igrališta na betonu

Primjer planski dobro osmišljenog naselja predstavlja izgradnja Novog Borika, u kome je po projektnoj dokumentaciji na površini od 100.000 metara kvadratnih, sa 21 stambeno-poslovnim objektom, planirana izgradnja studentskog doma, dječjeg vrtića, teniskog igrališta, i drugih pratećih sadržaja. Broj planiranih stambenih jedinica je oko 2.000, a pomenuti javni sadržaji i servisi upotpunili bi kvalitet ovog naselja. Međutim, realizacije ovakvih projektnih ideja zasnivaju se obično na privatno-javnom partnerstvu i vezuju se za sadržaje od opšteg odnosno javnog interesa. S obzirom na to da gradska uprava treba da preuzme dio realizacije projekta otežanog nedostatkom novca u gradskom budžetu, izgradnja ovih sadržaja ide sporo ili gotovo nikako. Realizuje se uglavnom onaj dio projekta koji podrazumijeva ostvarivanje profita već u procesu gradnje kroz prodaju neizgrađenih i nedovršenih stanova. Po ovom modelu razvijaju se sporadično i druga naselja u kojima idejnih rješenja ne nedostaje, ali se isti teško, sporo ili gotovo nikad ne realizuju.

Takođe, dio sagrađenih objekata u Novom Boriku svjedoče o tome da porast koncentracije stanovništva ne prati srazmjer u izgradnji neophodnih sadržaja (koji je planiran), dok predviđene zelene površine predstavljaju sporadično zasađena stabla i žbunasto bilje u betonskim žardinjerama.



Slika 18. Novi Borik - primjer naselja osmišljenog sa svim neophodnim sadržajima

4.7 (Ne)legalna privatizacija gradskog zemljišta Banje Luke

Jedan od najvećih problema u urbanom razvoju Banje Luke u periodu poslije ratnih dešavanja, odnosi se na uzurpaciju gradskog građevinskog zemljišta, odnosno na njegovu privatizaciju, koja se događala pod sumnjivim okolnostima i često u suprotnosti sa važećom zakonskom regulativom. Na taj način, stvoreni su dvostruki negativni efekti u razvoju grada:

1. Grad ostaje bez atraktivnih lokacija, onemogućen da upravlja u opštem interesu

2. Privatizacija gradskog zemljištva omogućava investitorima veću autonomiju u raspolaganju i prometovanju zemljištem.

Privatizacije i uzrupacije gradskog zemljišta prepoznaju se u skoro svim gradovima bivše Jugoslavije. Ovaj problem, po mišljenju nekih autora, usko je povezan sa izostajanjem sistemskog urbanog planiranja i njegovim onemogućavanjem. „Denacionalizacija zemljišta i povratak ranijim vlasnicima neizgrađenog građevinskog zemljišta zaustavili su proces urbanog planiranja. Sada tim dominiraju spekulativni interesi privatnog kapitala, te je ovo područje brojnih konflikata“ (Bežovan, 2012: 164).

Neki od primjera sporno privatizovanog zemljišta prepoznajemo u slučaju Poljoprivredne škole, Velesajma, Radničkog univerziteta u samom centru grada, kao i prostor Gradskog muzeja, oko koga se vodi spor između Grada Banje Luke i „Autoprevoza“.

Zemljišta koja su državnim odnosno društvenim preduzećima i ustanovama davana na korištenje još za vrijeme bivše Jugoslavije *Zakonom o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima* („Sl. Glasnik RS“, br. 24/98), a i u skladu sa *Zakonom o stvarnim pravima* („Sl. Glasnik RS“, br. 128/08) podrazumijevala su upis objekata i zemljišta na Grad Banju Luku, što se, nažalost, u većini slučajeva nije dogodilo. Na taj način omogućeno je prethodnim korisnicima da se u katastarske knjige evidentiraju kao vlasnici zemljišnih površina i aktivno počnu prometovati istim. Jedan od konkretnih primjera u kojima je naznačeni proces doveden do kraja jeste Poljoprivredna škola u Banjoj Luci, kojoj je zemljište dato na korištenje još u periodu socijalizma, a po *Zakonu o stvarnim pravima*, upisala Rješenjem RUGIP-a²⁷ zemljište kao svoje vlasništvo. Logično je zaključiti da je zemljište bilo u društvenom vlasništvu (u vlasništvu Grada) sudeći po vremenu kada je izgrađena škola. Gradska vlast se u ovom postupku pozivala na *Zakon o lokalnoj samoupravi*, po kome objekti osnovne i srednjoškolske djelatnosti pripadaju jedinicama lokalne samouprave, te na *Zakon o srednjem obrazovanju i vaspitanju* po kome školama nije data mogućnost da raspolažu imovinom. Prostor za privatizaciju zemljišta koje je dato na korištenje Poljoprivrednoj školi,

²⁷ Republička uprava za geodetsko-imovinske poslove Republike Srpske.

nastupilo je u periodu nepoštovanja zakonske odluke da se zemljiše uknjiži na onoga kome je prvobitno i pripadalo, pa je tako Rješenjem RUIGP Poljoprivredna škola postala vlasnik zemljišta i objekata u Drakuliću, Lazarevu i Dervišima, koje može da prodaje i prometuje bez ikakve kontrole i osporavanja.²⁸

Gotovo identična situacija je i sa Radničkim univerzitetom, čije je zemljište RUGIP upisala kao zemljište privatnog preduzeća „Naš dom“, uprkos presudi Vrhovnog suda Republike Srpske da isto pripada Gradu. Rješenje sporova oko toga kome pripadaju sporna zemljišta mogao se riješiti pokretanjem Upravnog postupka od strane Pravobranilaštva Republike Srpske, što se, nažalost, u zakonskom roku nije dogodilo i što je dovelo do osnovane sumnje da se u ovakvim i sličnim slučajevima dagađale nezakonite, koruptivne radnje u kojima su lični interesi i materijalna korist prevagnuli naspram opšteg dobra.

Kada je u pitanju banjalučki Velesajam, problem datira još iz 1975. Naime, sporno zemljište dodijeljeno je na korištenje „Građi“ a. d., radi izgradnje skladišta, kada se ova firma i uknjižila kao njen korisnik. Međutim, dodijeljeno zemljište nije privedeno namjeni u roku od tri godine, a bilo je obavezno po tadašnjem *Zakonu o građevinarstvu* iz 1986. S obzirom na to da opštinska uprava nije evidentirala navedenu situaciju donoseći odgovarajuće Rješenje, zemljište se i dalje vodi na „Građa“ a. d. *Zakon o građevinskom zemljištu* iz 2006. godine takođe je pružio priliku da zemljište ostane u navedenom vlasništvu jer je propisao da vlasništvo države nad zemljištem prestaje da važi ukoliko nije privedeno namjeni (član 45. *Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske*, „Sl. glasnik“, br.112/2006) po *Regulacionom planu*, i u tom slučaju se vraća prethodnom vlasniku. Ipak, Vrhovni sud je smatrao da je pravo na uknjižbu zemljišta u vlasništvo „Građe“ a. d. prestalo da važi i prije *Zakona o građevinskom zemljištu* iz 2006.godine, bez obzira na to što to nije konstatovano Rješenjem nadležnih organa opštinske uprave, pa je to bio razlog da se sporno zemljište vrati Gradu.²⁹

²⁸ Informacije dobijene u Gradskoj upravi Banje Luke. Detalji oko ovog slučaja mogu se pogledati i na internet stranici: <http://www.capital.ba/presuda-banja-luka-izgubila-zemljiste-poljoprivredne-skole/> pristupljeno: 08. 09. 2018.

²⁹ Informacije dobijene u Gradskoj upravi Banje Luke. Detalji i na: <http://www.>

Jedan od najtežih sporova oko uknjižbe zemljišta vodi se između Grada Banje Luke i banjalučkog „Autoprevoza“, a riječ je o prostoru koji se nalazi u najužem centru kod Muzeja savremene umjetnosti, na kome je nekad bila smještena Gradska autobuska stanica. Nakon niza presuda i potom uložених žalbi, Ustavni sud BiH je presudio u korist „Autoprevoza“, a grad će ponovo dokazivati svoje pravo pred Višim privrednim sudom, te pokušati da vrati pravo nad spornim zemljištem u jednoj od najatraktivnijih gradskih lokacija.³⁰



Slika 19. Muzej savremene umjetnosti – sporno zemljište

Već je ranije rečeno da se u periodu socijalizma zemljište tretiralo kao javno dobro u državnom odnosno društvenom vlasništvu, pa je njegova tržišna vrijednost zanemarena. Suprotno tome, u periodu tržišno orijentisane privrede, gradsko zemljište postaje jedno od najvažnijih izvora prihodovanja lokalne vlasti, ali isto tako veliki dio je ostao trajno u rukama privatnih preduzeća ili pravnih lica zbog nepoštovanja zakonskih regulativa koje su trebale da omogućе vraćanje određenih lokacija capital.ba/istrazujemo-kako-je-stojcinovic-pokusao-gradsko-zemljiste-pokloniti-a-d-gradji/ pristupljeno: 12. 09. 2018.

³⁰ Informacije u vrlo skraćenom obliku dobijene iz Gradske uprave Banje Luke.

Gradu, prethodno datih na korištenje. U tom smislu, transformacija javnog dobra odvija se u pravcu ostvarivanja ličnog interesa zasnovanog na profitu.

Potrebno je naglasiti da posebno u postsocijalističkim društvima postoji teškoća u razumijevanju opšteg dobra i javnog interesa za koje se u ranijem periodu brinula država (Petovar, Vujošević, 2008). Ukoliko kroz navedene primjere protivpravne privatizacije gradskog zemljištva osporimo mogućnost zaštite javnog dobra odnosno opšteg interesa, postavlja se pitanje „ko obezbeđuje/stvara javna dobra i ko utvrđuje status i režime korištenja javnog dobra?“ (Petovar, Vujošević, 2008: 42). Mnoga javna dobra nisu plod državnih intervencija (npr. prirodna bogatstva), ali je poznat i prihvaćen opšti stav da „javno“ podrazumijeva pristupačne dimenzije zajedničkog života, kao i sve stvari koje imaju opšti uticaj na interese svih ljudi (Petovar, Vujošević, 2008: 42 prema Kuper, 1991: 661-2). Privatizacija javnog, gradskog zemljišta produkuje poslovne (tržišne) odnose, dok javno dobro ostaje u rukama organa vlasti i lokalne uprave.

Dakle, privatizacijom gradskog zemljišta smanjuje se i mogućnost zaštite javnog dobra i opšteg interesa. Sa ovakvom konstatacijom teško se složiti jer, kako navode Vujošević i Petovar, „procesi demokratizacije, globalizacije i pluralizacije donose nove interese i nove aktere u domenu javnog dobra i javnog interesa (Petovar, Vujošević, 2008: 43). Danas se, kako navode pomenuti autori, javno dobro ne vezuje samo za domen objekata u državnoj svojini, o kojima se u socijalističkom periodu brinula, nego se javno dobro kreira od strane države, njenih službi, civilnog sektora, privatnih preduzetnika i ostalih aktera. Drugačije rečeno, u savremenom društvu pojam javnog dobra vezuje se za porast, jačanje i poštovanje ljudskih prava, pa se njegovo poštovanje smatra neupitnom društvenom vrijednošću. Prema tome, privatne intervencije u urbanom prostoru ne mogu biti oslobođene poštovanja opšteg interesa odnosno javnog dobra jer se ne svode samo na ekonomske elemente navode Petovar i Vujošević. „Ambijentalne karakteristike gradskih zona nisu prost zbir privatnih dobara, nego posebne vrijednosti koje čine javno dobro jednog grada, odnosno jedne državne zajednice, ili pak

međunarodne zajednice“ (Petovar, Vujošević, 2008: 44-45). Postavlja se pitanje na koji način je moguće primorati privatne investitore da u urbanom prostoru stave javni interes i opšte dobro ispred ličnih interesa u uslovima u kojima je, nažalost, još uvijek nizak stepen poštovanja ljudskih prava, pa se javno dobro još uvijek ne percipira kao obavezujuća i podrazumijevajuća društvena vrijednost, dok se korupcija i kriminal paralelno primjećuju u gotovo svim sferama ljudskog života. Rješenje leži u ulozi države, odnosno lokalne uprave, koja treba da propiše standarde, norme i obavezujuće propise o poštovanju i odnosu prema javnom dobru, bilo da je u privatnim ili državnim rukama.³¹ To dalje znači da država odnosno lokalna uprava kroz procese privatizacije nije ostala bez mogućnosti da se stara o javnom dobru u interesu svih građana, jer je kroz zakonske regulative i druge pravne norme imala obavezu da propiše uslove korišćenja gradskog zemljišta u interesu privatnih lica a koji nije u suprotnosti sa javnim interesom, te da utvrdi metode sankcionisanja drugačijeg postupanja. U konkretnom slučaju to znači da se uprkos privatizaciji gradskog zemljišta, njegova upotreba može ograničiti poštovanjem postojećeg ili ograničavajućim mjerama donošenja novog regulacionog plana, kako bi se u narednom periodu održala racionalizacija prostorne kompozicije ili eventualno spriječila ambijentalna neuklopljenost budućom gradnjom.

4.8 Transformacija javnih prostora u privatizovane prostore potrošnje

Javni prostor predstavlja javno dobro u granicama u kojima se zadovoljavaju interesi građana i služi kao svojevrsni prostor ostvarivanja lič-

³¹ Petovar i Vujošević navode primjer privatizacije galerije Ufiči U Firenci, i Koloseuma u Rimu kao objekata kulturnog naslijeđa najvišeg ranga. Nadležni zavodi za spomenike kulture propisuju način korišćenja ovih objekata koji su obavezujući za vlasnike, akcionare i lokalnu upravu. Isti slučaj je i sa strogim propisima koji važe u pojedinim državama kada su u pitanju način i uslovi korišćenja te održavanja stanova u zgradama. Na taj način je javno, odnosno opšte dobro stavljeno ispred ličnih interesa i iznad njega je (vidjeti u: Petovar, Vujošević, 2008: 45).

nih ili kolektivnih afiniteta urbanih stanovnika. Lefevr (1967) naglašava vrijednosnu komponentu proizvodnje značenja javnih prostora kao izraza odnosa nastalih u proizvodnim procesima. Komodacija socijalističkih gradova uz veliki postotak otvorenih javnih prostora odgovarala je dominaciji radničke klase, čiji je život u gradu trebalo da stvori utisak komfornog života kao produkta specifičnog načina privređivanja. Procesi urbane transformacije vidljivi su u pretvaranju javnih u privatizovane ili poluprivatizovane komercijalne prostore čime se njihova osnovna vrijednost integracije, identiteta i identifikacije podvodi upotrebnj vrijednosti.

U Banjoj Luci privatizacija javnih prostor i njihova komercijalizacija, vidljiva je u izgradnji tržišnih centara i ugostiteljskih objekata na atraktivnim lokacijama. Javni prostori trebalo bi da jačaju kolektivni identitet, osjećaj pripadništva itd. Vremenom ove funkcije bivaju zamijenjene profitabilnim funkcijama, a u isto vrijeme propagiraju osjećaj privrednog razvoja društva kroz širok spektar ponude. „Monumentalnost sagrađenih objekata najčešće uslužno-trgovinskog karaktera surov je pokušaj prikazivanja urbanog razvoja kakav vlada u zemljama Evropske unije“ (Perić Romić, 2012: 146). Osim toga, specifičnosti značenja koja se pridaju javnom prostoru korespondira sa pojmom javnog dobra u mjeri u kojoj je omogućeno korištenje istog od strane zainteresovane urbane populacije. Kao što Čaldarović naglašava: „... urbana matrica (je) samo ljuštura potencijalne urbanosti...“ (Čaldarović, 2011: 120), neophodno je postojanje određenih preduslova ili urbanih formi kroz koje se djelovanje građanstva usmjerava i kanališe. U tom smislu, društveni sistem predstavlja obrazac prihvatljivog i usaglašenog djelovanja urbanih stanovnika a transformacija istog podrazumijeva novi koncept djelovanja i ponašanja u skladu sa potrebama vremena. Postojanje velikog broja javnih prostora u socijalističkom periodu razvoja Banje Luke, u uslovima društveno usmjerene gradnje, nepostojanja privatnih inicijativa niti konkurencije, omogućavalo je daleko veću zastupljenost istih, ali u isto vrijeme i njihovu nedovoljnu iskorištenost, te neadekvatnu sadržajnu opremljenost. Procesi privatizacije su mnoge javne prostore komercijalizovali i prethodnu dostupnost i javnost sveli u okvire potražaćkih mogućnosti. Tržni

centri su najočitiiji primjer razvoja potrošačkog društva.

Na prostoru Banje Luke, nalazi se veliki broj upravo takvih objekata (Merkator, Tropik, Emporijum, Hiperkort itd.), koji stvaraju i specifične obrasce ponašanja i djelovanja, često dovedene u vezu sa kupovnom moći pojedinaca i njihovim potrošačkim navikama. „U tom pogledu privatizovani javni prostori okupljaju građane trenutnih ili stalnih afiniteta i potreba što među istima dovodi do osjećaja skrovite bliskosti i pripadnosti, uprkos činjenici da njihovom nastanku prethode profitabilni interesi prije nego zdravi međuljudski odnosi,“ (Perić Romić, 2015c: 20). Transformacija javnih prostora pokazatelj je i klasne transformacije društva, u kome identitet pripadajuće klase može biti prepoznat i u izgradnji svojevrstnih urbanih stilova života.

Transformacija javnih prostora podrazumijeva i izmjene funkcionalnih dimenzija sadržanih u određenju pojma javnog. Privatizovani i poluprivatizovani javni prostori u isto vrijeme su i kontrolisana mjesta potrošnje, što dimeziju javnosti i dostupnosti dovodi u pitanje. Značenje mjesta na kome je Lefevr insistirao privatizacijom i komercijalizacijom javnih prostora, suštinski je narušeno. Kao i u drugim gradovima, tako i u Banjoj Luci, tržni centri su opremljeni svim bitnim sadržajima koji najmanje podstiču društvenost a najviše razvijaju ugovorene poslovne odnose. „To su mjesta konzumentarizma potrošačkog društva u kojima su želje za ostvarivanjem ličnih potreba pojedinaca davno nadvladale vrijednosti od opšteg interesa“ (Perić Romić, 2011: 187). Velika dostupnost sadržaja koji se nude u zatvorenim tržnim centrima uveliko doprinosi racionalizaciji raspoloživog vremena za obavljanje neophodnih aktivnosti urbane populacije, suštinski ne doprinoseći kohezivnosti stanovnika nego osamljenosti i ličnoj posvećenosti. Dostupnost i raspoloživost različitih sadržaja u tržnim centrima nadoknađuje potencijalni gubitak vremena ukoliko bi se potrebe zadovoljavale na različitim mjestima u gradu. Multifunkcionalnost tržnih centara predstavlja privlačnu snagu ovih (ne)mjesta koji i kroz dobro osmišljenu racionalizaciju vremena ostvaruju profit.³² U socijalističkom periodu gradovi

³² Skoro svaki tržni centra ima dječju igraonicu, kafić, restoran, banku, teretanu itd., a kao kompenzacija za prirodni ambijent nerjetko srećemo i fontanu i/ili botaničku baštu odnosno prirodni i/ili vještački park.

su posjedovali robne kuće, kao sjedišta trgovačko-uslužnih djelatnosti, a u Banjoj Luci to je bila robna kuća „Boska“.

Odumiranje javnih prostora, kao mjesta široke namjene i dostupnosti, izazvano je supermodernitetom (Augé, 2001) u kome mjesta moraju da imaju određenu svrhu. Društvenost koja se otjelovljuje u javnom prostoru, kao i pripadnost nekom mjestu ne smatra se svrhom i smislom njegovog postojanja. Svrshodnost se posmatra kroz doprinos racionalizaciji raspoloživog vremena uz mogućnost ostvarivanja profita. U suprotnom su javni prostori beskorisni i sa aspekta tržišno orijentisanog privređivanja, neiskorišteni. Izgubivši dimenziju značenja mjesta po kome i sa kojim su se građani identifikovali, javni prostori prerastaju u „nemjesta“, tranzitna područja svakodnevnog života i prostore u kojima automatizacija i tehnologija (bankomati, samuslužne prodavnice, auto-praone itd.) zamjenjuju ljudsku komunikaciju i formalne interpersonalne odnose. „Značenje mjesta jeste socijalni konstrukt i podrazumijeva mnogo razina, a transformacija mjesta pridonijela je nastanku bezmjesnosti. Pojedinaac ne stvara vezu sa nemjestom, ‘nemjesta’ karakterizira odustnost značenja. ‘Nemjesta’ su najčešće tranzitni prostori koji služe da bi se dostiglo mjesto ili obavila neka svakodnevna obaveza.“ (Ursić, 2009: 1145 prema Relph, 1997). Tipično mjesto u Banjoj Luci koje je za građane imalo određeno značenje jeste tzv. Gospodska ulica (pravi naziv je Ulica Veselina Masleše) Posljednjih nekoliko decenija, ona je predstavljala glavno gradsko šetalište, sjecište društvenih kontakata i veza te razvoja društvenih odnosa i interakcija. Danas je ovaj javni prostor dobio uglavnom komercijalna obilježja i poprima tranzitne osobine. Postaje „nemjesto“, prostor kroz koji se prolazi (ne šeta se) sa ciljem da se stigne na neko odredište na kome treba da se zadovolji određena potreba ili obaveza. Kao i u drugim razvijenim gradovima, i gradovima u razvoju, ova pojava se vezuje za savremene moderne i postmoderne urbane tokove, koji su rezultat ubrzanog tempa i načina života uzrokovanog tehničko-tehnološkim napretkom. „‘Nemjesta’... naglašavaju brzinu i protočnost. Pojedinaac ne doživljava ta tranzitna područja identitetno, odnosno povjesno i osobno, nego ih rabi za to da što brže i djelotvornije obavi svakodnevne zadatke...“ (Ursić, 2009: 1147).

Uopšteno govoreći, društvena dimenzija ulice kao prostora interakcije među pojedincima gubi svoju socijalnu dimenziju i postaje tranzitni prostor ka ispunjavanju određenih obaveza što dorinosi depersonalizaciji urbanog stanovništva, pri čemu se subjekti u urbanoj svakodnevici posmatraju kao prolazni objekti određenog prostora³³



Slika 20. Gospodska ulica sa početka prošlog vijeka.



Slika 21. Gospodska ulica danas

³³ Detaljnije na ovu temu u: Fajf, 2000.

4.9 Rehabilitacija i rekonstrukcija urbanog središta Banje Luke

Istorijski posmatrano, središe Banje Luke se pomjeralo sa Gornjeg Šehera (današnjih Srpskih Toplica) u periodu orijentalnog razvoja grada, ka današnjem centru koji se počeo razvijati u periodu Vrbaske banovine, pod vladavinom bana Svetislava Milosavljevića Tise, i odnosi se na potez od Banskog dvora, Gospodske ulice, Trga Krajine i parka „Petar Kočić“. Kao što je već rečeno, najznačajniji objekti iz tog vremena ostali su i do danas prepoznatljive građevine Banje Luke a ambijentalni okvir je uistinu pretrpio određene izmjene.

Transformacija urbanog središta odnosi se na urbanu obnovu, odnosno rehabilitaciju i rekonstrukciju. Sam pojam rehabilitacije podrazumijeva intervencije u određenom prostoru sa ciljem da se poboljša kvalitet života stanovnika, zaštititi istorijsko središte od daljeg propadanja te pospješe rastuće aspiracije lokalnog stanovništva za kvalitetnijim stanovanjem, boljim urbanim servisima itd. (Čaldarović: 2011: 23). Kako navodi Čaldarović, rehabilitacija obuhvata ne samo fizičku strukturu i socijalni status nekog područja, nego i mjere revitaliziranja, restauracije i rekonstrukcije (Čaldarović, 2011: 24). Urbana rekonstrukcija označava ponovno građenje ili obnovu (Vaništa-Lazarević, 1999: 15). „Rekonstrukcija takođe obuhvata problem regulisanja gradske saobraćajne mreže, zone ozelenjavanja i rekreacije, kao i rješavanje razmjesta privredno-industrijskih zona, reorganizaciju gradskih centara i centara kulturno istorijskog nasleđa“ (Vaništa-Lazarević, 1999: 15, prema Bašlar, 1969).

Sam pojam *rehabilitacije* nastaje iz potrebe oživljavanja, obnove i regenerisanja gradskih središta, koja su procesima urbanizacije i razvoja gradova postala mjesta koncentracije niskodohodovanog stanovništva obično nekadašnje radničke populacije još iz perioda industrijskog razvoja današnjih metropola. Ovaj pojam podrazumijeva i obnavljanje starih gradskih jezgara da bi se zaštitili od propadanja, ali i prilagođavanja postojećeg prostora novim potrebama stanovnika. U tom smislu, rehabilitaciju često prati i rekonstrukcija koja „... se prvenstveno odnosi na promenu - nove zgrade i novi sadržaji koji će biti smešteni u odre-

đenom delu grada“ (Backović, 2015: 26).

Visoke koncentracije stanovništva bliže urbanim središtima često onemogućavaju značajnije intervencije u pogledu rehabilitacije tih dijelova, što konačno dovodi do njihovog propadanja i zanemarivanja. Vremenom, u većini gradova razvijenog dijela svijeta (naročito Amerike) čine se naponi ka prostornoj redistribuciji stanovništva i oslobađanja urbanih središta od stanovnika socijalnog statusa. Ova pojava uslovljena je prije svega deindustrijalizacijom društva odnosno prelaskom iz fordizma u postfordistički period. Sam pojam postfordizam ukazuje i na promjene koje se odnose na nove stilove života, kulturne obrasce, estetizaciju robe i potrošačke navike, zapravo sve ono što obilježava potrošačko društvo. U tom smislu, uljepšavanje urbanog prostora u svrhu podsticanja potrošačkih navika podrazumijeva koncentraciju stanovnika koji mogu da isprate izazove koji im se nude, i predstavlja unutrašnju politiku svakog grada. „Unutrašnji faktori podrazumijevaju plansko prestrukturiranje urbanog prostora, a jedan od načina predstavljaju procesi džentrifikacije, kao i homogenizacije socijalno heterogenih urbanih naselja“ (Perić Romić, 2012a: 47). Dakle, ulaganje u pojedine centralne zone gradova u pogledu stvaranja kvalitetnijeg stanovanja ima za cilj dovođenje intelektualnog kapitala, jer infrastrukturno i svako drugo ulaganje dovodi i do povećanja cijena zemljišta odnosno renti, što utiče na prostornu distribuciju stanovništva. Na taj način procesima džentrifikacije na prostoru nekadašnjih radničkih naselja nastaju uglavnom zone stanovanja nove servisne klase. „Revitalizovani objekti – poslovni centri, šoping centri, rezidencijalni objekti, muzejski kompleksi, galerijski prostori, restorani, kafići – primarno su usmereni na privlačenje pripadnika servisne/kreativne klase koja će svoj visoki dohodak neprestano trošiti u gradu, čime se obezbeđuje konstantna potrošnja“ (Backović, 2015: 22). U tom smislu može se reći da „Stepen učestalosti džentrifikacije pokazatelj je upliva stranog ili obrt nacionalnog kapitala...“ (Perić Romić, 2011a: 258).

Kada je u pitanju Banja Luka, ne može se govoriti o procesima džentrifikacije jer ona u pravom smislu riječi nije doživjela ni prelazak iz fordističkog u postfordistički period razvoja, niti se može govoriti o

procesima urbanizacije koji su bili intenzivni u kapitalističkim gradovima u periodu do i poslije industrijskog razvoja. Socijalističko društvo je bilo društvo dominantne radničke klase zaposlene u industriji, stambeno zbrinute po cijelom urbanom prostoru u zonama stanovanja, koje su bile ujednačenog kvaliteta i komodacije. Procesi privatizacije i denacionalizacije nisu doveli do pojave postindustrijskog društva prepoznatog na Zapadu, nego do jednog raskola koji se ogleda u propasti industrijskog sektora, ali ne i do prelaska u višu fazu društvenog razvoja. To dalje znači da se u Banjoj Luci danas ne uočava nova servisna/kreativna odnosno intelektualna klasa izrazitih potrošačkih navika, putem kojih je u mogućnosti da izražava i specifičan stil života. Stanovnici višeg socijalnog statusa pozicioniraju se u centralne zone grada u kojima su cijene stanova daleko veće nego u drugim dijelovima, ali ta pojava je odraz mogućnosti određenog broja stanovnika prije nego planirana aktivnost sa ciljem socijalnog pročišćavanja urbanog središta.

Revitalizacija je u pogledu navedenog širi pojam od džentrifikacije, jer se odnosi na održavanje autentičnosti i istorijske prepoznatljivosti u graditeljskom nasljeđu pojedinih dijelova grada. Ona može da popravi i poboljša kvalitet stanovanja, ali se u terminološkom određenju odnosi i na održivost nasljeđenog istorijskog konteksta kao i prilagođavanja pojedinih dijelova gradova potrebama savremenih uslova života. Zaštiti graditeljskog nasljeđa posebno su doprinijeli sljedeći dokumenti: „Atinska povelja“, „Haška konvencija“, „Venecijanska povelja“, „Amsterdamska deklaracija“ te „Preporuka iz Najrobija“ (Vaništa-Lazarević, 1999: 33). Revitalizaciju često zamjenjuje pojam regeneracije.

Upravo navedeni segment urbane rehabilitacije prepoznajemo u transformaciji urbanog središta Banje Luke. Dakle, određene izmjene u centru grada imale su za cilj da ovaj prostor sačuvaju od daljeg propadanja i održe njegovu prvobitnu namjenu odnosno funkciju, te da ga učine modernijim i atraktivnijim kako bi se kroz sadržinsko popunjavanje prostor učinio još funkcionalnijim. Pojačavanje funkcionalnosti određenog prostora doprinosi njegovoj revitalizaciji, odnosno vraćanju života i ljudi u određeni prostor.³⁴ Promjene vlasničke strukture i pro-

³⁴ O revitalizaciji detaljnije vidjeti u: Vujović, 1990: 118.

cesi privatizacije uticali su na pojavu privatnih interesa prepoznatih u otvaranju velikog broja trgovinskih uslužnih i ugostiteljskih djelatnosti u Gospodskoj ulici, ali s obzirom na to da je ona još u periodu austrougarske vlasti razvijala i njegovala navedene funkcije (prilagođene tadašnjem vremenu), može se zaključiti da je u tom smislu ovaj dio grada sačuvao prepoznatljivost.

Detaljni plan centralnog područja Banje Luke usvojen je 1991. godine i obuhvatio je područje od oko 44 hektara površine, unutar koga se nalaze Trg Krajine, Gradska tržnica, Park „Petar Kočić“, ulice Gospodska i Bana Milosavljevića, te Trg srpskih Vladara (Novaković, 2010: 237). Potreba za rekonstrukcijom centralnog područja grada podstaknuta je nedostatkom poslovnih prostora i promijenjenom vlasničkom strukturom, te pojavom pravnih subjekata koji su bili voljni ulagati u ovaj dio grada, kao i potrebom da se grad prilagodi novom kontekstu razvoja u kome dominiraju privatni interesi i tržišna ekonomija ali uz izrazitu potrebu očuvanja kulturno-istorijske baštine. U tom smislu, rekonstrukcija centralnog dijela grada trebalo je da predstavlja raskid sa dotadašnjim sistemom i da implementira nove modernističke obrasce u prostoru, poštujući istorijsko nasljeđe. Revizije plana koje su usledile uglavnom su pratile navedene potrebe, uz vodeću ulogu lokalne gradske administracije koja je vodila računa o usaglašenosti istog sa Zakonom o prostornom planiranju i građenju i drugim pravnim propisima iz ove oblasti. Ovaj plan bio je zasnovan na *Urbanističkom planu* iz 1975. godine, kao dokumentu višeg reda (iako je isti prestao da važi ali u nedostatku novog, pružao je dobre smjernice s obzirom na to da se do navedenog datuma nije ispunio predviđeni stepen razvoja i rasta stanovništva do 220 000) (vidjeti u: Novaković, 2010: 228-241). Izradu novog urbanističkog plana osujetila su upravo ratna dešavanja tokom devedesetih godina. Revidirana verzija plana centralnog područja usvojena je prvo 2004. te 2007. godine, a potom je donesena *Strategija razvoja Banje Luke za period 2007-2015*. U aprilu 2014., Skupština grada Banje Luke usvaja *Odluku o donošenju Prostornog plana Banje Luke*, kao novog prostornog okvira na osnovu koga je bilo moguće usmjeriti dalji razvoj grada. Nakon navedenog konfuznog stanja oko postoja-

nja i revidiranja dokumenata i planova, te važećih zakona i Strategija, kao i „nevežećeg“ *Urbanističkog plana*, koji je korišten kao okvir izrade, sve ostale prostorno-planske dokumentacije, koje su proizvele potrebu rekonstrukcije užeg centralnog gradskog područja, ali u okvirima operativnog cilja, ostala je nerazjašnjena veza između urbane rekonstrukcije kao konkretne aktivnosti i njenog konteksta u navedenim dokumentima. Drugačije rečeno: „Iako je urbana rekonstrukcija centra grada definisana u analiziranim dokumentima kao operativni cilj prvenstveno u *Strategiji razvoja Banje Luke 2007-2015*, nema jedinstvenog i sveobuhvatnog projekta urbane rekonstrukcije centra grada...“ (Novaković, 2010: 238). To ipak nije značilo da intervencija u pomenutom prostoru nije bilo i sve one su utemeljenost pronalazile upravo u *Detaljnog planu* centralnog područja Banje Luke (Novaković, 2010). Pristupilo se revidiranju *Detaljnog plana* kroz otvaranja konkursnih procedura za idejna rješenja, koja su konačno napravila pomak u prostornom planiranju kao dinamičnoj kategoriji. Konkretno, rekonstrukcija parka „Petar Kočić“ započeta je 2003. a završena 2006. godine sa postavljanjem muzičkog paviljona i uklanjanjem čuvene fontane – simbola Banje Luke. Čaldarović je upozoravao na činjenicu da se kroz procese rekonstrukcije i revitalizacije pojedini javni prostori mogu udaljiti od svoje osnovne funkcije-dostupnosti svima, te da postaju mjesta potrošnje što ih čini nedostupnim za sve građane (vidjeti u Čaldarović, 2011:28). U tom kontekstu nostalgicari će procijeniti i uklanjanje fontane iz parka „Petra Kočića“ koju je zamijenio kafe-bar „Staklenac“. U navedenom slučaju, Gradska uprava bila je inicijator i investitor rekonstrukcije, što je svakako prednost u odnosu na druge gradove u kojima su privatni subjekti pokretači promjena (npr. u Zagrebu slučaj Cvijetnog trga o kome je pisao Čaldarović, 2011; Zlatar, 2013. i dr.)

Kada je u pitanju banjalučka tvrđava Kastel³⁵, njeno obnavljanje odvija se fazno iza dva razloga: jedan se odnosi na izuzetno složenu

³⁵ Tvrđava Kastel sagrađena je najvjerojatnije još u doba Rimskog carstva zbog odbrane od varvara, a njena dalja nadogradnja i proširivanje koje imamo u današnjem obliku datira iz perioda vladavine Ferhad paše Sokolovića (XVI vijek). Njena odbrambena funkcija bila je dominantna u vrijeme Turske i Austrougarske.



Slika 22. Raniji izgled parka „Petar Kočić“ koji je osnovan 1931. godine, porušen tokom Drugog svjetskog rata a potom i obnovljen.



Slika 23. Novi izgled parka „Petar Kočić“ sa muzičkim paviljonom i kafebarom „Staklenac“ umjesto fontane.

rekonstrukciju odnosno restauraciju, kako bi joj se očuvao autentični oblik, a drugi razlog je finansijske prirode. Dakle, dinamika obnove zavisi od mogućih godišnjih izdvajanja iz gradskog budžeta u ove svrhe, a početak rekonstrukcije Kastela omogućila su sredstva Evropske unije.

Skupština grada Banje Luke je 28. 3. 2018. godine usvojila novi nacrt *Regulacionog plana centralnog područja Banje Luke*, nakon čega je uslijedio javni uvid do njegovog konačnog usvajanja u namjeri da se nastavi kontekstualno njegovati i razvijati urbano nasljeđe iz perioda sa početka dvadesetog vijeka. U tom smislu, najveći dio plana odnosi se na potez od stare autobuske stanice preko Muzeja savremene umjetnosti i Hrama Hrista Spasitelja, te spomenika banu Milosavljeviću, pa sve do prostora na kome je prvobitno planirana izgradnja tržnog centra, a od koga se odustalo radi narušavanja istorijskog konteksta i prijetnje od potencijalne zagušenosti u saobraćaju. Na tom mjestu za sada je planirana izgradnja podzemnih garaža, a u nadzemnom dijelu trg, odnosno spomen obilježje palim borcima vojske Republike Srpske. Može se ocijeniti da zamišljeni koncept razvoja centralnog područja grada, nadovezujući se na već postojeći i izgrađen i relativno uređen prostor od Trga Krajine pa do kraja Gospodske ulice, uistinu štiti sa jedne strane ambijentalni kontekst, ali sa druge strane ne ispunjava prvobitno postavljene uslove koji su se između ostalog odnosili i na stvaranje novih zelenih površina (parkova, skverova itd.), bar ne u dovoljnoj mjeri, kako bi se očuvao identitet Banje Luke kao „grada zelenila“. Idejna rješenja oko rasterećivanja saobraćaja ovog centralnog područja kroz izgradnju kružnih tokova u neposrednoj blizini, po mišljenju stručne javnosti ne utiče na rasterećenje gužve nego na lakšu prohodnost vozila, što može uticati čak na intenzivniji saobraćaj. Podzemne garaže doprinose premještanju vozila sa nadzemnog u podzemni prostor, ali i dalje ostaje problem zagušenih pristupnih puteva koji vode do podzemnih garaža.

Hram Hrista Spasitelja, a sa obe strane objekti sagrađeni u periodu vladavine bana Milosavljevića Tise: Gradska uprava i Banski dvor, sa zelenom površinom u kojoj je spomenik pomenutom banu, čini jednu kontekstualnu cjelinu. Planirane izmjene odnose se na novu osu suprotnu od linije navedenih objekata.

Poređenja radi, Čaldarović izgradnju podzemnih garaža u užem centralnom području Zagreba ocjenjuje kao problematično rješenje, koje je imalo za cilj da ukloni postojanje automobila sa pločnika. Razlozi protivljenja su sljedeći: „izgrađena garaža postaje trajni atrakcijski element privatnog prometa, i broj automobila koji se kreću prema garažama i do deset puta je veći od kapaciteta istih“ (Čaldarović, 2011: 30). Razlika između Zagreba i Banje Luke jeste u tome što se vrši prenamjena postojećih parking prostora u nadzemnom dijelu na kome se planira izgradnja trga, dok se parking prostor spušta ispod postojeće parking površine. To znači da u ovom dijelu grada, bar za sada, neće biti dodatnog saobraćajnog opterećenja na već postojeće stanje. Osim toga, prilaz podzemnim garažama zavisi od idejnog projektantskog rješenja uklopljenog u postojeću viziju izgradnje i rekonstrukcije užeg urbanog prostora sa uvažavanjem postojeće saobraćajne infrastrukture i sa naglaskom na rasteraćenost saobraćaja bar u nadzemnom dijelu.

Osim regulisanja saobraćaja kao i dozvoljene spratnosti objekata, predviđena je i izgradnja nekoliko nebodera kao izraza kretanja Banje Luke ka modernim i savremenim urbanim trendovima. Te više spratnice, predviđene su u graničom području regulacionim planom obuhvaćenog područja. Paralelno sa izradom pomenutog novog *Regulacionog plana Banje Luke*, krenula je i obnova Banskog dvora koja pospješuje regeneraciju centralnog područja kroz proces revitalizacije postojećeg izgrađenog fonda.

Na mjestu postajanja Hrama Svete Trojice sagrađenog 1939. godine a potom bombardovanjem oštećenog 1941, i iste godine naredbom ustaških vlasti potpuno srušenog, 1993. godine podignut je Hram Hrista Spasitelja koji je upotpunio raniju viziju centralnog dijela Banje Luke iz perioda bana Milosavljevića.

U Banjoj Luci je 2007. zvanično otvorena ponovo sagrađena Ferhad-pašina džamija, poznata kao Ferhadija, koja je bila porušena 1993. godine, a predstavljala je jedno od naimpozantnijih arhitektonskih ostvarenja bosanske arhitekture 16 vijeka. I kroz ovaj primjer obnove, Banja Luka je pokazala spremnost za očuvanjem kulturno-istorijske baštine.³⁶

³⁶ Džamiju je sagradio bosanski sandžak beg Ferhad-paša Sokolović u periodu



Slika 24. Saborni hram Hrista Spasitelja u Banjoj Luci

Na osnovu navedenih transformacijskih procesa u užem centralnom području Banje Luke, može se zaključiti da se rekonstrukcija započeta devedesetih godina kretala u pravcu revitalizacije javnih prostora sa akcentom na modernizaciju istih kroz konkursom odabrana idejna rješenja. Privatizacija uslovljena promjenama društvenog sistema uticala je na izmijenjenu vlasničku strukturu, te pojavu privatnih preduzetničkih inicijativa, naročito u Gospodskoj ulici. U tom smislu, zadržala je prvobitni karakter i funkcionalnost sa dominacijom privatnog nad društvenim kapitalom. Rekonstrukciju centralnog gradskog prostora Banje Luke pratila je revitalizacija poznatog *Parkića* u kome se nalazi spomenik banu Milosavljeviću na izlazu iz Gospodske ulice i koji je na neki način predstavljao uvod u izgradnju nove poprečne ose sa predviđenim trgovima, podzemnim garažama i zelenim površinama. Cilj je bio uobličavanje ovog dijela grada u prostor prepoznatljivosti, očuvane autenizmeđu 1576. i 1587. godine koji je bio poznat i po izgradnji mnogih objekata iz tog vremena. Izgradio je vodovod, sahat kulu, mnoge zanatske radnje a i mostove preko Vrbasa i Crkvene (Spremo,1966: 69).

tičnosti objekata izgrađenih u stilu neorenesanse i secesije. Međutim, *Regulacioni plan* nije adekvatno odgovorio na sve postavljene zadatke i ciljeve, bar kada su u pitanju javne zelene površine za koje u punom prostornom kontekstu nije ostavljeno mjesta.³⁷ Sporni dio novog *Regulacionog plana* odnosi se na predviđenu izgradnju još jednog objekta uz Hram Hrista Spasitelja, čime će značajnije doći do zaklanjanja Banskog dvora. Izgradnja stambenih objekata preko puta Uprave za indirektno oporezivanje u neposrednoj blizini spomenika banu Milosavljeviću doprinosi smanjenju koncepta otvorenog javnog prostora. Planirana izgradnja nebodera po novom *Regulacionom planu* problematična je sa aspekta dozvoljene spratnosti i kontekstualnog okvira, ali ipak treba naglasiti namjeru plana da promoviše Banju Luku kao moderni grad po uzoru na ostale evropske gradove srednje veličine. Dakle, ponuđeni plan rekonstrukcije i revitalizacije uključuje upravo one elemente razvoja i funkcionalnosti koji sa jedne strane treba da zaštite postojeću istorijsku strukturu, a sa druge strane da odgovore potrebama savremenog života i modernizaciji koja omogućuje dalje pozicioniranje Banje Luke u odnosu na ostale gradove razvijenog dijela Evrope. Dio stručne javnosti ipak smatra da visoka izgradnja stambenih objekata treba biti nastavljena interpolacijama u postojeće zone visoke spratnosti i prema istočnom tranzitu. Izgradnja memorijalnog spomenika iznad podzemne garaže problematična je sa aspekta simboličnog značenja koje može biti inicirano od strane porodica palih boraca itd.³⁸

Dakle, neophodnost zaštite centralnog gradskog područja proizilazi iz činjenice da su promjene vlasničkih odnosa uz vidnu dominaciju privatnih interesa prijetili narušavanju autentičnosti prostora uz izuzimanje stručne javnosti i mišljenja javnog mnjenja o tim procesima. Ipak, nije sigurno da li će novi *Regulacioni plan* centralnog gradskog područja spriječiti dominaciju privatnih građevinskih inicijativa ukoliko

³⁷ Na ovaj problem javnosti je ukazao dio profesora sa Arhitektonsko-građevinsko-geodetskog fakulteta Univerziteta u Banjoj Luci.

³⁸ Primjedbe profesora Katedre za arhitektonsko projektovanje Arhitektonsko-građevinskog i geodetskog fakulteta prenosi: <https://blmojgrad.com/strucna-javnost-se-digla-protiv-regulacionog-plana-za-centar-banjaluke/> pristupljeno: 22. 07. 2018.

se dozvoljava određena gradnja na pomenutom prostoru. Funkcionalne zone predviđene *Urbanističkm planom iz 1975.* su na taj način ozbiljno narušene, što dovodi do stihijskog i slabo kontrolisanog zaposjedanja najatraktivnijih lokacija gradskog zemljišta zanemarujući funkcionalno-prostorni koncept razvoja. U tom smislu, zaštita revitalizacija i rekonstrukcija centralnog gradskog područja pokazuje se kao opravdan poduhvat koji bi uveliko trebalo da očuva istorijsku jezgru grada iz perioda s početka XX vijeka, kada su nastale reprezentativne građevine po kojima je Banja Luka i danas poznata. Nakon završetka ovog poduhvata, videće se uspješnost zamišljenog koncepta zaštite i proširenja centralnog gradskog područja.

4.10 (Visoka) poslovna gradnja u Banjoj Luci

Nakon ratnih dešavanja, tokom devedesetih godina, Banju Luku zahvatila je intenzivna izgradnja porodičnih domaćinstava odnosno individualna stambena izgradnja uzrokovana naglim prilivom izbjegličkog stanovništva, koje se uglavnom naseljavalo na obodnim dijelovima grada. Među tim naseljima, posebno se ističu Šargovac, Petrićevac, Motike, Lauš i dr, u kojima je veliki broj domaćinstava nelegalno izgrađen sa ciljem da se na što brži i jeftiniji način obezbijede uslovi egzistencije. Ta pojava, nažalost, prouzrokovala je trajne posljedice u fizionomiji grada, kao i probleme u pogledu daljeg prostorno-planskog širenja urbane teritorije. Broj nelegalno sagrađenih objekata u Banjoj Luci procjenjuje se na oko 20.000.³⁹ U ovom periodu postsocijalističke transformacije, nije bilo značajnije visoke gradnje poslovnih niti stambeno-poslovnih objekata.

Nakon 2000. godine, u Banjoj Luci počinju se intenzivno graditi uglavnom stambeno-poslovni objekti, koji su, osim nagle i narastajuće potrebe za stanovima, kompenzovali i nedostatak poslovnih prostora za razvoj preduzetničkih inicijativa stanovništva, koje je transformacijom društveno-političkog i ekonomskog sistema pokušavalo da materijalne uslove egzistencije ostvari kroz pokretanje vlastitih poslovnih djelatnosti

³⁹ Podaci dobijeni u Gradskoj upravi Banje Luke.

različitog tipa. Sa druge strane, transformaciju sistema unutar koga se odigrala privatizacija preduzeća u društvenom vlasništvu, pratila je i pojava ratnog profiterstva, a uočljivo je bilo i socijalno raslojavanje društva. U tom smislu, socijalne razlike urbanog stanovništva dobijale su prostorni oblik, pa se izgradnja porodičnih kuća bogatijeg stanovništva koncentrisanih na atraktivnim lokacijama u samom središtu grada prepoznaje i po zanimljivim arhitektonskim rješenjima, što ih vizuelno izdvaja iz okruženja (vidjeti u Mandić, 2013: 203). Nakon ovog perioda, uslijedila je izgradnja stambenih objekata u neizgrađenim urbanim prostorima ili u onima u koja su bile moguće interpolacije.

Takođe, nakon 2000. godine, zapažena je intenzivnija gradnja poslovnih objekata koji spadaju u domen visoke gradnje. Grad na taj način dobija obrise modernog evropskog grada, ali ipak izostaje sistemski planirana gradnja koja ujedno nije adekvatno kontrolisana niti usmjeravana. Vlasništvo nad gradskim zemljištem izazvalo je mnoge kontroverze i sukobe u pogledu prava vlasništva, načina i tipa gradnje, kao i zaštite opšteg interesa. Ranije pomenuta privatizacija Urbanističkog zavoda svakako je uticala na daleko veću mogućnost ostvarivanja ličnih interesa privatnih lica, odnosno investitora, jer je izostalo institucionalno upravljanje zemljištem i prostornim razvojem grada.

Visoka gradnja uglavnom se odnosi na poslovne objekte kao što su banke, osiguravajuća društva ili upravno-administrativne djelatnosti, dok je novim *Regulacionim planom* centralnog gradskog područja predviđena izgradnja višespratnica do 15 spratova, i to kod Tehničke škole kao i u neposrednoj blizini Tržnice. Stambeni objekti preko 10 spratova uglavnom su izgrađeni u naselju Borik nakon zemljotresa, dok se najvišta zgrada od 16 spratova nalazi u Kordunaškoj 14 u istom naselju.

Kao potvrda postojanja određenih nelogičnosti, pa i ambijentalne neuklopljenosti u postojeći prostorni koncepta Banje Luke, dugo je svjedočila zgrada poslovnog centra „Agram“ na tranzitnom potezu od autobuske stanice prema Rebrovcu (Bulevar srpske vojske), koja je bila okružena starim, devastiranim garažama gradskog „Autoprevoza“ i neizgrađenim parcelama u širem susjedstvu.⁴⁰

⁴⁰ U toku 2017 godine pristupilo se uklanjanju pomenutih garaža, te je planirana



Slika 25. Poslovna (visoka) gradnja u Banjoj Luci, primjer zgrade MF Banke

Administrativni centar Vlade Republike Srpske, o kome je bilo riječi ranije, spada u domen visoke poslovne izgradnje, što je Banju Luku učinilo institucionalnim središtem Republike Srpske. Za razliku od drugih većih urbanih sredina u okruženju, Banja Luka još uvijek nije dostigla nekontrolisani rast nebodera odnosno poslovnih tornjeva, kao što je to slučaj sa Beogradom, Sarajevom ili Zagrebom, što naravno zavisi i od ekonomskog razvoja društva koje budi apetite za poslovnim ulaganjima. Horvat kritički posmatra trend izgradnje poslovnih tor- izgradnja nekoliko stambenih objekata u čijoj neposrednoj blizini se planira izgradnja čuvene Ruske pravoslavne crkve. Oko njene veličine i izgleda vode se velike polemike. Za ovaj dio neizgrađenog dijela Banje Luke, koji se proteže od Administrativnog centra Vlade Republike Srpske pa do zgrade Agram koncerna, radi se revizija važećeg regulacionog plana. Mnogi stručnjaci iz ove oblasti upozoravaju da se najatraktivnije lokacije grada koriste za stambenu izgradnju a ne za objekte javne namjene što uzrokuje trajne posljedice na funkcionalnost i prostornu racionalnost. Iza Administrativnog centra zgrade Vlade, a pored stadiona FK Borac, takođe je planirana izgradnja koncertne dvorane.



Slika 26. Poslovni centar „Agram“ u Banjoj Luci u kome posluje nekoliko osiguravajućih društava

njeva u Zagrebu, ističući da njihova nekontrolisana gradnja dovodi do nametanja svijesti o dominaciji kapitala u svakodnevnom životu, koja kod prosječnog građanina može izazvati depersonalizaciju i samootuđenje (Horvat, 2007). Isti autor ističe da visoka gradnja, izražena kroz monumentalne tornjeve i nebodere, predstavlja namjeru da se takvim učini i ljudski život sa velikim očekivanjima, neiscrpnim ulaganjima bez jasnog smisla. “... funkcija ne slijedi formu, forma ne slijedi funkciju“ (Horvat, 2007: 39). Čaldarović je takođe isticao važnost kontrolisane visoke poslovne gradnje, prevashodno propitujući čije interese i čije ciljeve ona zadovoljava. Ukazivao je da nekontrolisani rast visoke gradnje može ozbiljno da naruši prepoznatljivu urbanu slojevitost razvoja, te specifičnu autentičnost gradova, pri tome umanjujući i raspoloživost javnog prostora. Pozivajući se na Mamforda, ukazao je da “dodavanje nove poslovne izgradnje dovodi do intenziviranja već postojećih negativnih uticaja kakvi su, na primjer, gustoća prometa, nagomilavanje

različitih ‘pratećih sadržaja’, pojačana anonimnost stanovnika, negativan uticaj na veličinu aglomeracije, uticaj i pojačanje ‘Beskonačnog kruga zagušenosti prometom’” (Mamford u Čaldarović, 2011: 49).

Kada je Banja Luka u pitanju, navedene problemi o kojima je Čaldarović govorio, možemo da prepoznamo u slučaju objekta „Sberbanke“, koji je sagrađen u Jevrejskoj 71. U neposrednoj blizini nalazi se zanat-ski centar sa velikom brojem trgovačkih i uslužnih djelatnosti, te hotel „Vidović“, Univerzitetska biblioteka, Tržnica i Tehnička škola, što utiče na visoku frekvencije vozila. Saobraćajna prohodnost dodatno otežava neriješen i neuređen parking prostor, kako za radnike tako i za korisnike usluga pomenute banke.⁴¹

U kontekstu navedenog, urbano planiranje treba više da vodi računa o tipu planirane gradnje objekta, kako bi se u širem kontekstu sagledale moguće negativne posljedice koje objekat u određenom urbanom prostoru može da ima.



Slika 27. Sberbanka u Banjoj Luci (na slici se vidi neuređen i neasfaltiran parking prostor)

⁴¹ U neposrednoj blizini objekta „Sberbanke“, kompanija „Malbašić“ sagradila je još jednu zgrada luksuznog stanovanja koja se graniči sa hotelom „Vidović“, te položajem i visinom značajno smanjuje pogled radnicima banke.

U sociološkom smislu poslovna gradnja može imati osim fizičkih odnosno vidljivih posljedica i one koje su manje manje uočljive, ali po kvalitet života u gradu dugotrajnije. Interpolacije poslovnih objekata, često visoke gradnje u postojeće kvartove mogu narušiti kolektivnu memoriju stanovništva kojom se pojedinci vezuju za mjesto stanovanja. „Svakom pojedincu upravo je ‘njegov kvart’ bio i ostao značajan, bez obzira kako on izgledao posjetitelju“ (Čaldarović, 2011: 41). Sa druge strane, modernizacija grada podržava se između ostalog i modernim arhitektonskim rješenjima primjerenijim za izgradnju poslovnih objekata i objekata javne namjene prije nego li stambenih, u kojima je funkcionalnost prostora primjerena stanovanju primarna u odnosu na druge aspekte. Urbanističko planiranje, prema tome, mora da vodi računa o kontekstu prostora u kome se planira gradnja poslovnih objekata uz pretpostavku da su novosagrađena urbana naselja daleko tolerantnija prema pomenutoj vrsti gradnje koju prihvataju kao identitet tog mjesta. „S jedne strane, dakle, racionalizmom modernog planiranja nastoji se isplanirati doživljaj naselja kojim bi se potaknulo vezivanje stanovnika uz stambenu lokaciju“ (Gulin Zrnić, 2009: 101). U Banjoj Luci, po tom pitanju, još uvijek je moguće postići kontrolu.

4.11 Stvaranje poslovno-administrativnog središta u Banjoj Luci

Kao što je već naglašeno, objekti nastali u periodu bana Milosavljevića sa početka XX vijeka, kreirali su današnje središte grada, koje predstavlja tradicionalnu, kulturno-istorijsku baštinu Banje Luke. Reprezentativni objekti iz toga perioda koriste se za upravno-administrativne i kulturne djelatnosti grada. S obzirom na to da je Banja Luka tokom devedestih godina postala politički i ekonomski, a time i upravno-administrativni centar Republike Srpske, javila se potreba za formiranjem novog središta u koji bi bile smještene institucije od nacionalnog značaja. U tom smislu, najznačajnija je izgradnja Administrativnog centra Vlade Republike Srpske, kao i prenamjena pojedinih objekata u nove potrebe. Tako na primjer, Dom vojske danas predstavlja zgradu Narodne skupštine Republike Srpske, dok se u nekadašnjoj zgradi Komandne

oblasti vojnog garnizona Banje Luke nalazi Vijeće naroda.⁴² U najbližem okruženju pomenutih objekata izgrađena je Glavna banka Republike Srpske Centralne banke Bosne i Hercegovine Banja Luka, te Investiciono-razvojna banka Republike Srpske i objekat „Grand trejda“ koga iznajmljuje „M:tel“.



Slika 28. Zgrada M:tel-a. Primjer visoke poslovne izgradnje u centru Banje Luke

Uglavnom, nabrojane ustanove pozicionirane su sjevernije u nastavku kulturnog i istorijskog središta Banje Luke, što predstavlja svojevrsni nastavak intenziviranja razvoja i gradnje u ovom dijelu grada. Dakle, u produžetku Ulice kralja Petra I Karađorđevića, sa čije se desne strane nalaze Gradska uprava, Hram Hrista Spasitelja, Banski dvor, Narodno pozorište Republike Srpske, u Ulici dr. Mladena Stojanovića pozicioniran je Administrativni centar Vlade Republike Srpske. U nastavku Vidovdanske ulice, koja je paralelna sa pomenutom Ulicom kralja Petra I Karađorđevića, nakon Muzeja savremene umjetnosti,

⁴² Detaljnije o navedenom u poglavlju 2.1.

nalaze se Investiciono-razvojna banka i Centralna banka Republike Srpske. Vidovdansku ulicu presijeca Ulica Vuka Kardžića, u kojoj se nalazi Narodna skupština Republike Srpske itd. Sve navedeno pokazuje kreiranje novog, poslovnog središta odnosno „Cityzacije“ dijela grada unutar koga se formiraju i pozicioniraju djelatnosti od lokalnog i nacionalnog značaja. Ovakav vid transformacije urbanog središta Banje Luke, za razliku od rekonstrukcije i rehabilitacije kulturno-istorijskog jezgra u Gospodskoj ulici i Ulici bana Milosavljevića, koje predstavljaju pješačke zone, ima daleko veće posljedice po dosadašnji izgled grada u kome su uglavnom javni prostori a posebno zelene površine značajno smanjeni. Regulacionim planom užeg centralnog područja grada taj nedostatak i gubitak javnih prostora pokušava se nadomjestiti izgradnjom trgova i „zelenih površina“, kao poprečno proširenje postojećeg područja pješačke zone, o čemu je već bilo riječi, a koji se nalazi u neposrednoj blizini novosagrađenih objekata. Intenziviranje gradnje u ovom području utiče na zagušenost saobraćaja i povećanu koncentraciju stanovništva, što se pokušava riješiti izgradnjom kružnih tokova predviđenih pomenutim regulacionim planom.



Slika 29. Centralna banka BiH - Glavna banka Republike Srpske-poslovna izgradnja u centru



Slika 30. Investiciono-razvojna banka Republike Srpske, poslovna izgradnja u centru

Banja Luka se nalazi pred urbanim izazovom - na koji način da pješačku zonu užeg centralnog područja grada, u kome dominiraju reprezentativni objekti istorijskog razvoja, zaštiti od saobraćajne zagušenosti kada se u nastavku i neposrednoj blizini koncentrišu objekti poslovno-pravnih i političkih djelatnosti od lokalnog, regionalnog i nacionalnog značaja. Uprkos problemima sa kojima se u procesu urbane transformacije susreće, Banja Luka sve više dobija obrise srednjoevropskog grada uz sve veće poštovanje funkcionalne organizacije prostora koja podrazumijeva jasnije pozicioniranje različitih sadržaja na raspoloživom prostoru i njihovu međusobnu povezanost na način da se podstiču kvalitetniji urbani život i raznovrsniji urbani sadržaji.

ZAKLJUČAK

Urbane transformacije Banje Luke započete su privatizacijom društvenog vlasništva i stambenog fonda. Prelazak iz socijalističkog u kapitalističko društvo bio je otežan ratnim dešavanjima, koja su zaustavila privredni razvoj što je dovelo i do potpune propasti industrijskog sektora, te neuspješnih procesa privatizacije društvenih preduzeća. Osim toga, nelegalno sprovedena privatizacija, kao i ratno profiterstvo, stvorili su kvazielitu koja će u mnogim slučajevima imati direktnog udjela u kreiranju urbanog prostora Banje Luke. Sprega političkih i ekonomskih faktora, vidljiva je u nelegalnoj gradnji, uzrupaciji javnih zelenih površina, dostupnosti najatraktivnijih lokacija gradskog zemljišta, čestim izmjenama regulacionih planova itd. Privatizacija stambenog fonda omogućila je ostvarivanje stanarskog prava većini korisnika društvenih stanova, ali nije mogla da zaustavi dalje osiromašivanje stanovništva uzrokovano propašću industrijskog sektora. To je uzrokovalo socioprostornu distribuciju stanovništva po kojoj nekadašnja radnička naselja srednje socijalne klase predstavljaju mjesta stanovanja lošijeg materijalnog stanja. Mlađe generacije radno sposobnog stanovništva koncentrisane su u novoformiranim stambenim naseljima izgrađenim u poslijeratnom periodu, dok se oni boljeg imovinskog stanja koncentrišu u najužim centralnim zonama grada, u kojima su cijene nekretnina neprilagođene za većinu stanovništva.

U poslijeratnim godinama oporavka, tržišno orijentisana privreda inicirala je jačanje preduzetničkih inicijativa malih i srednjih privrednih subjekata uglavnom u domenu uslužnog sektora. Ponovno pokretanje industrijske proizvodnje dešavalo se sporadično, bez ikakvih naznaka da će dostići stepen predratnog rasta. Novi oblik privređivanja uticaće na intenzivniju potražnju poslovnih prostora što se uglavnom nadoknađuje konverzijom dijela stambenih u objekte poslovne namjene, te izgradnjom novih stambeno-poslovnih objekata. Razvoj tržišta nekretnina doprinosi prostornom širenju Banje Luke i predstavlja okosnicu razvoja grada uopšte. Favorizovanje interesa privatnih građevinskih preduzetnika kao najsigurnijeg izvora prihoda, uticaće na pad kvaliteta

i standarda gradnje i povećanje cijena nekretnina, radi što većeg ostvarivanja profita. Osim toga, neadekvatna zakonska regulativa iz ove oblasti učiniće odnos prema građevinskim firmama i njihovim vlasnicima vrlo fleksibilnim, što će se očitovati u mnogim slučajevima nemogućnosti ostvarivanja vlasništva nad kupljenom nekretninom.

Nepostojanje novog urbanističkog plana, rezultiralo je pojavom mnogih loših prostorno-planskih rješenja, koja će ostaviti trajne posljedice na dalje urbano planiranje i u uslovima kada se novi plan konačno usvoji. Komercijalizacija gradskog građevinskog zemljišta kao bitnog izvora prihoda, u drugi je plan potisnula interese građana koji su tek sporadično pokušavali da zaštite i očuvaju prostore u kojima žive i rade. Takođe, kvalitet gradnje i kvalitet stambenih naselja nedovoljno sadržinski opremljenih uticaće na kvalitet života samih stanovnika, kojima je dostupnost stanova omogućena pozicijama na tržištu rada i kreditnom sposobnošću.

Ekspanzija tržišta nekretnina kvantitativno ali ne i kvalitativno doprinosi opštem utisku razvoja Banje Luke, iako se već izgradnjom novih stambenih naselja može uočiti izostanak javnih servisa i ustanova (naročito škola i vrtića) što svjedoči o nesrazmjeru između privatnog i javnog kapitala i nerazvijenom odnosu između privatno-javnog partnerstva. Interpolacije u postojeće urbane strukture pravdaju se nedovoljnom iskorišćenošću prostora, a time se uglavnom smanjuje raspoloživost zelenih površina.

Intenziviranje poslovnih sadržaja uglavnom se odvija u centru Banje Luke gdje se naspram i u produžetku kulturno-istorijske jezgre grada formira i administrativno-poslovno središte po uzoru na druge evropske gradove. U posljednje vrijeme sve više pažnje posvećuje se zaštiti, rekonstrukciji i rehabilitaciji autentičnih objekata grada, dok se obogaćivanjem urbanih sadržaja Banja Luka približava evropskim urbanim standardima. U tom smislu značajni su poduhvati izgradnje kružnih tokova na saobraćajnicama u užem centralnom području, kao i u tranzitnom pojasu. Svijest o racionalnom korištenju raspoloživog građevinskog zemljišta prepoznajemo u zaustavljenoj gradnji tržnog centra „City Mall-a“ u najužem centru Banje Luke, čime je lokalna uprava

pokazala namjeru i želju da u interesu svih građana očuva autentični i prepoznatljiv dio grada van profitne logike. Socijalni kapital utemeljen na vrijednostima zajedničkog dobra i opšteg interesa, u Banjoj Luci tek sporadično, kroz procese participacije građana, pokušava da fokus razvoja grada usmjeri prioritarno ka potrebama stanovnika dok je i dalje na većini raspoloživih lokacija dominantan investicijski urbanizam, a neprecizne zakonske regulative omogućavaju investitorima odstupanje od ranije poznatih standarda gradnje, kao i uređenja okolnih prostora. To se ne odražava samo na kvalitet života građana, nego i na konačni izgled stambenih naselja u kojima betonske strukture podstiču osjećaj otuđenosti među stanovnicima u uslovima kada prostori za ljudsku interakciju nisu ni omogućeni.

Razvoj Banje Luke takođe je pokazao usmjerenost ka izgradnji određenog poslovnog, pravnog i administrativnog središta po uzoru na druge evropske gradove, a u skladu sa izazovima vremena u kome grad predstavlja ne samo regionalno nego i administrativno središte Republike Srpske. „Cytizacija“ se još uvijek u Banjoj Luci razvija srazmjerno potrebama, a jedan dio visoke poslovne gradnje zauzima lokacije u širem urbanom tkivu, koje su po funkcionalnosti usmjerene na zadovoljavanje potreba građanstva (npr. banke).

Najveći problem urbane transformacije predstavljaju objekti industrijskih postrojenja inkorporiranih u urbano tkivo, što ometa dalje širenje grada. Naime, prenamjena takvih prostora u poslovne svrhe moguća je tek u nekim slučajevima. Primjer pozitivne konverzije raspoloživog izgrađenog fonda u obrazovne namjene predstavljaju objekti kasarne Vrbas (današnji „Kampus“ Univerziteta u Banjoj Luci).

Izgradnja šoping centara, kao prvih vijesnika tranzicionih i transformacijskih procesa, uočljiva je i u Banjoj Luci. Najatraktivnije lokacije prepuštaju se objektima potrošnje u kojima kupovna moć i navike postaju statusna odlika i potreba modernog života. Logika profita počiva na racionalizaciji vremena, pa se otuda šoping centri nameću kao privatizovani i poluprivatizovani prostori potrošnje u kojima se u kraćem vremenskom periodu mogu zadovoljiti najraznovrsnije potrebe građana.

Integralni pristup u razumijevanju prostornog razvoja gradova sa

svim njegovim funkcijama nameće se kao jedino ispravno rješenje u daljem urbanom razvoju Banje Luke. Ukoliko se prostorno širenje i razvoj grada budu temeljili isključivo na stambenoj gradnji privatnih preduzetničkih inicijativa, bez uvažavanja struke fokusirane na opšti interes, i bez usaglašavanja sa *Urbanističkim planom* i drugim dokumentima nižeg reda, uz povezivanje svih ostalih parametara za razvoj grada, vremenom ćemo zatvoriti sve mogućnosti prilagođavanja evropskim standardima kvaliteta života. Sa druge strane, *Strategija urbanog razvoja Banje Luke* može dati veće pomake u prostornom planiranju i razvoju tek kada se vizija i pravci razvoja grada usaglase sa mogućnostima, nasljeđenim i postojećim stanjem i to na način da *Strategija* usmjerava razvoj grada i određuje njegove prioritete, a ne da bude izraz nametnutih vizija na osnovu postojećeg poretka.

Banja Luka u procesu transformacije, pored negativnih efekata, pokazuje i ozbiljnu namjeru da grad razvija u pravcu kvalitetnijeg života, ekološke osviještenosti i održivosti, poslovnog razvoja primjerenog potrebama i mogućnostima, te očuvanja kulturne baštine kao simbola ovog grada.

Bibliografija

- Alfirević, Đ, Simonović-Alfirević, S. (2015). Urban Housing experimentes in Yugoslavia 1948-1970. *Spatium* (34), pp.1-9. Dostupno na: https://www.researchgate.net/publication/297886589_Urban_housing_experiments_in_Yugoslavia_1948-1970
- Augé, M. (2001). *Nemjesta. Uvod u moguću antropologiju supermoderniteta*. Karlovac: Naklada Društva arhitekata, građevinara i geodeta.
- Backović, V. (2015). *Džentriifikacija kao socio-prostorni fenomen savremenog grada: sociološka analiza konceptata* (doktorska disertacija). Beograd: Univerzitet u Beogradu, Filozofski fakultet.
- Backović, V. (2016). Dominantni pristupi u proučavanju procesa džentriifikacije. *Sociologija*, LVIII, No.3.
- Bašlar, G. (1969). *Poetika prostora*. Beograd: Kultura.
- Bežovan, G. (2012). *Upravljanje promjenama u postsocijalističkom gradu – primjer grada Zagreba*. U: Svirčić Gotovac, A. i Zlatar, A. (ur.), *Akteri društvenih promjena u prostoru; transformacija prostora i kvaliteta života u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut za društvena istraživanja, str. 161-169.
- Bijelić, S. (1996). *Kazivanje pametara: prošlosti Banja Luke i Krajine*. Banja Luka: Opština Banja Luka, Biblioteka Baština.
- Bodnar, J. (2001). *Fin de millenaire Budapest: Methamorphoses of Urban Life*. Minneapolis & London: Univeristy of Minnesota Press.
- Castells, M. (2002). *Informacijsko doba: ekonomija, društvo i kultura. Uspon umreženog društva*. Svezak II. Zagreb: Golden Marketing.
- Čaldarović, O. (1989). *Društvena dioba prostora*. Zagreb: Školska knjiga.
- Čaldarović, O. (2011). *Urbano društvo na početku 21. stoljeća*. Zagreb: Naklada Jesenski i Turk, Hrvatsko sociološko društvo.
- Čaldarović, O. (2012). Urbano planiranje nekad i sad – tranzicijsko društvo i njegov urbanizam. U: Svirčić Gotovac, A. i Zlatar, J. (ur.), *Akteri društvenih promjena u prostoru; transformacija prostora i kvaliteta života u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut za društvena istraživanja, str. 29-38.

- Ćeranić, G. (2016). Tranzicijski kontekst društvenih promjena i kvalitet života u podgoričkoj mreži naselja. U: Svirčić Gotovac, A. i Zlatar, A. (ur.), *Akteri društvenih promjena u prostoru; transformacija prostora i kvaliteta života u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut za društvena istraživanja, str. 105-138.
- Džaja, M. (1962). *Banja Luka u putopisima i zapisima*. Banja Luka: NP Glas.
- Džaja, M. (1980). *Banjalučka realka*. Banja Luka: Glas.
- Fajf, N. (2002). *Prizori ulice*. Beograd: Clio.
- Gulin Zrnić, V. (2009). *Kvartovska spika: Značenja grada i urbani lokalizmi u Novom Zagrebu*. Zagreb: Naklada Jesenski i Turk.
- Harvi, D. (2013). *Pobunjeni gradovi: Od Prava na grad do Urbane revolucije*. Novi Sad: Mediterran Publishing.
- Hirt, S. (2006). Post-socialist urban forms: Notes from Sofia. *Urban Geography*, 27 (5), pp. 464-488.
- Horvat, S. (2007). *Znakovi posmodernog grada*. Zagreb: Naklada Jesenski i Turk.
- Jadžić, M. (2011). Prostor, urbanizam, politika u postsocijalističkom gradu. *JugoLink*, Pregled postjugoslovenskih istraživanja, br.1 (1), str. 70-84. Dostupno na: <https://jugolink.wordpress.com/about/pdf>
- Kuper, T. (1995). Javne obaveze javnog administratora: Kontinuum javno–privatno u demokratskom društvu. U: Damjanović, M. i Đorđević, S. (ur.) *Izazovi u modernoj upravi i modernom upravljanju*. Hrestomatija. Beograd: TIMIT, str. 661-688.
- Lefevr, A. (1974). *Urbana revolucija*. Beograd: Nolit.
- Lukić, M. I Milisavljević, O. (1981). *Priručnik samoupravnih opštih akata i obrazaca o stambenim pitanjima i o uknjiženju stanova u zemljišne knjige*. Beograd: Pravno ekonomski centar.
- Malešević, M. (2012). Administrativni centar Vlade Republike Srpske. *Izgradnja*, broj 1-2, str. 57-65.
- Mamford, L. (1968). *Grad u historiji*. Zagreb: Naprijed.

- Mandič, S. (1996). *Stanovanje i država*. Lublana: Forum 3/96.
- Mandić, M. (2013). *Karakteristike urbanog razvoja Banja Luke: Savremeno prostorno-funkcionalna transformacija grada*. Banja Luka: Geografsko društvo Republike Srpske.
- Mihaljević, G. (1992). *Ekonomija i grad*. Beograd: Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu.
- Mikić, Đ. (1995). *Banja Luka na Krajini hvala*. Banja Luka: Opština Banja Luka i Institut za istoriju.
- Milojević, B. (2015). *Gradovi u promjenama: Urbane forme, transformacije, uticaji*. Banja Luka: Univerzitet u Banjoj Luci, Arhitektonsko-geodetsko-geodetski fakultet.
- Nedućin, D. (2014). *Postsocijalistički grad-promena društvene i prostorne strukture Novog Sada u periodu tranzicije* (doktorska disertacija). Novi Sad: Univerzitet u Novom Sadu, Fakultet tehničkih nauka, Arhitektura i urbanizam.
- Novaković, N. (2010). Urban Reconstruction of Banja Luka City Center. *Prostor*, 18 (2010), 1 (39), str. 228-241.
- Novaković, N, Milaković, A., Preradović, LJ. (2014). Factory of modernization of small town. U: Đukić, A.(eds.) *Reassembling the City, Urban Regeneration of Browenfield Area „Rudi Čajavec“ in Banja Luka*. Banja Luka: University of Banja Luka, Faculty of Architecture and Civil Engineering, Vienna Univeristy of Technology, Institute of Urban Desing and Lendscape Architecture, Cirinthia University of Applied Sciences, School of Civil Engineering & Architecture, pp. 59-87.
- Papić, Z., Lukić, B. i Krga, M. (2012). Povećanje urbanog kvaliteta gradova u Srbiji putem konverzije vojnih objekata/kompleksa. *Vojno delo*.
- Pajvančić-Cizelj, A. (2008). Značaj i funkcije urbanih javnih prostora. U: Veselinović, D. I Stevanović, M. (ur.), *Otvoreno o javnim prostorima*. Novi Sad: Udruženje građana za deokratiju i građansko obrazovanje, (pdf), str. 36-41.

- Pegan, S. (2012). Planiranje promjena u prostoru. U: Svirčić Gotovac, A. i Zlatar, A. (ur.), *Akteri društvenih promjena u prostoru; transformacija prostora i kvaliteta života u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut za društvena istraživanja, str. 131-140.
- Perić Romić, R. (2011a). Džentrifikacija - od uzroka nastanka do konačnih ishoda. *Radovi*, br. 13 (2), str. 257-269.
- Perić Romić, R. (2011b). Društveno oblikovanje javnog prostora u urbanim sredinama. *Sociološki godišnjak*, br. 6., str. 181-192.
- Perić Romić, R. (2012a). Uzroci osiromašivanja gradova i gradskog stanovništva. *Politeia*, vol.2, br. 3., str. 47-59.
- Perić Romić, R. (2012b). Specifičnosti naših gradova na putu modernizacije. *Godišnjak Društva članova Matice Srpske u Republici Srpskoj*, br.2., str. 143-158.
- Perić Romić, R. (2014). Odnos globalnih gradova i suvereniteta u doba globalizacije. U: Kovačević, B. (ur.), *Globalizacija i suverenost*. Banja Luka: Evropski defendologija centar, str. 453-459.
- Perić Romić, R. (2015a). Postsocialist transformation of Banja Luka. *Contemporary European Studies*, 2/2015., pp. 33-45. Dostupno na: <http://www.ces.upol.cz/pdf>.
- Perić Romić, R. (2015b). Pokazatelji urbanizacije - siromaštvo i društveni razvoj. *Sociološki godišnjak*, br. 10., str. 347-361.
- Perić Romić, R. (2015c). Uticaj transformacije javnog i privatnog prostora na život stanovnika u urbanim sredinama. U: Milenković, P., Stojšin, S. I Pajvančić-Cizelj, A. (ur.), *Društvo i prostor*. Novi Sad: Srpsko sociološko društvo, Filozofski fakultet Novi Sad i Institut za uporedno pravo iz Beograda, str. 15-25.
- Petovar, K. (1999). Pravo na dostojno stanovanje. U: Delević-Đilas, M., Jovanović, A. i Nedović, S. (ur.) *Ostvarivanje ekonomskih i socijalnih prava*. Beograd: Beogradski centar za ljudska prava, str. 133-155.
- Petovar, K. (2003). *Naši gradovi između države i građanina: Urbana sociologija*. Beograd: Geografski fakultet Univerziteta u Beogradu,

Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu i Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije.

Petovar, K. (2008). *Akteri promena u gradovima/Akteri urbane obnove*. Dostupno na: http://detelinara.org/wp-content/uploads/2014/03/Ksenija-Petovar_Akteri-promene-u-gradovima_Akteri-urbane-obnove_2008.pdf

Petovar, K. i Vujošević, M. (2008). Koncept javnog interesa i javnog dobra u urbanističkom i prostornom planiranju. *Sociologija i prostor*, 46 (1), str. 23-51.

Petovar, K. (2009). Urbanizacija bez urbanosti - bilanca rasta gradova u Srbiji. *Sociologija i prostor*, 43 (3), str. 725-749.

Petovar, K. (2012), Profesionalna udruženja kao akteri u donošenju planskih odluka o prostoru. U: Svirčić Gotovac, A. i Zlatar, A. (ur.), *Akteri društvenih promjena u prostoru; transformacija prostora i kvaliteta života u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut za društvena istraživanja, str. 99-113.

Petrović, M. (2004). *Sociologija stanovanja: Stambena politika, izazovi i mogućnosti*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta u Beogradu.

Petrović, M. (2009). *Transformacija grada ka depolitizaciji urbanog pitanja*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta u Beogradu.

Pušić, Lj. (2007). *Pisanje grada*. Novi Sad: Prometej.

Pušić, Lj. (2009). *Grad bez lica*. Novi Sad: Mediterran Publishing.

Pušić, Lj. (2012). Rasprodaja gradova u Srbiji kao posledica društvenih promena u prostoru. U: Svirčić Gotovac, A. i Zlatar, J. (ur.), *Akteri društvenih promjena u prostoru; transformacija prostora i kvalitete života u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut za društvena istraživanja, str. 83-97.

Ravlić, A. (1974). *Banjaluka: Razdoblja i stoljeća*. Beograd: Mladost i Skupština opštine Banjaluka.

Relf, E. (1976). *Place and placelessness*. London: Pion.

- Seferagić, D. (1988). *Kvalitet života i nova stambena naselja*. Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.
- Seferagić, D. (1993a). Kvalitet stanovanja u republikama bivše Jugoslavije. *Revija za sociologiju*, Vol. XXIII, br. 3-4, str. 193-207
- Seferagić, D. (1993b). Kvalitet svakodnevnog življenja u prostoru. *Prostor*, vol 1, No 2-4. str. 223-234.
- Seferagić, D. (2007). Akteri društvenih promjena u urbanom prostoru Hrvatske. *Sociologija i prostor*, Vol 45, No 3-4, str. 361-376.
- Spremo, D. (1966). *Banja Luka, istorija, kultura, privreda, turizam*. Banja Luka: Književni klub.
- Stanilov, K. (2007). Taking stock of post-socialist urban development- A recapilutation: Political reform, economic development and regional growth in post-socialist Europe. In: Stalinov, K. (ed.) *The Post-Socialist City*. Springer, pp. 1-34.
- Sýkora, L. (1998). Commercial Property Development in Budapest, Prague and Warsaw. In: G. Enyedi (ed.), *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*. Budapest: Akademia Kiado, pp. 109-136.
- Svirčić Gotovac, A. (2010). Aktuelni revitalizacijski i gentifikacijski procesi na primjeru Zagreba. *Sociologija i prostor*, 48 (2), str. 197-221.
- Svirčić Gotovac, A. (2016). Postsocijalistička transformacija Zagreba i Podgorice kao glavnih gradova. U: Svirčić Gotovac, A. i Šarović, R. (ur.), *Tranzijska preobrazba glavnih gradova Zagreba i Podgorice kao sustava naselja*. Zagreb: Institut za društvena istraživanja, str. 201-216.
- Szelényi, I. (1983). *Urban inequalities under state socialism*. New York: Oxford University Press.
- Szelényi, I. (1996). Cities under Socialism-and After. In: G. Andrusz, Harloe, M. And Szelenyi, I. (eds). *Cities after Socialism*. (286-317). Oxford, Cambridge: Blackwell Publishers.
- Ševo, LJ. (1996). *Urbanistički razvoj Banja Luke*. Banja Luka: Opština

- Banja Luka, Zavod za zaštitu kulture i prirode Banja Luka.
- Ševo, Lj. (2003). *Kulturna baština Republike Srpske (The Cultural Heritage of Republic Srpska)*. Novi Sad: Pravoslavna reč.
- Šaćirović, S. (2014). *Primjena zakona o privatizaciji državnih stanova*. Dostupno na: www.rs.cest.gov.ba/doc
- Topham, S. (1990). Housing policy in Yugoslavia – Trends in housing conditions and constructions: 1954-1985. In: J. Silence (ed.), *Housing policies in Eastern Europe and the Soviet Union*. London: Routledge, pp. 402-439.
- Tosics I. (2005a). City development in Central and Eastern Europe since 1990: The impacts of internal forces. In: F. E. I. Hamilton, K. Dimitrovska Andrews & N. Pichler-Milanović (eds.), *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization*. Tokyo: United Nations University Press, pp. 44-78.
- Tosics, I. (2005b). Post-socialist Budapest: the invasion of market forces and the response of public leadership. In: F. E. I. Hamilton, K. Dimitrovska Andrews & N. Pichler-Milanović (eds.), *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization*. Tokyo: United Nations University Press, pp. 248-280.
- Toš, I. i studenti (2012). *Participacija u procesima razvoja izgrađene okoline. Izvještaj o terenskom istraživanju*. Zagreb: Filozofski fakultet Sveučilišta u Zagrebu.
- Ursić, S. (2009). Mjesta i nemjesta u suvremenim konceptualizacijama prostora. *Društvena istraživanja Zagreb*, god. 18, br. 6 (104), str. 1131-1151. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/70843> pdf.
- Vaništa-Lazarević, E. (1999). *Urbana rekonstrukcija*. Beograd: Zadužbina Andrejević.
- Vezilić Strmo, N., Delić, A., Kincl, B. (2013). Uzroci i problemi postojećeg stambenog fonda u Hrvatskoj. *Prostor, broj.2 (46)*, str. 340-349.
- Vujović, S. (1990). *Ljudi i gradovi*. Budva: Mediteran.
- Vujović, S. (1997). *Grad u senci rata*. Beograd: Institut za sociologiju

Filozofskog fakulteta u Beogradu, Prometej.

- Vujović, S. (2001). Mišel Basan: Za obnovu urbane sociologije. *Sociologija*, Vol. XLIII, (4), str. 345-352.
- Vujović, S. (2004). Akteri društvenih promena u Srbiji. U: Milić, A. (ur.), *Društvena transformacija i strategija društvenih grupa: Svakodnevnica Srbije na početku trećeg milenijuma*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta Univerziteta u Beogradu, str. 151-193.
- Vujović, S. I Petrović, M. (2006). Glavni akteri i bitne promene u postsocijalističkom urbanom razvoju Beograda. U: Tomanović, S. (ur), *Društvo u previranju: Sociološke studije nekih aspekata društvene transformacije u Srbiji*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta u Beogradu, str. 157-178.
- Zlatar Gamberožić, J. (2013). *Urbane transformacije suvremenog Zagreba*. Zagreb: Plejada, Institut za društvena istraživanja Zagreb.
- Zlatar Gamberožić, J. (2016). Aspekti specifičnih oblika urbane obnove i revitalizacije u Zagrebu i Podgorici. U: A. Svirčić Gotovac i R. Šarović (ur.) *Tranzicijska preobrazba glavnih gradova Zagreba i Podgorice kao sustava naselja*. Zagreb: Institut za društvena istraživanja Zagrebu, str. 65-104.

Zakoni i drugi propisi

- Prostorni plana Banja Luke („Službeni glasnik Grada Banja Luka“ br.11/14).
- Postupkom za utvrđivanja prava na obnovu ugovora o korišćenju *stana* („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 11/02).
- Strategija razvoja Banja Luke za period 2007-2015 <http://www.banja-luka.rs.ba/gradska-uprava/strategija-razvoja-града/>
- Urbanistički plan Banja Luka, sinteza (1975). Banja Luka: Urbanistički zavod.

Zakon o vraćanju oduzete imovine (“Službeni glasnik RS”, br. 13/2000)

Zakon o finansiranju stambene izgradnje („ Službeni list SFRJ“, br.57, novembar, 1959)

Zakona o građevinarstvu Republike Srpske, („Službeni glasnik“, br.112/2006)

Zakon o korišćenju napuštene imovine (“Službeni glasnik Republike Srpske”, br. 3/96 i 21/96)

Zakon o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik RS“, 97/2016).

Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (“Službeni list FNRJ”, бр. 52/58, 3/59, 24/59, 24/61 и 1/63)

Zakon o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik RS“, br. 11/00, 18/01, 47/02, 65/2003 i 70/2004, 67/05 i 118/05,115/11,118/11)

Zakonom o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni Glasnik RS“, br. 24/98)

Zakon o srednjem obrazovanju i vaspitanju (“Službeni glasnik RS”, br. 55/2013, 101/2017 i 27/2018)

Zakon o stambenim odnosima SFRJ („Službeni list SFRJ“, br. 16/59).

Zakon o stambenim odnosima (“Službeni listu SRBiH”, br. 13 od 23. maja 1974, 16/74, 23/76)

Zakonom o stvarnim pravima („Službeni Glasnik RS“, br. 128/08)

Zakon o udruženom radu („Službeni list SFRT“, br.53/1976).

Zakon o udruženom radu („Službeni list SFRJ“, br.53, decembar, 1976).

Zakon o uređenju prostora i građenju (“Službeni glasnik RS”, br. 40/2013, 2/2015 ,106/2015, 3/2016 i 104/2018)

Interent izvori:

<http://www.capital.ba/incel-simbol-privrede-postao-njen-spomenik-xiv/>

<http://www.capital.ba/jelsingrad-tona-celika-po-glavi-radnika-viii/>

<https://www.nezavisne.com/ekonomija/analize/Nezavisne-i-Capitalba->

objavljaju-Do-rata-gigant-poslije-rata-stecaj-6/317132
<http://www.irbrs.org/azuro3/a3/?id=36>
<http://www.capital.ba/prikupljeno-vise-od-115-miliona-od-otkupa-stanova/>
<http://www.capital.ba/presuda-banjaluka-izgubila-zemljiste-poljoprivredne-skole/>
<http://www.capital.ba/istrazujemo-kako-je-stojcinovic-pokusao-gradsko-zemljiste-pokloniti-a-d-gradji/>
<https://blmojgrad.com/strucna-javnost-se-digla-protiv-regulacionog-plana-za-centar-banjaluke/>

Ostali izvori:

Arhiv Republike Srpske
Gradska uprava Banje Luke
Poreska uprava Republike Srpske
Republička uprava za geodetsko-imovinske poslove Republike Srpske
Statistički zavod Republike Srpske
Uprava a. d. „Kosmosa“

Popis slika:

Slika 1. Banska uprava-danas sjedište Gradske uprave Banja Luke, autor

Slika 2. Banski dvor – Kulturni centar Banje Luke

Slika 3. Stambena izgradnja Banje Luke nakon zemljotresa. Preuzeto sa:
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=554371&page=13>

Slika 4. Dom vojske – danas Narodna skupština Republike Srpske, autor

Slika 5. Hipotekarna banka - danas Palata predsjednika Republike Srpske, autor

Slika 6. Naselje Borik – izgrađeno nakon zemljotresa (primjer socijalističkog tipa gradnje), autor

Slika 7. Banja Luka veliko gradilište (primjer investicijskog urbanizma), autor

Slika 8. Restoran Mala stanica, mjesto ukrštanja željezničke pruge i Carskog drumu iz perioda početka XX vijeka - primjer ambijentalne neuklopljenosti, autor

Slika 9. Administrativni centar Vlade Republike Srpske, autor

Slika 10. Bivša fabrika Incel, autor

Slika 11. Pretvaranje stambenih u poslovne prostore, primjer 1., autor

Slika 12. Pretvaranje stambenih u poslovne prostore, primjer 2., autor

Slika 15. Naselje Aleja-Centar (Krajina), bez zelenih površina, primjer 1., autor

Slika 16. Naselje Aleja - Centar (Krajina), tzv. Betonvil, primjer 2., autor

Slika 17. Izgradnja dječjeg igrališta na betonu, autor

Slika 18. Novi Borik- primjer naselja osmišljenog sa svim neophodnim sadržajima, autor

Slika 19. Muzej savremene umjetnost, sporno zemljište, autor

Slika 20. Gospodska ulica sa početka prošlog vijeka. Preuzeto sa: <http://www.etrafiika.net/magazin/7687/banjaluka-kroz-vrijemekakose-mijenjala-gospodska-ulica/attachment/gospodska-kroz-vrijeme-8/> pristupljeno: 16.07.2018. godine

- Slika 21. Gospodska ulica danas, autor
- Slika 22. Raniji izgled parka „Petar Kočić“ koji je osnovan 1931. godine, porušen tokom Drugog svjetskog rata a potom i obnovljen. Preuzeto sa: <https://banjaluka.net/kako-je-park-petar-kocic-nekada-izgledao-oaza-zelenila-sa-fontanom-kao-simbolom-banjaluke> pristupljeno: 23.7. 2018. godine
- Slika 23. Novi izgled parka „Petar Kočić“ sa muzičkim paviljonom i kafe-barom „Staklenac“ umjesto fontane, autor
- Slika 24. Saborni hram Hrista Spasitelja u Banjoj Luci, autor
- Slika 25. Poslovna (visoka) gradnja u Banjoj Luci, primjer zgrade MF Banke, autor
- Slika 26. Poslovni centar „Agram“ u Banjoj Luci u kome posluje nekoliko osiguravajućih društava, autor
- Slika 27. Sberbanka u Banjoj Luci (na slici se vidi neuređen i neasfaltiran parking prostor) Preuzeto sa: <http://www.capital.ba/sberbank-banja-luka-nudi-sirok-spektar-ponude-karticnih-proizvoda/> pristupljeno: 27. 08. 2018. godine
- Slika 28. Zgrada M:tel-a. Primjer visoke poslovne izgradnje u centru Banje Luke, autor
- Slika 29. Centralna banka BiH-Glavna banka Republike Srpske - poslovna izgradnja u centru, autor
- Slika 30. Investiciono-razvojna banka Republike Srpske-poslovna izgradnja u centru, autor

Tabele:

Tabela 1. Projekcija izgradnje stanova u društvenom vlasništvu, podaci Gradske uprave

Tabela 2. Rezultati privatizacije banjalučkih preduzeća, stanje decembra 2016. (Modifikovana tabela, Administrativne službe Grada Banja Luke, Odjeljenje za privredu)

Tabela 3. Podaci Poreske uprave Republike Srpske, dostupni u odjeljenju za privredu Administrativne službe Grada Banja Luka

Tabela 4. Zgrade prema broju stanova, Statistički zavod Republike Srpske

Tabela 5. Podaci iz Godišnjeg izvještaja o građevinskim radovima na objektu, Statistički zavod Republike Srpske

CIP - Каталогизација у публикацији
Народна и универзитетска библиотека
Републике Српске, Бања Лука

711.4(497.6 Вања Лука)

ПЕРИЋ Ромић, Ранка, 1980-

Вања Лука у урбаној трансформацији / Ranka Perić Romić. -
Вања Лука : Универзитет у Бањој Луци, Факултет политичких наука,
2018 (Laktaši : Point). - 128 str. : ilustr. ; 21 cm

Тираж 300. - Napomene uz tekst. - Bibliografija: str. 116-125.

ISBN 978-99976-720-6-3

COBISS.RS-ID 7835928