ZL24096

ZEITLOS colony

FRANZTAL

Француталл је старо земунско насеље са богатом историјом (некадашњи немачки кварт) које данас стоји на међи између очуваног старог језгра Земуна, индустријских и комерцијалних зона, те савремених стамбених блокова и неформално изграђених структура. Као последица тога, будући да Француталл представља кварт чија аутентичност и историјски контскт није заштићен, насеље се суочава са актуелним проблемима урбанизма у земљи. Дивља градња и њено неконтролисано ширење ка унутрашњости блокова, нарушава историјску матрицу и урбанистички план карактеристичан за војвођанска насеља и наслеђе култура које су живеле на тој територији. На тај начин унутрашњи блоковски простор, који је кроз историју био намењен њивама и пољопривредним поседима становника, постаје угрожен, а тиме и простори намењени зеленилу постају смањени.
Пројекат за лоше тренутно стање тражи одговоре у прошлости, те кроз реинтерпретацију историјских образаца и начина живота у савременом контексту, проналази нова решења која у исто време неће нарушити историјско наслеђе, понудиће нове моделе одрживости и омогућиће регенерацију зелених острва у граду. Назив Zeitlos потиче од немачке кованице и значи рупа у времену, што управо симболише везу између прошлости, садашњости и будућности. Насупрот урбаној експанзији, бетонским острвима које једу првобитне зелене просторе унутар блокова, новим планом би они били намењени зеленим површинама, парковима и просторима за заједничке активности заједнице.
Тако се као два проблема насеља издвајају угроженост историјског наслеђа и духа места Француталa, као и одузимање и игнорисање потребе градског насења за зеленим површинама и заједничким јавним просторима. Из тога се у развоју пројекта, који је одговор на ове проблеме, издвајају две стратегије – Урбана регенерација, увођење природе у град и Социјална кохезија, простори за јачање заједнице.
Као заједничи именитељ ових захетва, одабран је концепт урбаних башта, који представља једну од интерпретација начина живота у историји, будући да су оне замениле њиве, те понудиле нови, одрживи начин живота у граду. Такође, лече места кидања екотона, односно оживљавају места додира града и природе. То доприноси и повећању пермеабилних, порозних површина и утиче на температуру и екосистем локације. Квалитет ваздуха је такође побољшан, те смањена емисија CO2 и других гасова као последица велике количине зеленила.
Враћање и потрага за одговорима на проблеме у прошлости, понудило је решење за избор набијене земље за изградњу кућа. Градња од набијене земље је стари начин градње кућа у Француталу. Представља одрживу технику која користи локално ископану земљу, чиме драматично смањује транспорт и емисију угљен-диоксида. Зидови великог капацитета складиштења топлоте и природне регулације влажности стварају изузетно здраву унутрашњу микроклиму уз минималну потрошњу енергије за грејање и хлађење. Материјал је у потпуности нетоксичан, незапаљив и 100% биоразградљив, што омогућава градњу без генерисања грађевинског отпада.
Просторно-програмско решење подразумева архитектонско-урбанистичку интервенцију на четири градска блока. Одлука о очувању оригиналног урбанистичког распореда поставило је објекте на ободе блокова, док су унутрашњи блоковски простори постали, у случају доња два блока, простори заједничког живота становника насеља, док горња два блока садрже просторе намењене очувању наслеђа и културе сећања, кроз меморијални парк Линија сећања.
Локација Француталa покрива ситуацију град-град. Пројекат препознаје унутрашње блоковске просторе као мртве тачке и просторе који су изгубили примарну функцију и потенцијал за развој града изнутра. Поред тога, примена ове ситуације омогућава да се у граду створи нова природа и јача локална заједница. Пројекат подразумева изградњу новог насеља, те се простор овде ревитализује на месту претходних објеката и испочетка, чувајући објекте који представљају аутентичне објекте архитектуре овог краја – војвођанске куће. Екотон овде настаје на граници између градског језгра које се шири дивљом градњом, и запостављеног простора унутра.
Одабир насеља Француталл у Земуну представља материјализацију задатих циљева конкурса: реч је о локацији унутар градског ткива која кроз урбану регенерацију враћа природне процесе у сиву зону, а кроз социјалну кохезију ствара простор у којем се обнављају покидане друштвене везе и гради инклузивно заједништво за будућност.

ZL24096



Пројекат се налази у Земуну, једном од најстаријих и најзначајнијих историјских делова Београда, смештеном на обали реке Дунава. Простире се на простору који обухвата четири градска блока, јасно омеђена улицама Првомајска, Атанасија Пуље, Гетеова и Херцеговацка, што овом месту даје посебан урбани карактер и значај у оквиру града.
Локација припада подручју некадашњег Францтала, старог насеља које је формирано током 18. века, у периоду хабзбуршке колонизације Земуна. Његова богата историја и слојевита урбанистичка структура и данас су видљиви кроз карактеристичну парцелацију земљишта, јединствену уличну мрежу и сачуване остатке традиционалне стамбене архитектуре.















KRALJNUKA

УТОПИЈА/ДИСТОПИЈА?

2001.



У **2001.** години парцела је још слабо изграђена. Структура је растерећена, са празним површинама и видљивом ниском густином изграђености.

2010.



До **2010.** године дилази до ширења изграђености. Појављују се нове јединице, простор се попуњава а парцела добија јаснију урбану форму.

2025.



У **2025.** години изграђеност постаје доминантна. Већина празних зона је попуњена, а густина и компактност структуре значајно расту .

2035.



Предвиђени изглед **2035.** године приказује готово потпуно испуњену парцелу. Изградња је збијена, а простор показује максимум урбаног итензитета.

ЦИЉЕВИ

1. САЧУВАТИ ИСТОРИЈСКИ КАРАКТЕР И НАСЛЕЂЕ ФРАНЦТАЛ НАСЕЉА

2. РЕИНЕРПРЕТАЦИЈА ОРИГИНАЛНЕ ТИПОЛОГИЈЕ СТАНОВАЊА
- 2.1. увести друге функције и садржаје поред становања
  - 2.1.А. мешовита намена објеката
  - 2.1.Б. искористити куће којесе чувају као нове центе окупљања
- 2.2 порадити на самоодрживости колонитопије кроз урбане баште и друге концепте
  - 2.2.А. изнајмљивање
  - 2.2.Б. урбане баште
  - 2.2.Ц. радионица/продавница

3. ОГРАНИЧЕЊЕ ПРИВАТНОГ ВЛАСНИШТВА И ДЕФИНИСАТИ МОГУЋНОСТИ ЗА ШИРЕЊЕ НАСЕЉА
- 3.1. дефинисати парцелацију
  - 3.1.А. парцеле 20x50цм
- 3.2. дефинисати типологије
  - 3.2.А. куће 8x12цм
  - 3.2.Б. оријентација
  - 3.2.Ц. типа
- 3.3. остављање слободног простора уз објекте
  - 3.3.А. за проширење
  - 3.3.Б. за издавање
- 3.4. преграђивање

4. ОЧУВАТИ ПОСТОЈЕЋУ МАТРИЦУ УЛИЦА И БЛОКОВА
- 4.1. артикулација унутрашњих блоковских простора
  - 4.1.А. мозаик подела
- 4.2. искористити потенцијал железничког и смањити колски саобраћај
  - 4.2.А. пруга, воз
- 4.3. позиционирање главних репера и места окупљања
  - 4.3.А. старе куће нова намена
- 4.4. унапређење мреже кретања, повезаност са саобраћајем и прилагођавање насеља пешацима
  - 4.4.А. улични фронт 47.5м

МОЗАИК ПАРЦЕЛА

ПРОШИРЕЊЕ

ПАРЦЕЛАЦИЈА

ТИПОЛОГИЈА

УРБАНЕ БАШТЕ

праћење историјског наратива

винарија породице Мосер(флексибилност простора)

очување типске парцелације француског насеља

интеграција елемената типских кућа

дворишта различитих намена

историјско полазиште

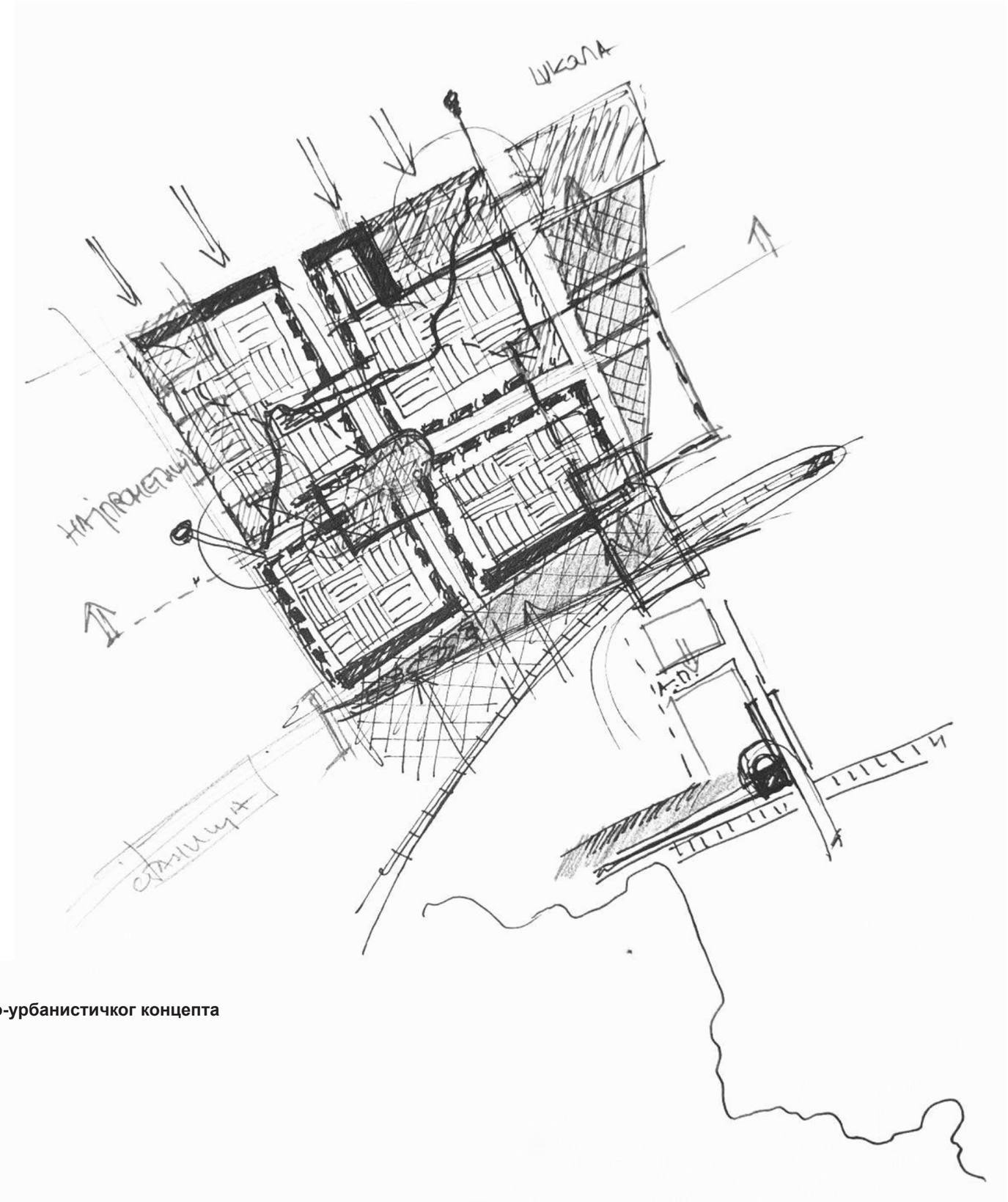
реинтерпретација

Аравена;Елементал

Rammed Earth House; Tuckey Deisgn Studio

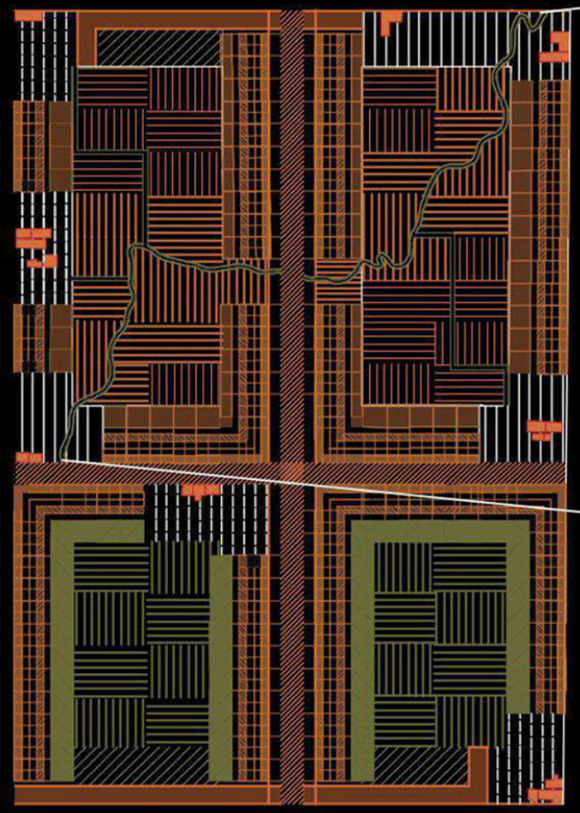
стазе које пресецају мозаик парцелу

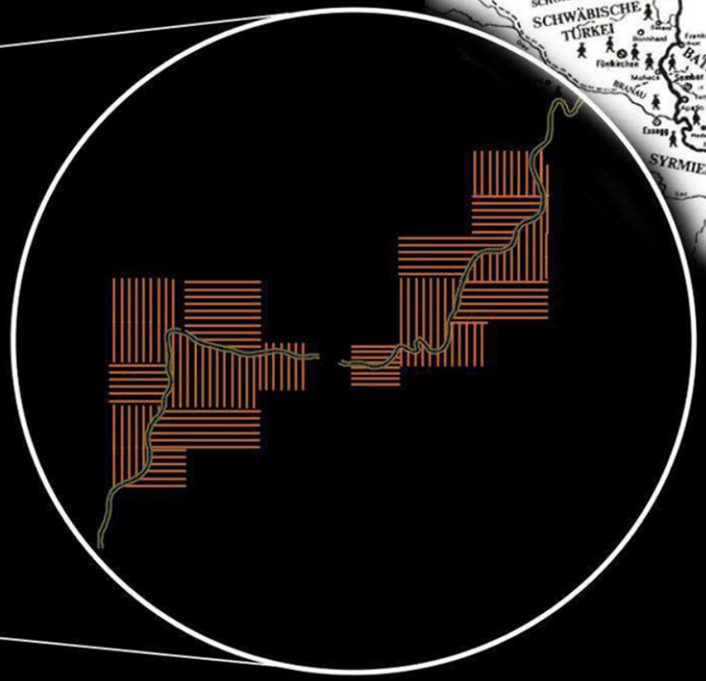
детаљ парцелације



Скица архитектонско-урбанистичког концепта

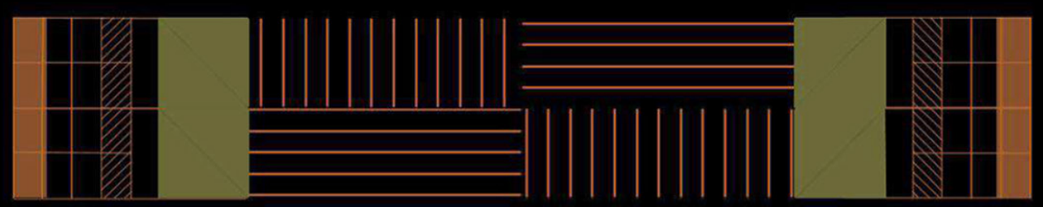
УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ-просторни дијаграм



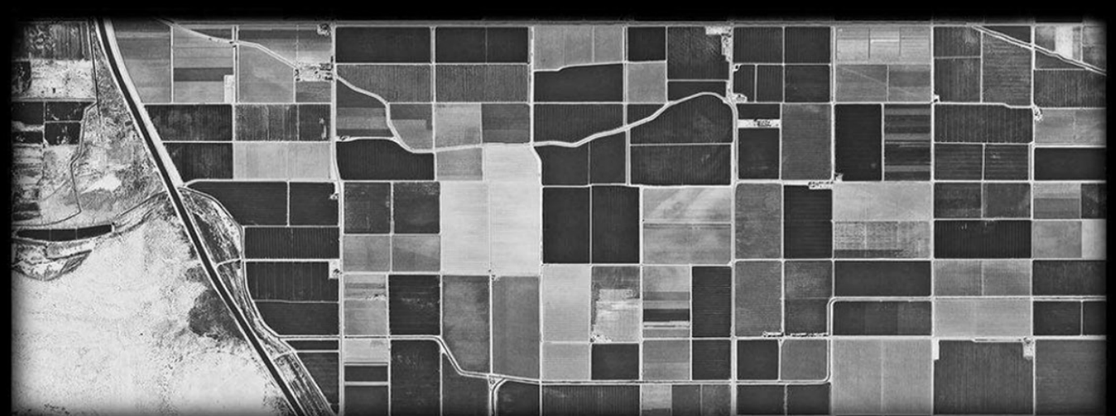


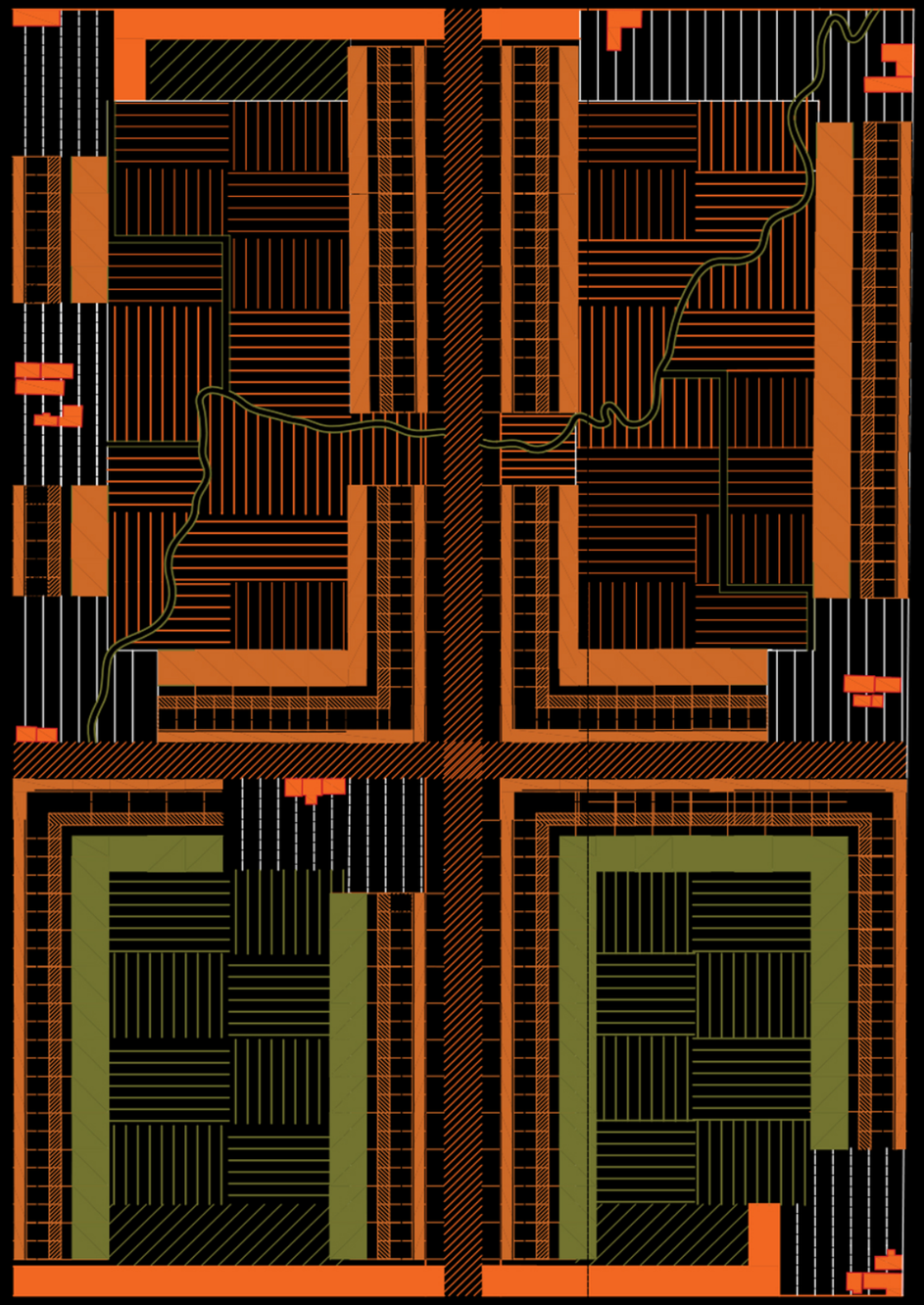


Кроз простор се трасира „линија сећања“, чија геометрија прати ток Дунава. Она представља симболичку путању кретања и миграција различитих народа који су кроз историју обликовали овај простор, повезујући његово историјско наслеђе са савременим просторним концептом



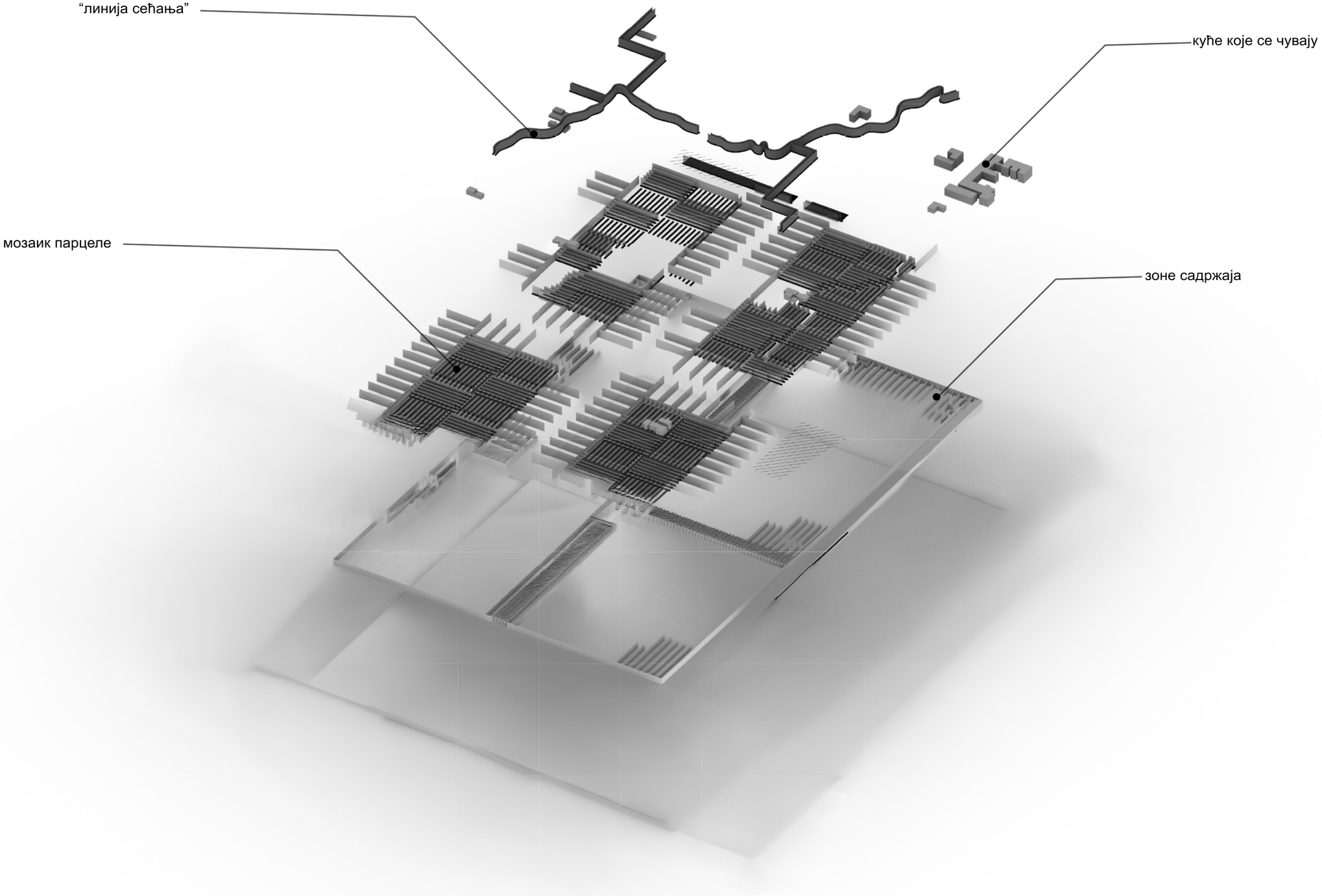
Целокупна урбанистичка композиција заснована је на идеји мозаика поља, чији се образац јасно ишчитава из ваздуха. На тај начин нова парцелација реинтерпретира агрикултурно наслеђе Земуна и начин на који су земља, обрада и становништво историјски били повезани, претварајући некадашњи пејзаж поља у савремени пејзаж становања, природе и заједнице.



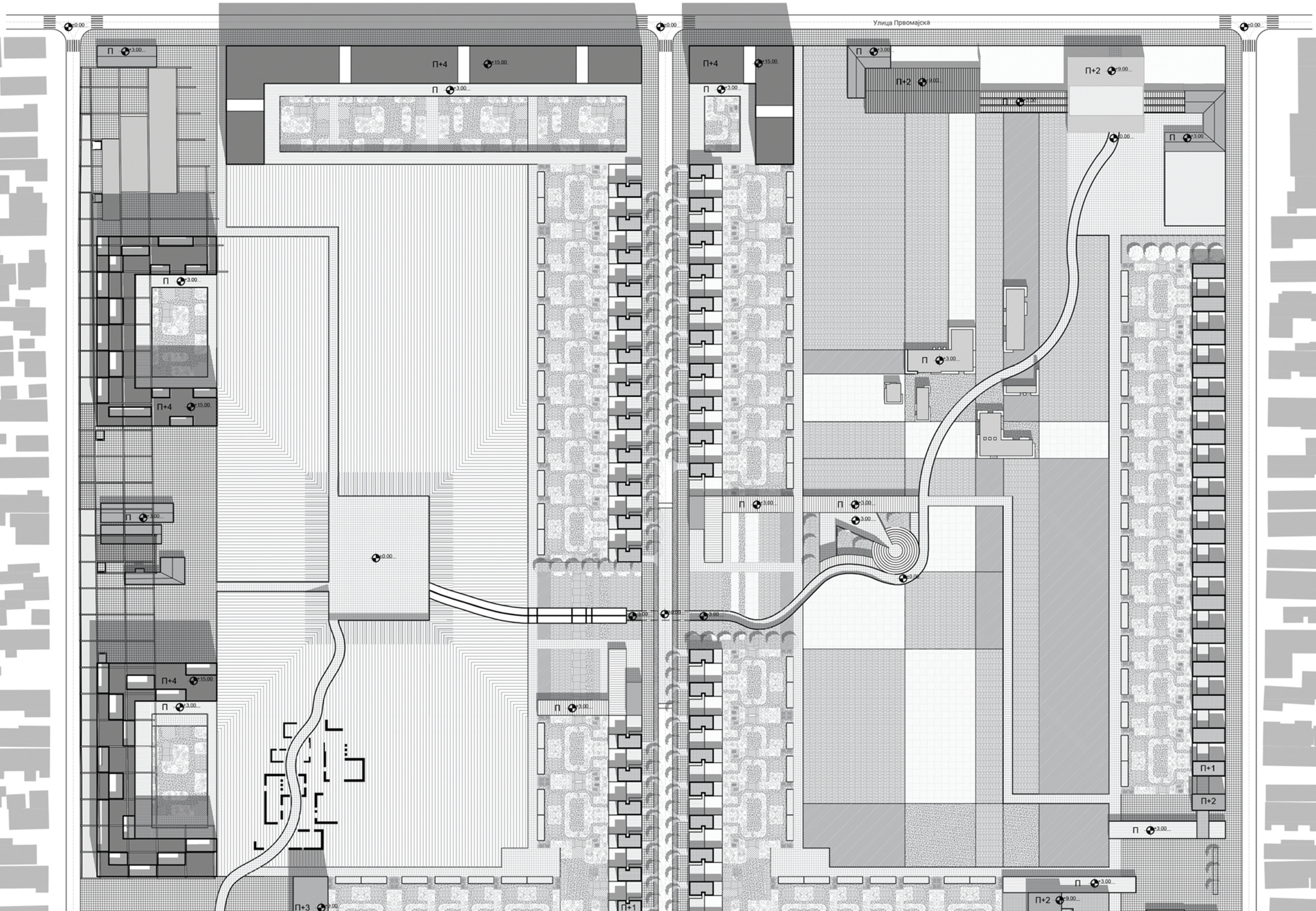


Парцелација се заснива на истраживању вернакурних типологија и урбанистичког обрасца историјског насеља Францал, из којег се преузимају карактеристични односи између објеката, улица и отворених простора. У оквиру постојећег ткива идентификовани су некадашњи социјални центри насеља, око којих се формирају кључне тачке новог просторног система, док се одабране куће историјске вредности задржавају као просторни репери и носиоци идентитета места. .

Обод блокова формирају стамбене јединице, оријентисане фасадама према улици, док се њихова унутрашњост отвара ка заједничким просторима природе. Међублоковски простори организовани су као пејзажне целине које обједињују паркове, рекреативне садржаје и просторе за заједнички боравак. Непосредно иза уличног фронта формирају се урбане баште, стварајући прелаз између приватног становања и заједничког зеленог простора.


“линија сећања”
кућe које се чувају
мозаик парцеле
зоне садржаја

СИТУАЦИОНИ ПЛАН 1:1500



ZL24096

Улица Крајишка

Улица Шевина

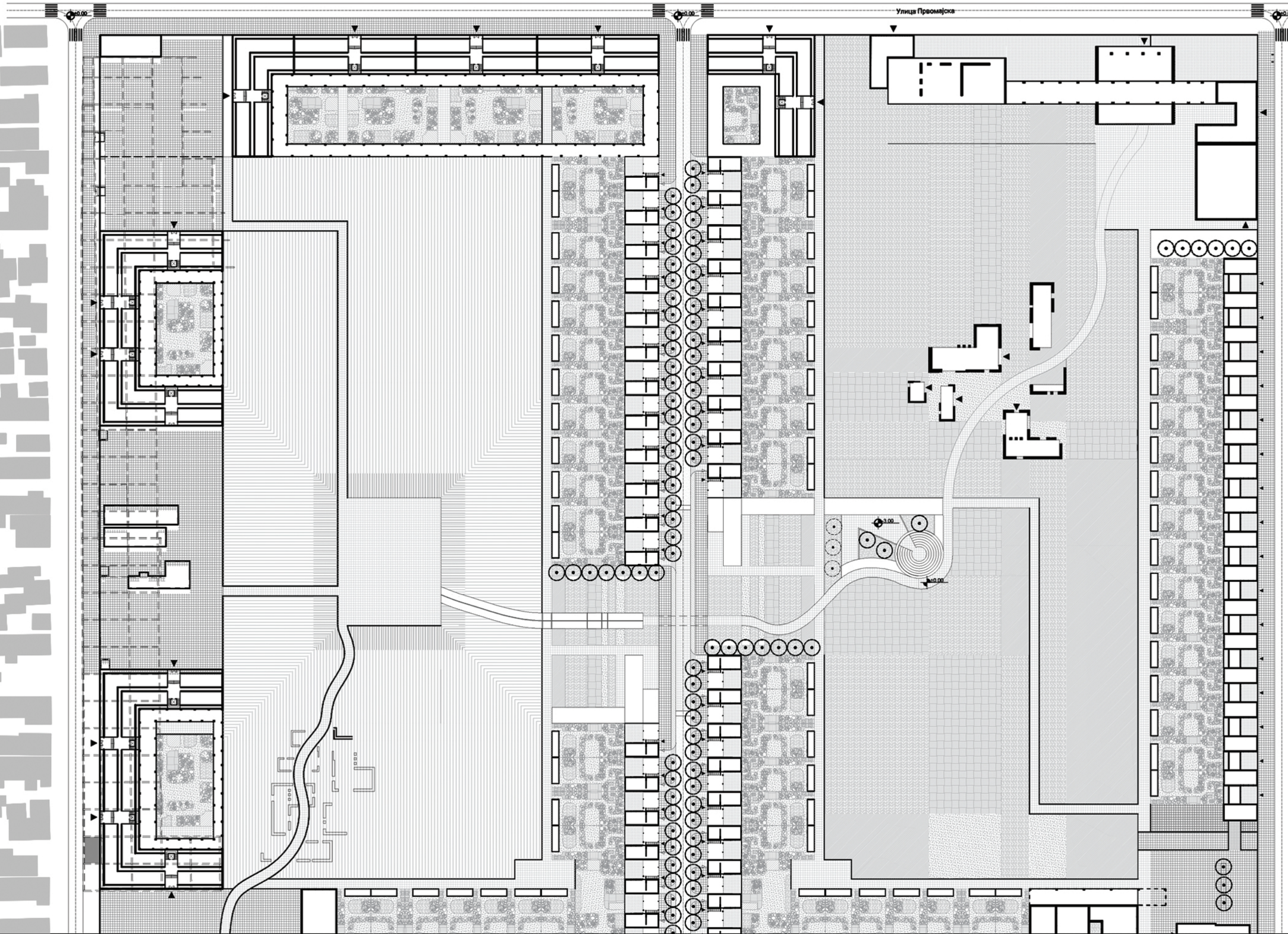
Улица Борја Чутуковића

Улица Атанасија Пуље

Улица Херцеговачка

ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ 1:1500

ZL24096



ZL24096

Улица Крајишка

Улица Шевина

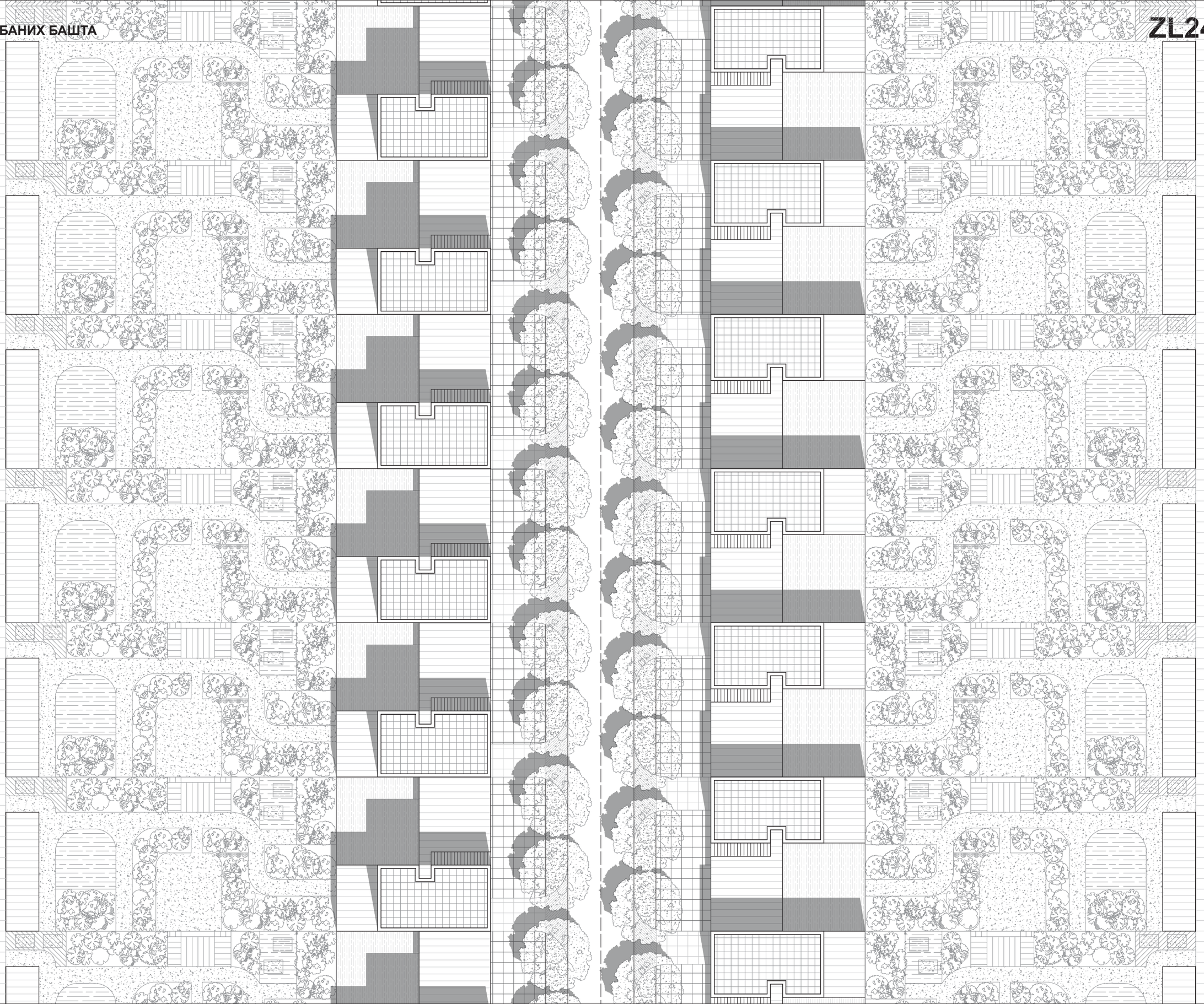
Улица Ђорђа Чутуковића

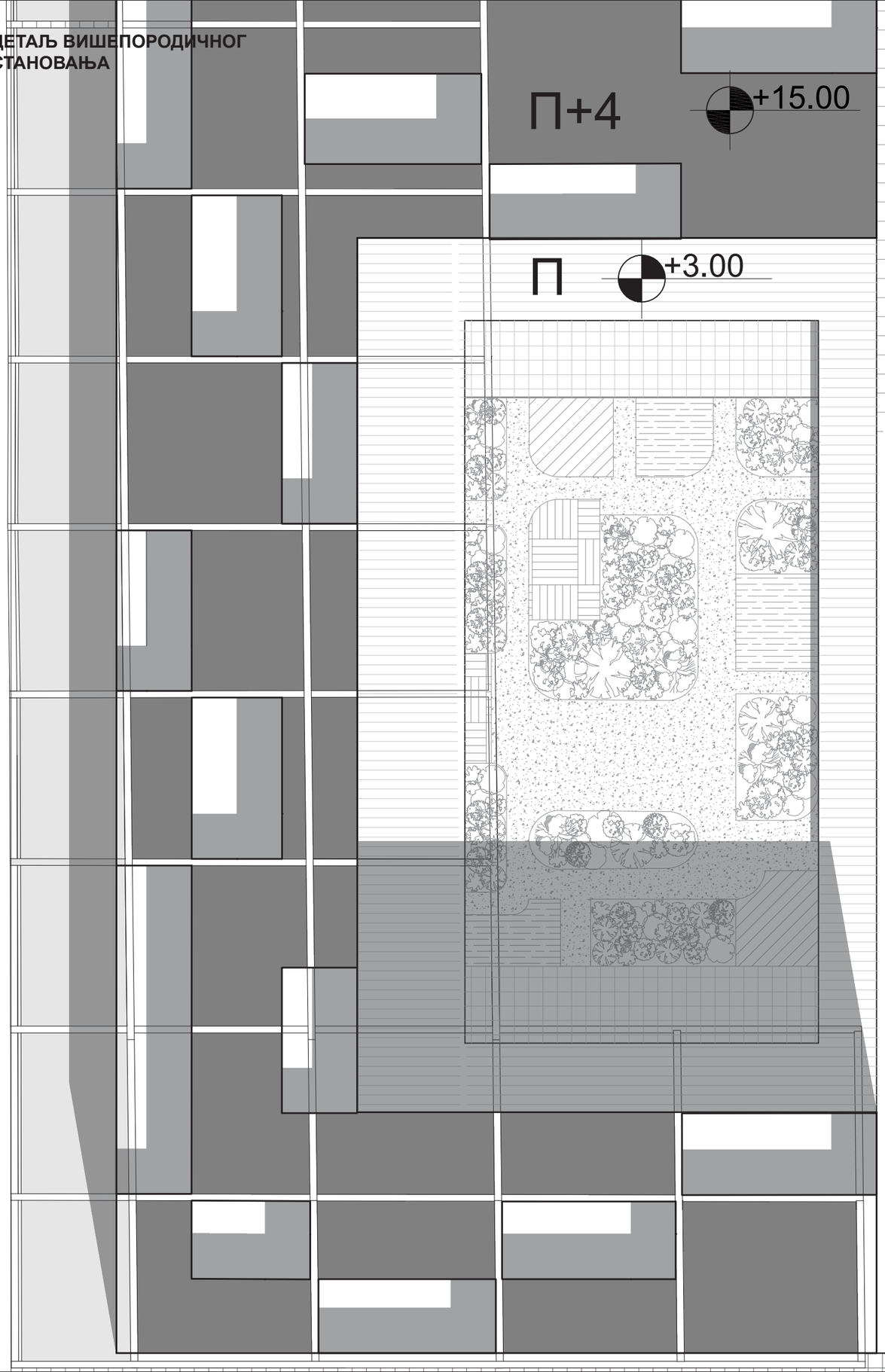
Улица Хорцеговачка

Улица Атанасија Пуље

ДЕТАЉ УРБАНИХ БАШТА

ZL24096




П+4
+15.00
П
+3.00

+6.00

П+1

+6.00

П+1

+6.00

П+1

+6.00

ДЕТАЉ ЦЕНТРАЛНОГ ТРГА
СА ПИЈАЦОМ

ZL24096

П+3 +12.00

П+3 +12.00

±0.00

П+1 +6.00

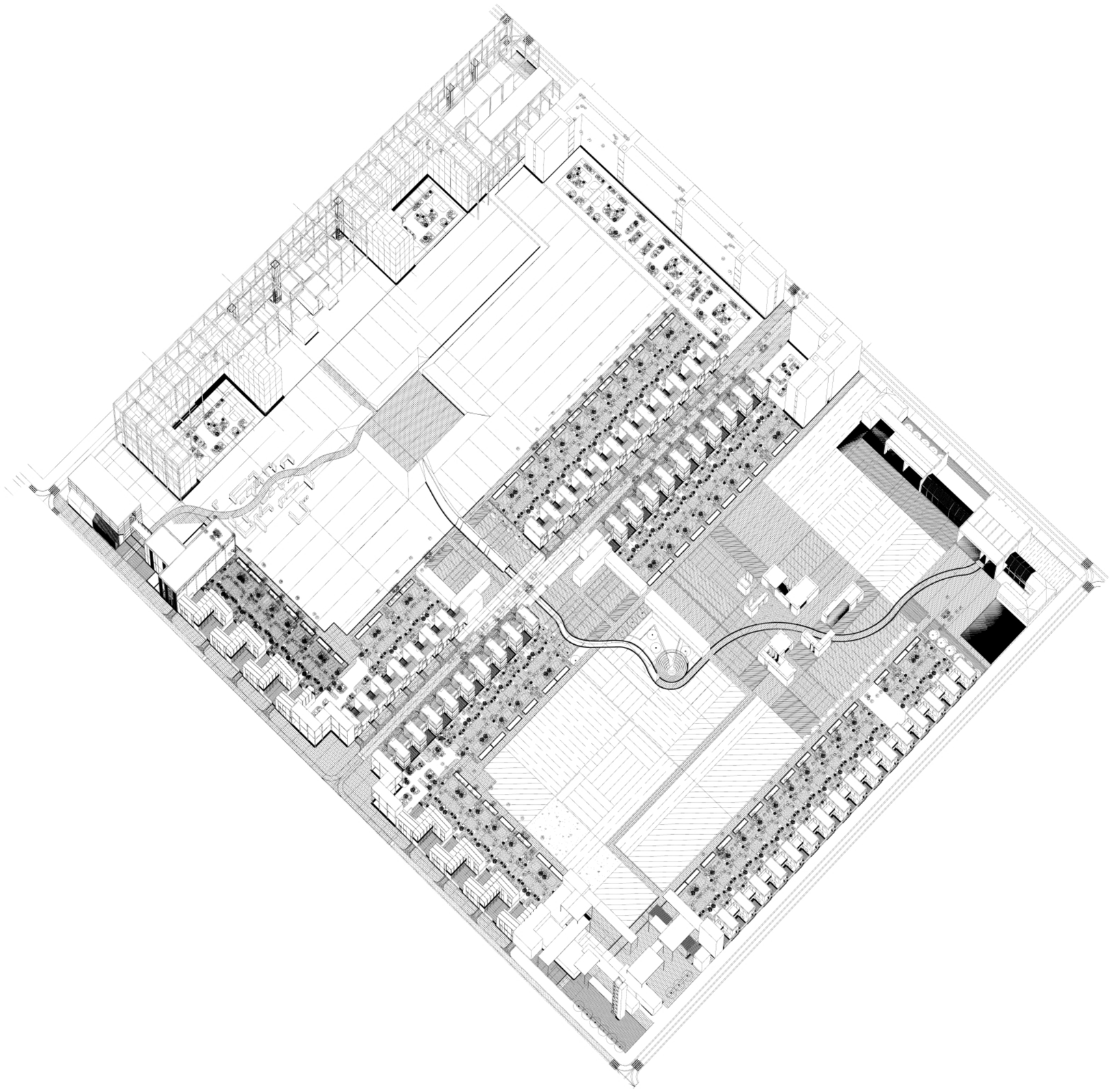
П+

ПРЕСЕЦИ 1:2000

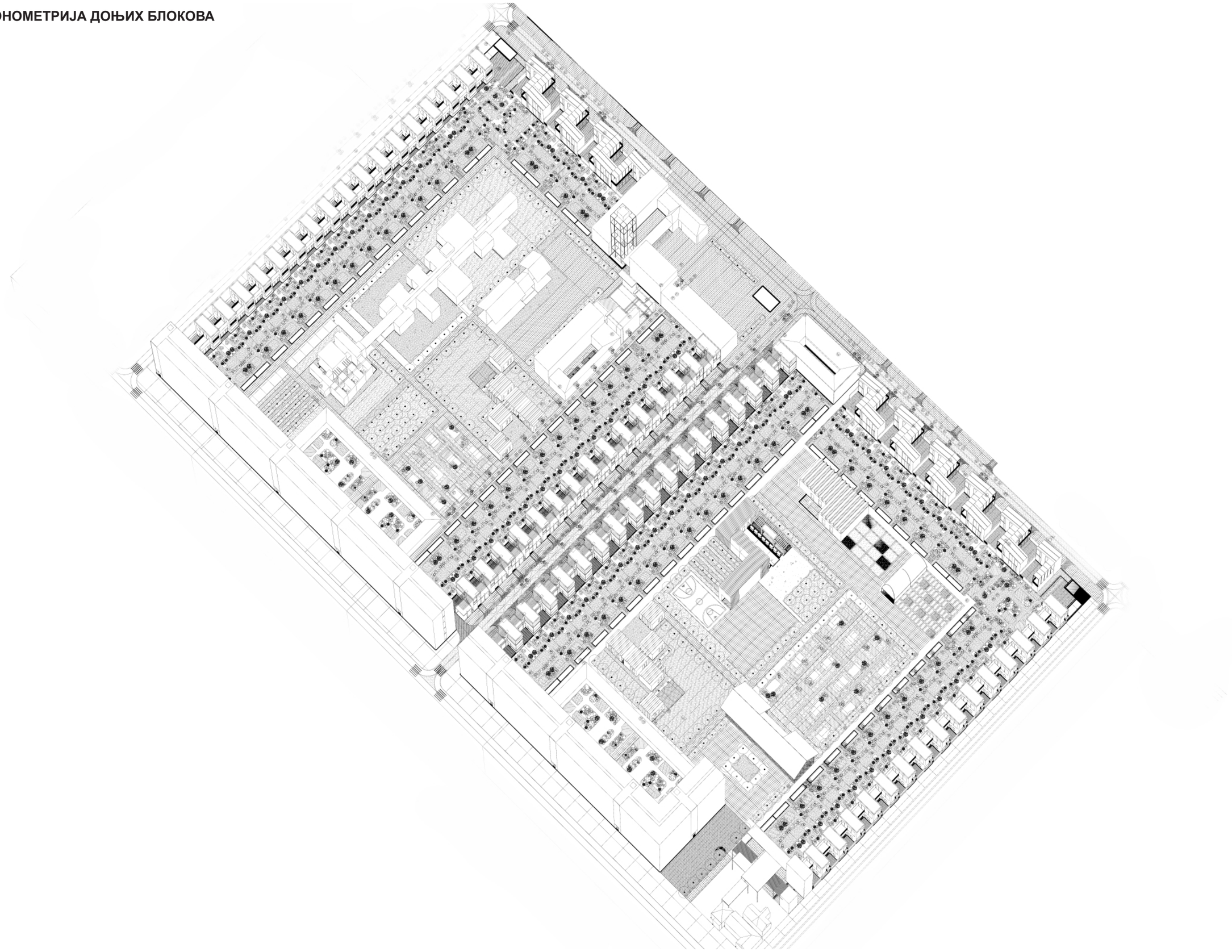




АКСОНОМЕТРИЈА ГОРЊИХ БЛОКОВА



АКСОНОМЕТРИЈА ДОЊИХ БЛОКОВА



АКСОНОМЕТРИЈА ЦЕНТРАЛНОГ ТРГА



АКСОНОМЕТРИЈА
ПОЧЕТКА ЛИНИЈЕ



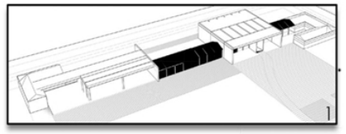
АКСОНОМЕТРИЈА ЦЕНТРА
ЛИНИЈЕ



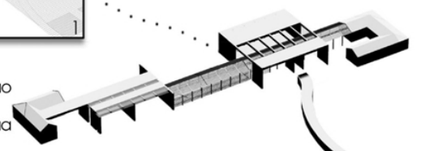
АКСОНОМЕТРИЈА
КРАЈА ИНИЈЕ



ЛИНИЈА СЕЋАЊА

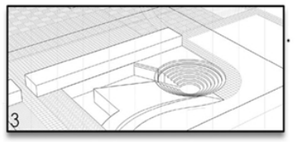


1 **Почетни павиљон** представља увод у наративну линију и симболично означава долазак аустријских досељеника у Француал. Као почетна тачка просторне приче, уводи посетиоце у историјски контекст настанка насеља и поставља основу за разумевање његовог даљег развоја..

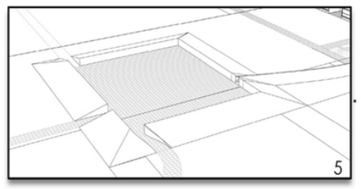


2 **Павиљони народа** представљају три заједнице које су кроз историју обликовале идентитет Француала – Аустријанце, Мађаре и Србе. Сваки павиљон кроз свој простор и садржај приказује њихово културно наслеђе, начин живота и допринос развоју насеља, повезујући прошлост са савременим простором.

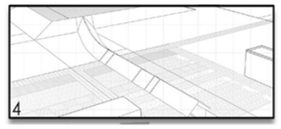




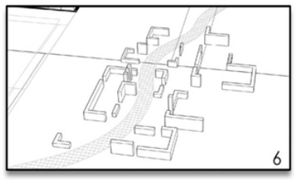
3 **Амфитеатар** представља централно место окупљања, едукације и размене знања. Простор је намењен презентацијама, предавањима, културним догађајима и јавним окупљањима, чиме историјски наратив прелази у савремени дијалог и подстиче активно учешће посетилаца.



5 **Плато -** излазак из затвореног простора рова на широки, озидани и отворени плато. Нагли прелаз из тескобе у празнину симболизује прогон, расељавање и изолацију народа кроз историју. Простор својом отвореношћу и осећајем изложености ствара атмосферу дистанце и губитка, наглашавајући тежину искустава која су обликовала идентитет заједнице.



4 **Ров** представља најинтензивнији сегмент просторне приче. На овом делу линија понире испод нивоа терена и бива наткривена, симболизујући ратове и турбулентне периоде у историји насеља. Сужен, затворен простор, уз ограничено природно осветљење, ствара осећај тескобе, неизвесности и нелагоде, омогућавајући посетиоцима да кроз простор доживе тежину историјских дешавања.

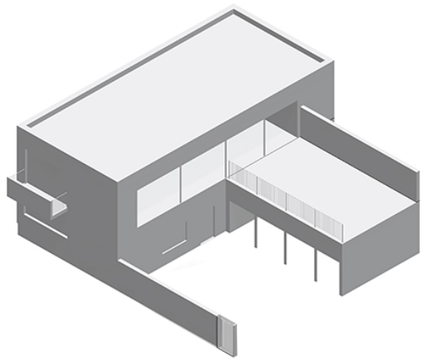


6 **Фрагменти темеља** некадашњих типолопија кућа насеља. Остаци зидова и основа објеката сведоче о начину живота, просторном устројству и архитектури прошлости, чувајући траг заједнице која је обликовала идентитет Француала. Кроз фрагменте изграђеног ткива, посетиоци се упознају са наслеђем и трансформацијама које су обликовале данашњи простор.

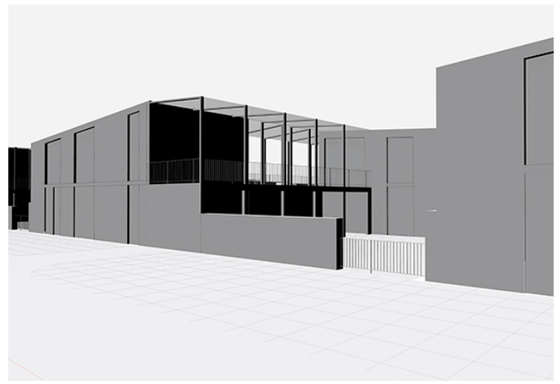


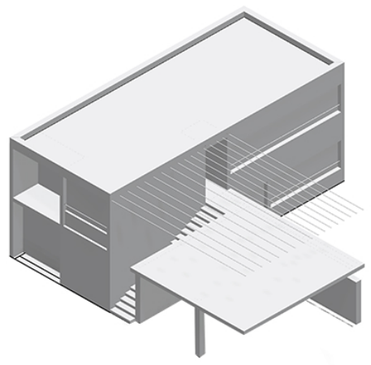
7 **Завршни павиљон** представља сумирање целокупне наративне линије и простор за осврт на будућност заједнице. Након проласка кроз слојеве историје, простор усмерава пажњу ка очувању сећања, заједничком идентитету и могућностима даљег развоја насеља.

Типологија кућа:

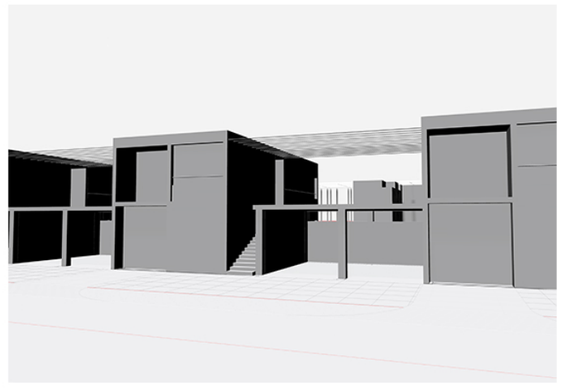


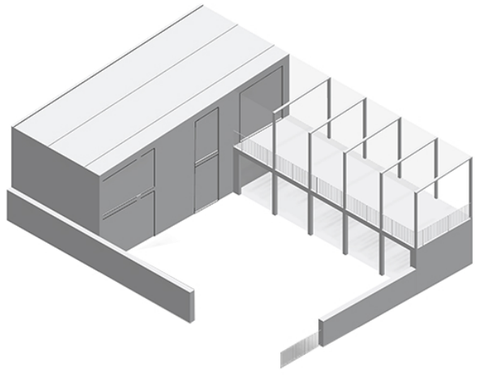
тип 1



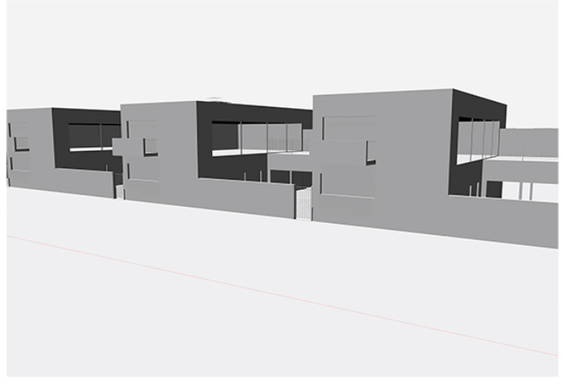


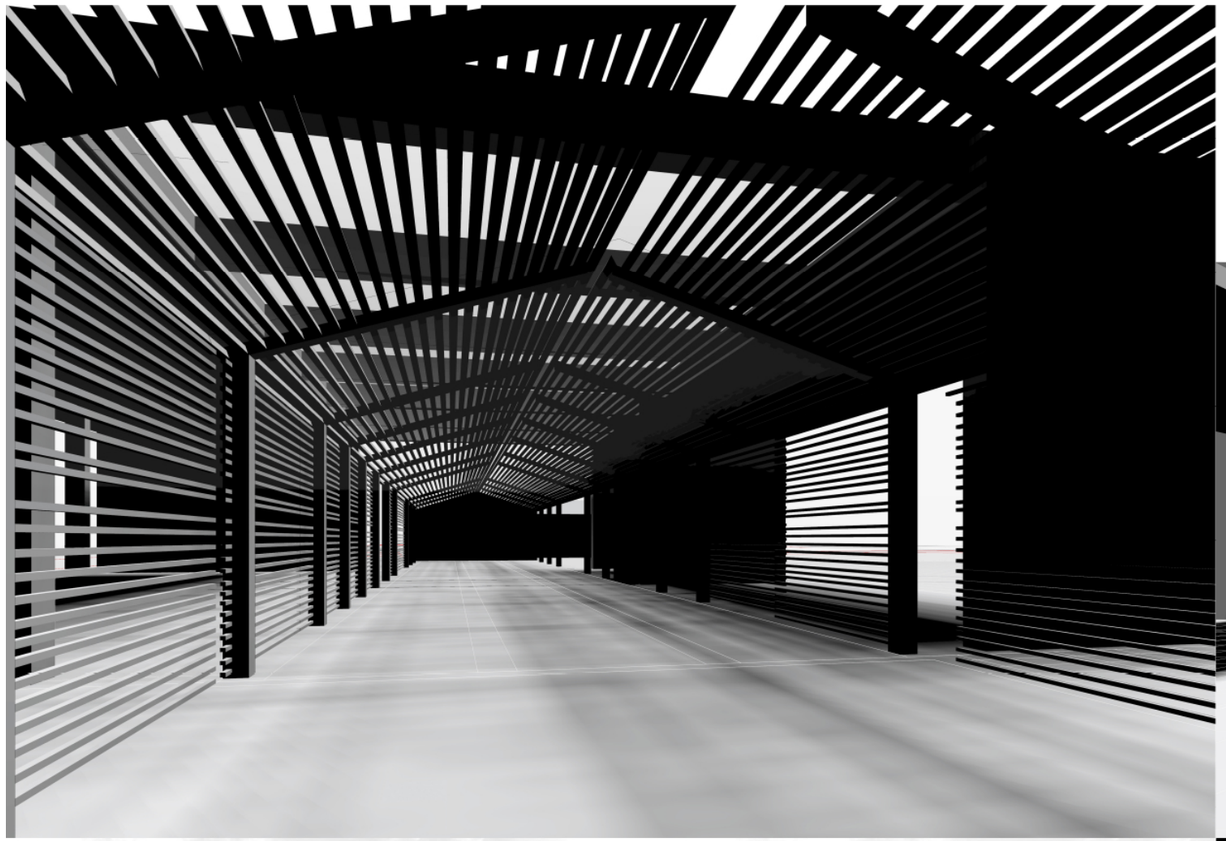
тип 2



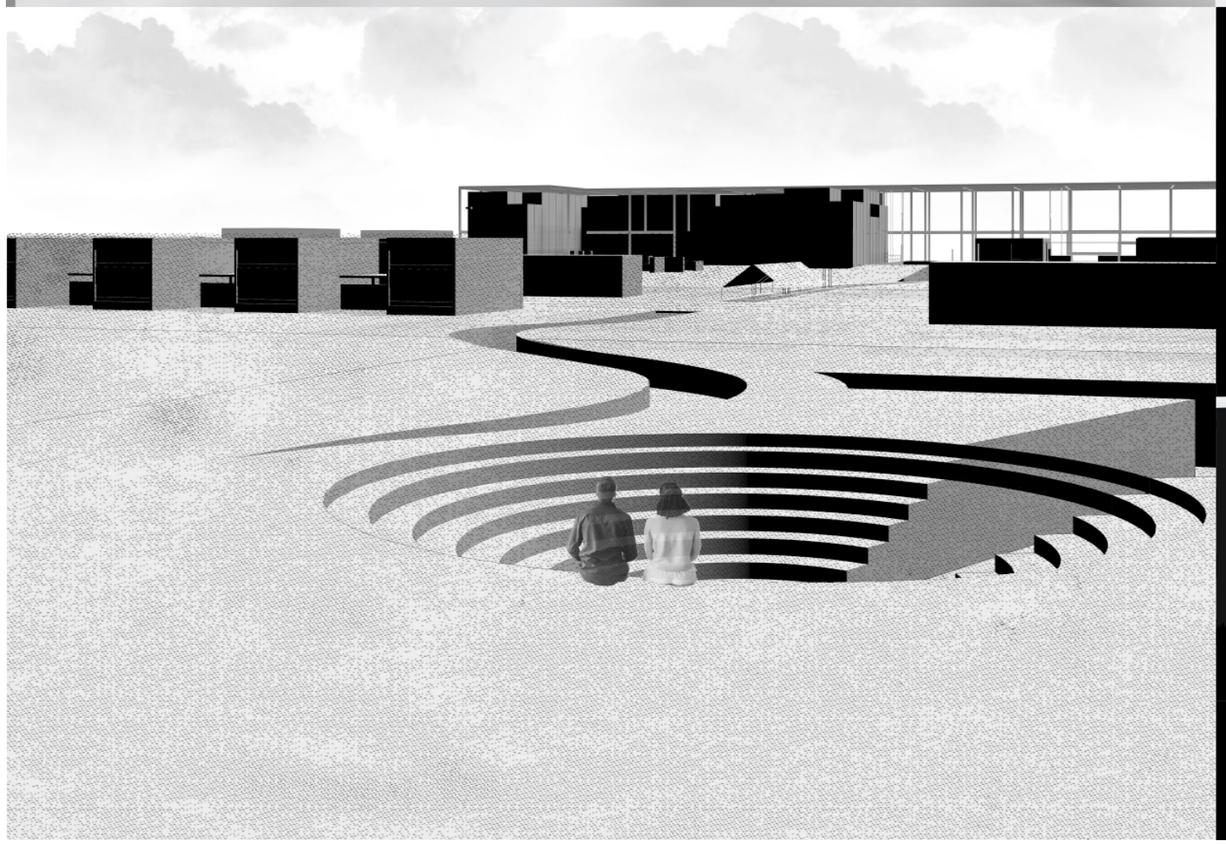


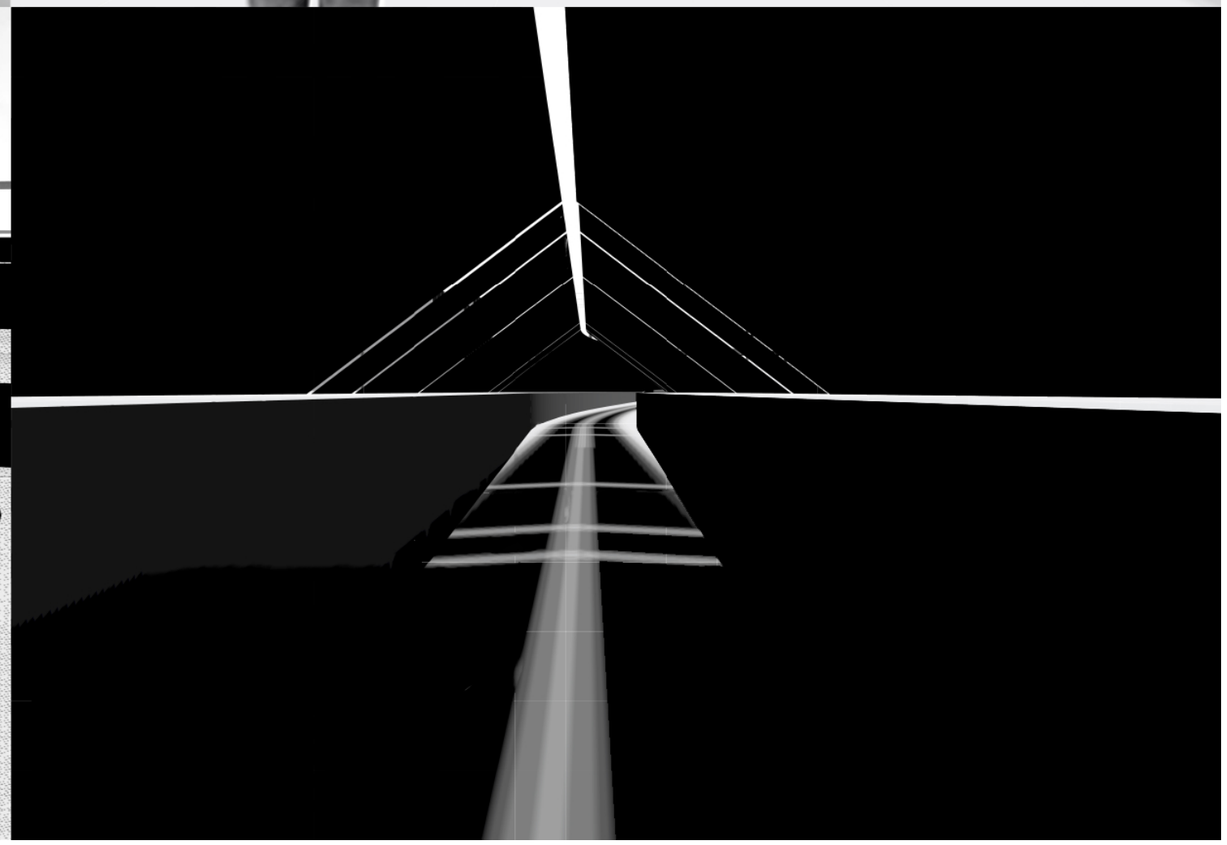
тип 3



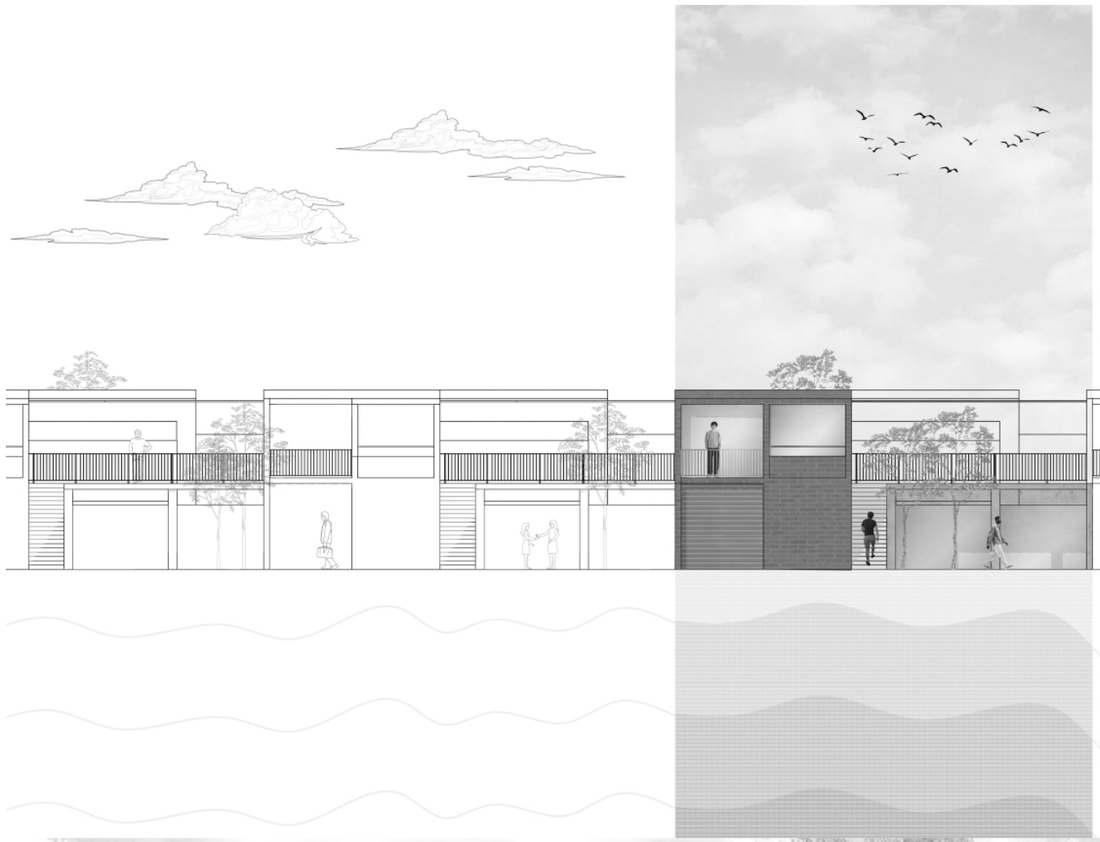






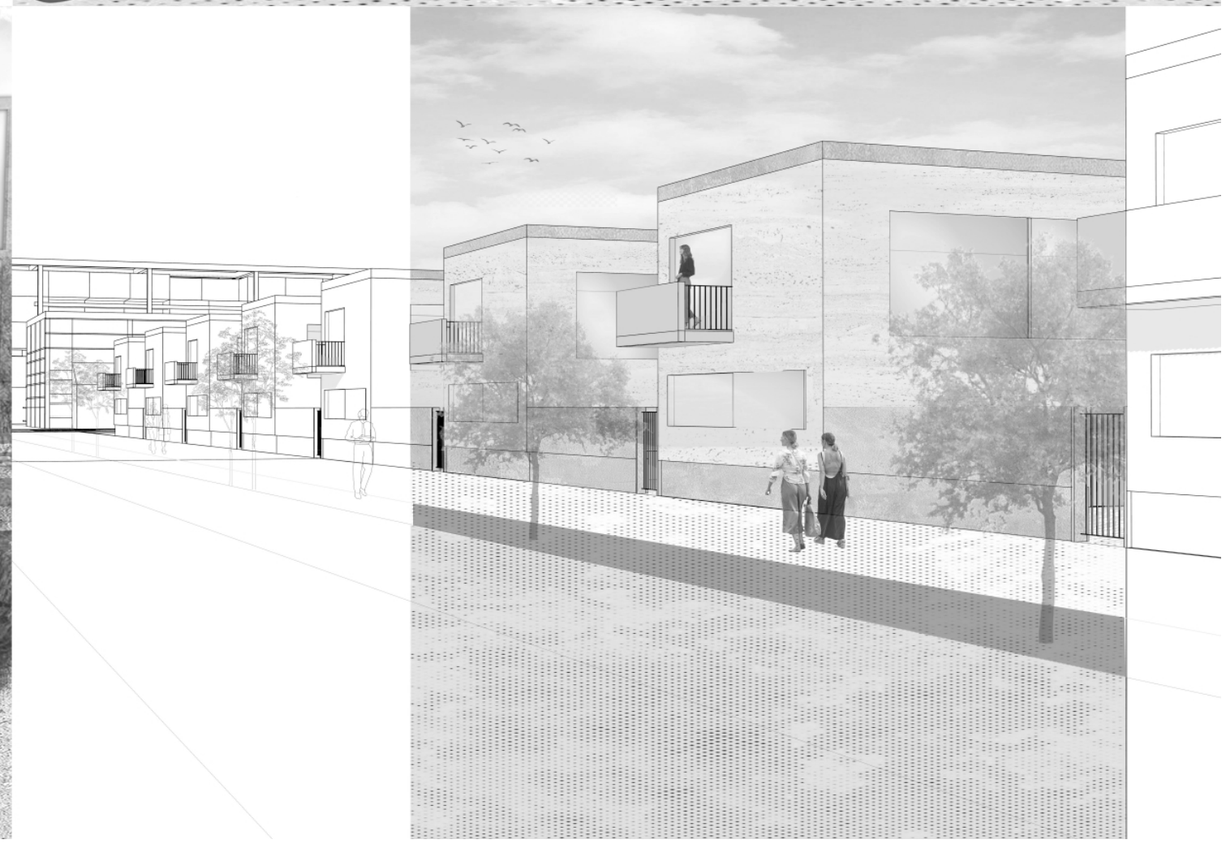












УПОТРЕБА НАБИЈЕНЕ ЗЕМЉЕ - МАТЕРИЈАЛ И КОНСТРУКЦИЈА

ЗАШТО НАБИЈЕНА ЗЕМЉА?

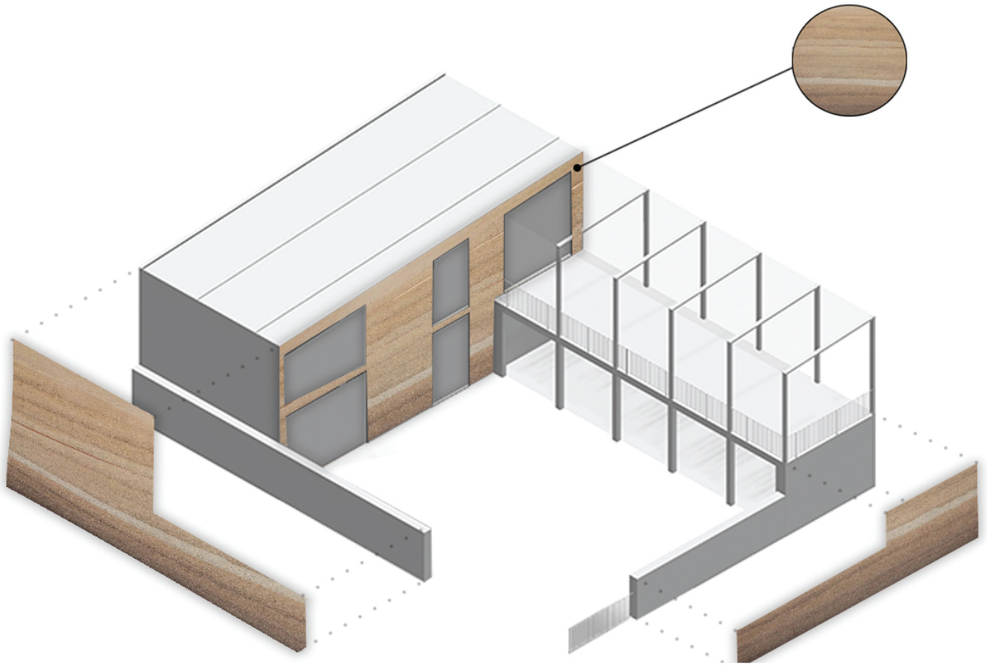
ЛОКАЛНИ МАТЕРИЈАЛ - могућност коришћења земље из непосредног окружења

МАСА - велика термичка акумулација зида(заједно са употребом типологије кућа у низу остварује се одлична енергетска ефикасност)

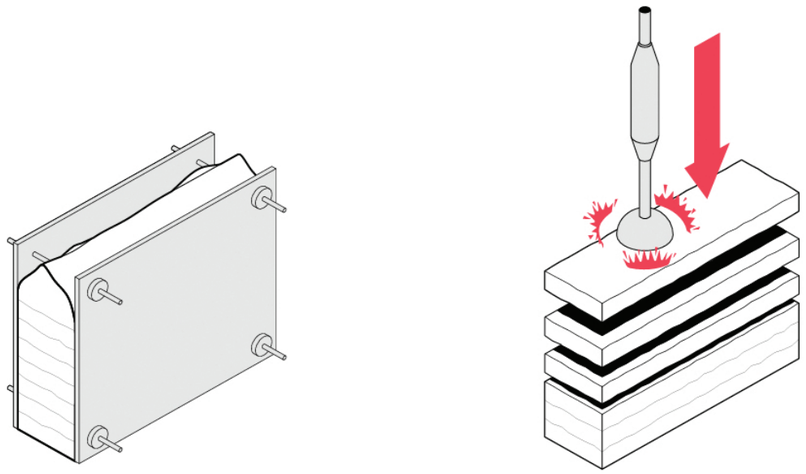
МИКРОКЛИМА - регулисање температуре и влаге у простору

ТЕКСТУРА - слојевита струлктура остаје видљива

ЦИРКУЛАРНОСТ - могућност поновне употребе

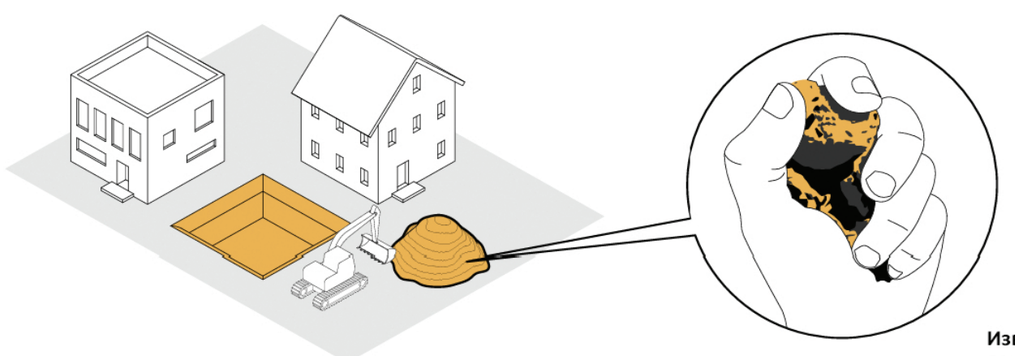


ТЕКСТУРА - слојевита структура градивног материјала остаје видљива



ДЕТАЉ КОНСТРУКЦИЈЕ ФАСАДНОГ ЗИДА ОД НАБИЈЕНЕ ЗЕМЉЕ

ПРОЦЕС ГРАДЊЕ - у оплату се наносе слојеви земље који се потом набијају



ЛОКАЛНИ МАТЕРИЈАЛ - могућа употреба земље са ископа на самој локацији градилишта или локалних каменолома, градилишта и сл.

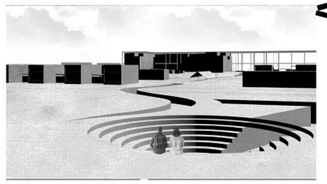
Извори илустрација:
Design Guide for Rammed Earth - Lehm Ton Erde Baukunst GmbH
Цртежи аутора

ЈАВНИ ПРОСТОРИ



2.1 - Развијеност мреже и типологија јавних отворених простора
Квалитет отвореног простора унапређује се увођењем јавних простора, попут трговa и места за окупљање, који стварају јасно дефинисане зоне боравка и друштвене интеракције. На тај начин се повећава функционалност и атрактивност простора, омогућавајући становницима квалитетније коришћење јавних површина.

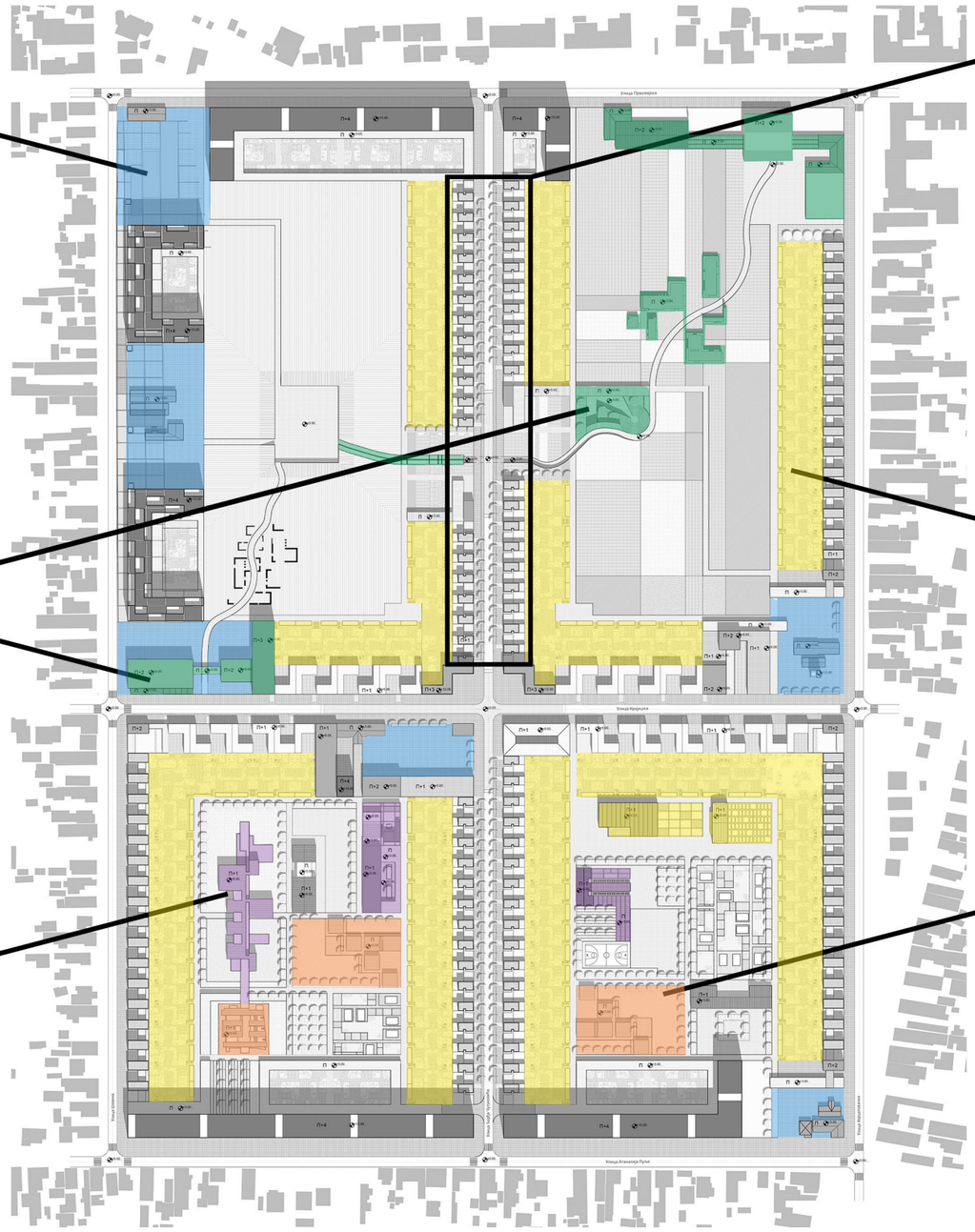
ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ



1.1-Квалитет понуде и доступност централних функција
Доступност културних садржаја унапређује се изградњом изложбених павиљона и амфитеатра, чиме се становницима обезбеђује простор за различите културне и друштвене активности. Ови садржаји доприносе већој доступности културних дешавања, подстичу окупљање заједнице и обогаћују јавни живот насеља.

ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОРИ

3.3 - Квалитет друштвених активности заједнице
Кохезија заједнице унапређује се увођењем простора намењених за заједнички боравак, дружење и сарадњу становника. Ови простори подстичу међусобну комуникацију, јачају осећај припадности заједници и доприносе развоју друштвених односа унутар насеља.



СОЦИЈАЛНО-ИНКЛУЗИВНО СТАНОВАЊЕ



3.1 - Квалитет услуга друштвеног стандарда за рањиве групе
Квалитет услова за развој инклузивног друштва унапређује се применом принципа парцијално изграђених кућа, по узору на пројекат „Quinta Monroy", које становницима омогућавају постепено прилагођавање и проширење животног простора у складу са њиховим потребама и могућностима. Оваква типологија подстиче разноврсност корисника, доступност становања и стварање стабилне заједнице кроз активну улогу становника у развоју сопственог дома.

УРБАНЕ БАШТЕ



2.3 - Допринос зеленој инфраструктури
Квалитет отворених простора унапређује се увођењем урбаних башти на парцелама, које становницима омогућавају производњу и одржавање сопствених зелених површина. На овај начин се повећава удео зеленила, подстиче активна брига о простору и стварају садржаји који доприносе еколошкој и друштвеној вредности насеља.

ДЕЧИЈИ БОРАВАК И АМБУЛАНТА

1.1-Квалитет понуде и доступност централних функција
Доступност централних функција унапређује се изградњом вртића и амбуланте, чиме се основне услуге приближавају становницима насеља. На тај начин повећава се квалитет свакодневног живота, смањује потреба за путовањем до удаљених садржаја и јача функционална самодовољност насеља

Мрежа јавних простора служи као примарни урбанистички оквир за повезивање различитих делова насеља и остваривање приступа активностима које се у њему налазе. Приступачност и читљивост ове мреже директно утичу на квалитет друштвеног живота и мобилност грађана. Предложено решење тежи да кроз експанзију јавних простора повеже и интегрише блокове са пратећим јавним садржајима. На тај начин, пројекат развија јасан систем кретања који активира унутрашњост блокова и ствара нове прилике за сусрете и боравак на отвореном. Сама структура уличне мреже је одржана са додатком пешачких стаза које интегришу јавни и приватни унутарблоковски простор.

Планирана интервенција

Платои у склопу вишепородичног становања

Економски аспект
+ Повећање економске атрактивности локације кроз увођење привремених и сталних јавних садржаја (нпр. павиљони)
+Оптималан просторни садржај који генерише додатну вредност за локалну заједницу.
-Високи трошкови уређења јавних површина (недостатак буџета)

Еколошки апсект
+ Повећање порозности тла; увођење зелених површина унутар блока омогућава природно дренирање и контролисану циркулацију атмосферских вода
+ Имплементација зелене фасаде на објектима доприноси побољшању микроклиме и редукцији ефекта урбаног топлотног острва

Просторни аспект
– Просторна близина и непосредан контакт интензивних јавних садржаја са приватним (стамбеним) зонама
+Одржан континуитет кретања
-Конфликт са постојећом инфраструктуром

Социолошки аспект
+ Пешачке стазе одржавају комуникацију унутар блока и омогућавају пешацима приступ различитим садржајима
-неопходна релокација станивника

Планирана интервенција

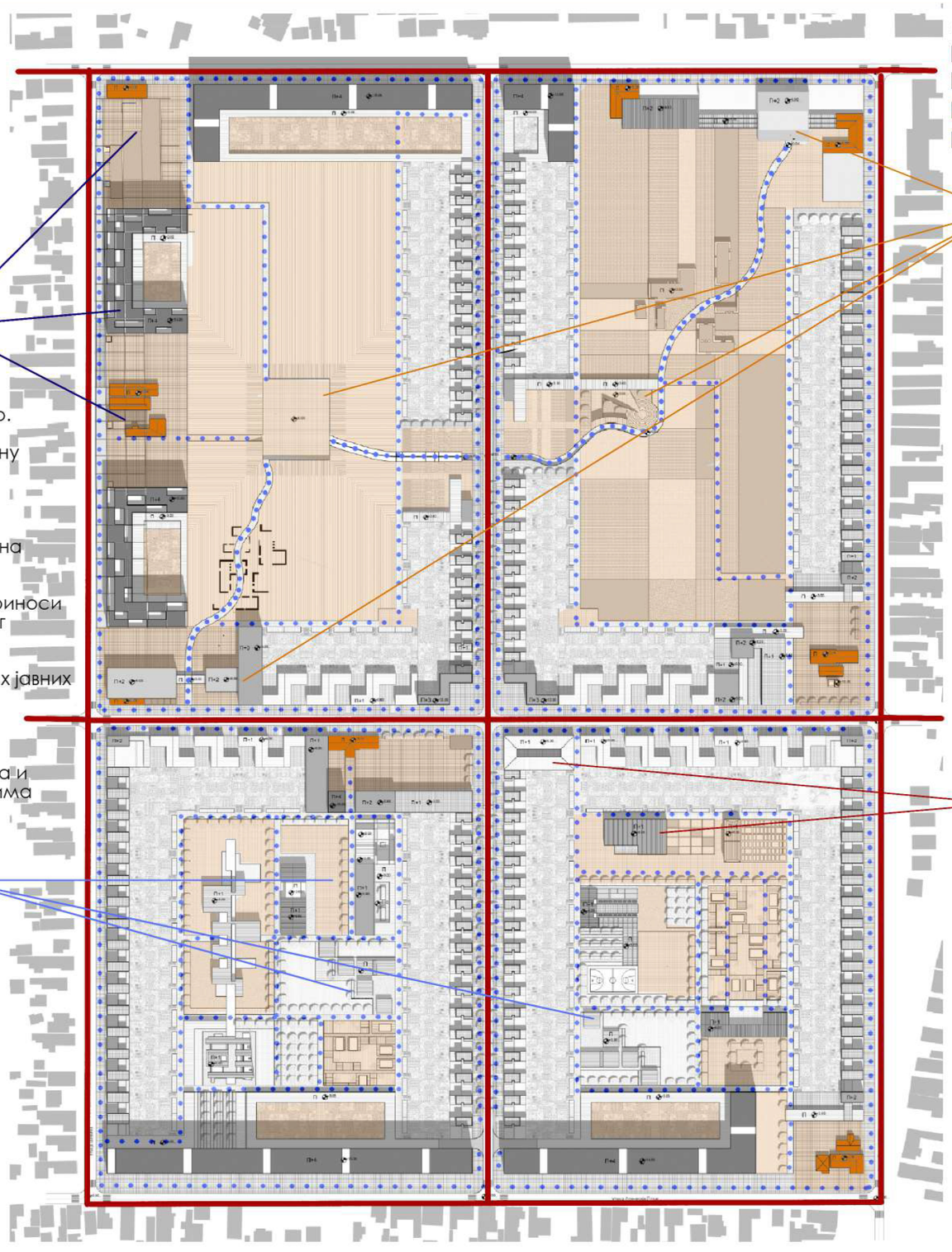
Полујавни садржај унутар стамбених блокова (вртићи, маркети, спортски садржаји, зелене површине)

Економски аспект
-Потребни велики инвеститори
-неопходна скупа експропријација земљишта
-Високи почетни трошкови инфраструктурног опремања различитих типова јавних садржаја
+повољан распоред јавних садржаја

Еколошки аспект
+Уклањање постојећег зеленила(није адекватно зеленило, замењено је новим зеленим површинама)

Просторни аспект
– Просторна близина и непосредан контакт интензивних јавних садржаја са приватним (стамбеним) зонама

Социолошки аспект
-Неопходна релокација становника
+Интеграција нових функција која директно доприноси очувању, јачању и даљем развоју локалног идентитета заједнице.



Легенда
- Постојеће улице
- Уведени отворени градски простори
- Постојећи објекти
- Пешачке стазе

Планирана интервенција

Јавни садржаји на отвореном (павиљони, плато, амфитеатар и пратећа стаза)

Економски аспект
+Повећање економске атрактивности и вредности локалитета кроз активацију отворених простора павиљонима који афирмишу културно и градитељско наслеђе
+Програмски повољан и функционалан садржај који привлачи спољне кориснике и генерише локалне економске активности
-Ризик од неодржавања простора услед дефицита или недостатка буџета
-Високи трошкови уређења јавних површина (недостатак буџета)

Еколошки апсект
-Повећан ризик за изложеност топлотним острвима током лета
+Уклањање постојећег зеленила(није адекватно зеленило, замењено је новим зеленим површинама)

Просторни аспект
+Остварен и успешно одржан просторни континуитет пешачког кретања који интегрише све садржаје на отвореном.
-Потенцијални просторно-функционални конфликт услед превелике близине отворених јавних садржаја са приватним (стамбеним) зонама.

Социолошки аспект
+ Пешачке стазе одржавају комуникацију унутар блока и омогућавају пешацима приступ различитим садржајима као и одмор дуж читаве путање
+Јавни садржаји на отвореном постају фокусне тачке заједнице, чиме се активно доприноси очувању локалног идентитета.

Планирана интервенција

Пијаца и припадајући магацин

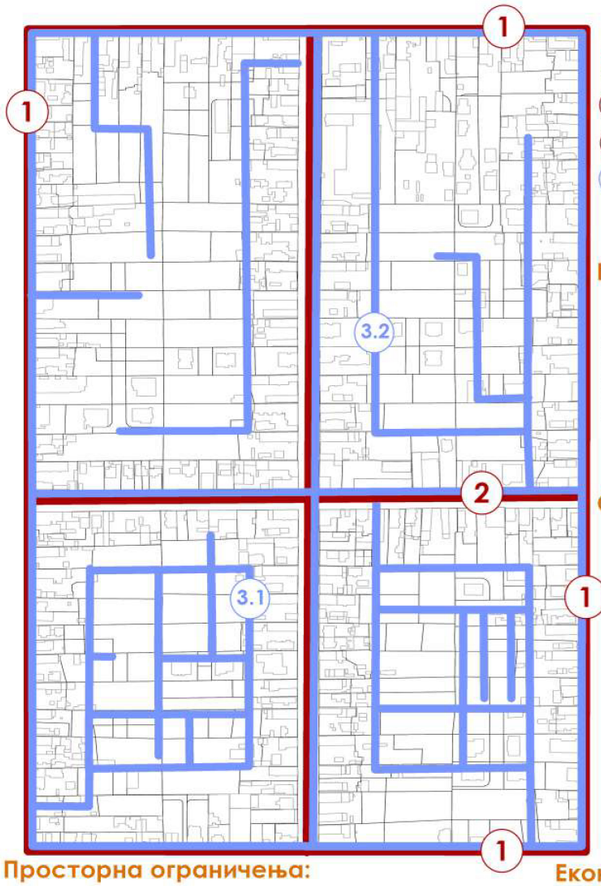
Економски аспект
+Увођење тржишно повољног економског садржаја који подстиче локалну микроекономију и генерише сталан прилив корисника.
-Високи почетни трошкови инфраструктурног опремања
-Ризик од деградације простора услед дефицита буџета намењеног за редовно одржавање јавних површина.

Еколошки апсект
-Поплочање спречава кружење атмосферских вода
+Имплементација концепта „мозаик башта" који успешно регулише локалну температуру и оптимизује однос између поплочаних и зелених површина.

Просторни аспект
-Просторни конфликт између нових објеката (магацина) и затечене подземне и надземне инфраструктурне мреже, као и проблема приступних путева за доставна возила.
+Одржан континуитет кретања

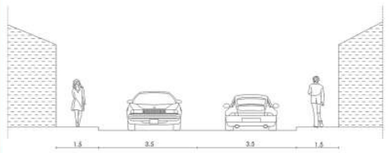
Социолошки аспект
+ Пешачке стазе одржавају комуникацију унутар блока и омогућавају пешацима приступ различитим садржајима
-неопходна релокација становника

Тренутно стање:

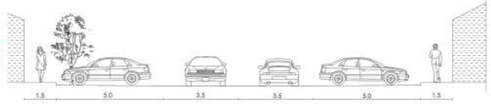


Легенда:
- постојеће улично стање
- ново, планирамо улично стање
- 1 -главне улице
- 2 -секундарна улица
- 3 -пешачке стазе

Главна улица, тренутно стање:



Секундарна улица, тренутно стање:



Просторна ограничења:

- ограничен простор за кретање пешака
- неадекватни квалитет пешачких стаза
- недостатак адекватно уређених простора за задржавање и окупљање корисника
- недовољна повезаност јавних простора
- слаба оријентација корисника услед нејасне хијерархије улица
- недостатак квалитетно уређених јавних површина
- доминација саобраћајних површина у односу на просторе намењене пршацима

Постојећа мрежа улица не омогућава ефикасно пешачко кретање. Недостатак континуитета и квалитетно уређених јавних простора, умањује се приступачност и квалитет свакодневног коришћења простора.

Еколошка ограничења:

- деградација зелених површина
- изражен ефекат загревања услед великог удела асфалтних површина

Велики проценат непропусних површина и интензиван саобраћај негативно утиче на микроклиму и квалитет животне средине.

Економска ограничења:

- високи финансијски захтеви за реализацију реконструкције
- значајни трошкови реконструкције постојећег стања
- фазна реализација због ограничених буџетских средстава
- потреба за координацијом више комуналних система

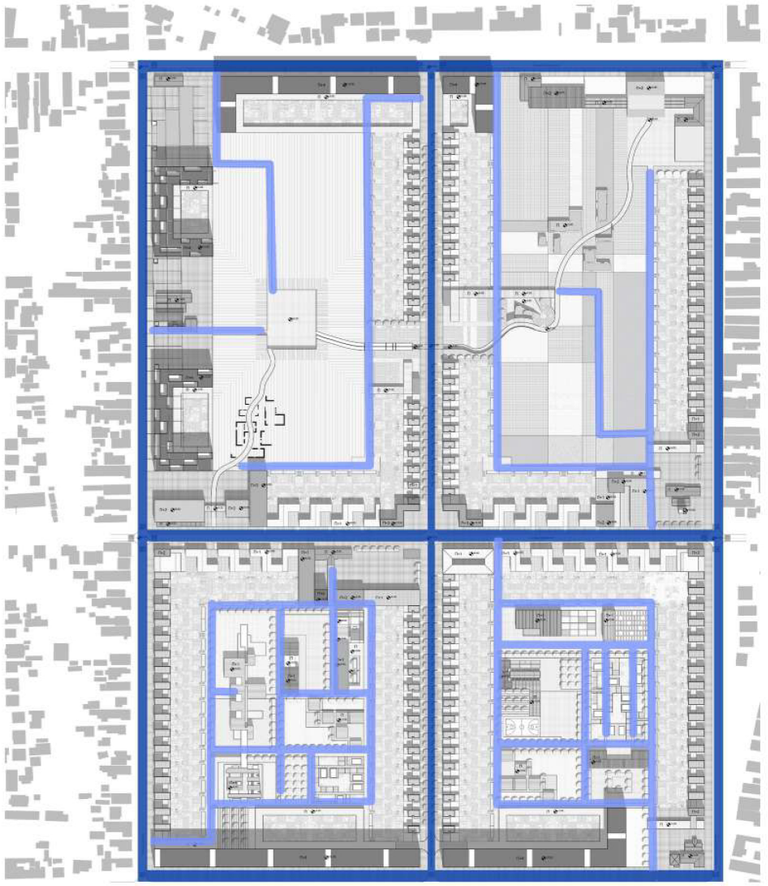
Реконструкција захтева значајна улагања у саобраћајну и комуналну инфраструктуру, због чега је неопходно планирати извођење радова кроз више фаза.

Социолошка ограничења:

- недовољна опремљеност простора урбаним мобилијаром
- недостатак адекватно уређених простора за задржавање и окупљање корисника
- конфликт између пешачког и моторног саобраћаја
- смањена безбедност пешака
- низак квалитет јавног простора за свакодневне активности

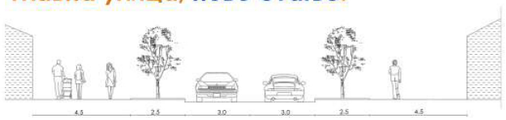
Простор је више прилагођен моторном саобраћају него пешацима и боравку на отвореном

Ново стање:

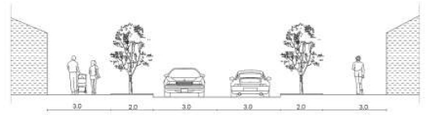


Легенда:
- саобраћајне улице
- пешачке стазе

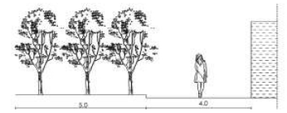
Главна улица, ново стање:



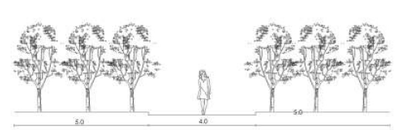
Секундарна улица, ново стање:



Пешачка стаза у урбаном блоку, ново стање:



Пешачка стаза у горњем јавном блоку, ново стање:



Просторна ограничења:

+ успостављене континуиране пешачке мреже
+ повећање доступности јавног садржаја
+ унапређење повезаности блокова
+ формирање квалитетнијих јавних простора
- задржавање постојећег уличног растера, ограничава могућност потпуног преобликовања простора

Предложена реорганизација унапређује просторну повезаност, повећава доступност и омогућава једноставније и безбедније кретање свих корисника.

Еколошка ограничења:

+ повећање површина под зеленилом
+ смањење ефекта урбаног топлотног острва
- повећање емисије прашине и изградње током радова
- повећање буке током реконструкције
- загађење ваздуха након реконструкције због повећања саобраћаја

Већи удео зелених и пропусних површина доприноси бољем квалитету животне средине и отпорности простора на климатске промене.

Економска ограничења:

- трошкови приликом грађевинских радова и обнове површина (колоз, тротоари, поплочавање, ивичњаци, нивелација)
- трошкови обнове постојеће инфраструктуре (водовод, канализација...)
- трошкови обнове урбаног мобилијара (клупе, канте, расвета, стални за бицикле, остала опрема)
- трошак уређења зелених површина (садња, одржавање зеленила, озелењавање простора)



Социолошка ограничења:

+ унапређење свакодневног живота
+ већа приступачност свим категоријама корисника
- конфликт пешачког и моторног саобраћаја током радова
- смањење приступачности током извођења радова

Реорганизацијом простора ствара се пријатније, безбедније и функционалније окружење које подстиче пешачко кретање и друштвену интеракцију.

БЛОКОВИ
Постојеће стање

Просторно ограничење
-Наслеђену блоковску структуру карактерише велика дубина блокова, што резултира недовољно искоришћеним и девастираним унутарблоковским простором

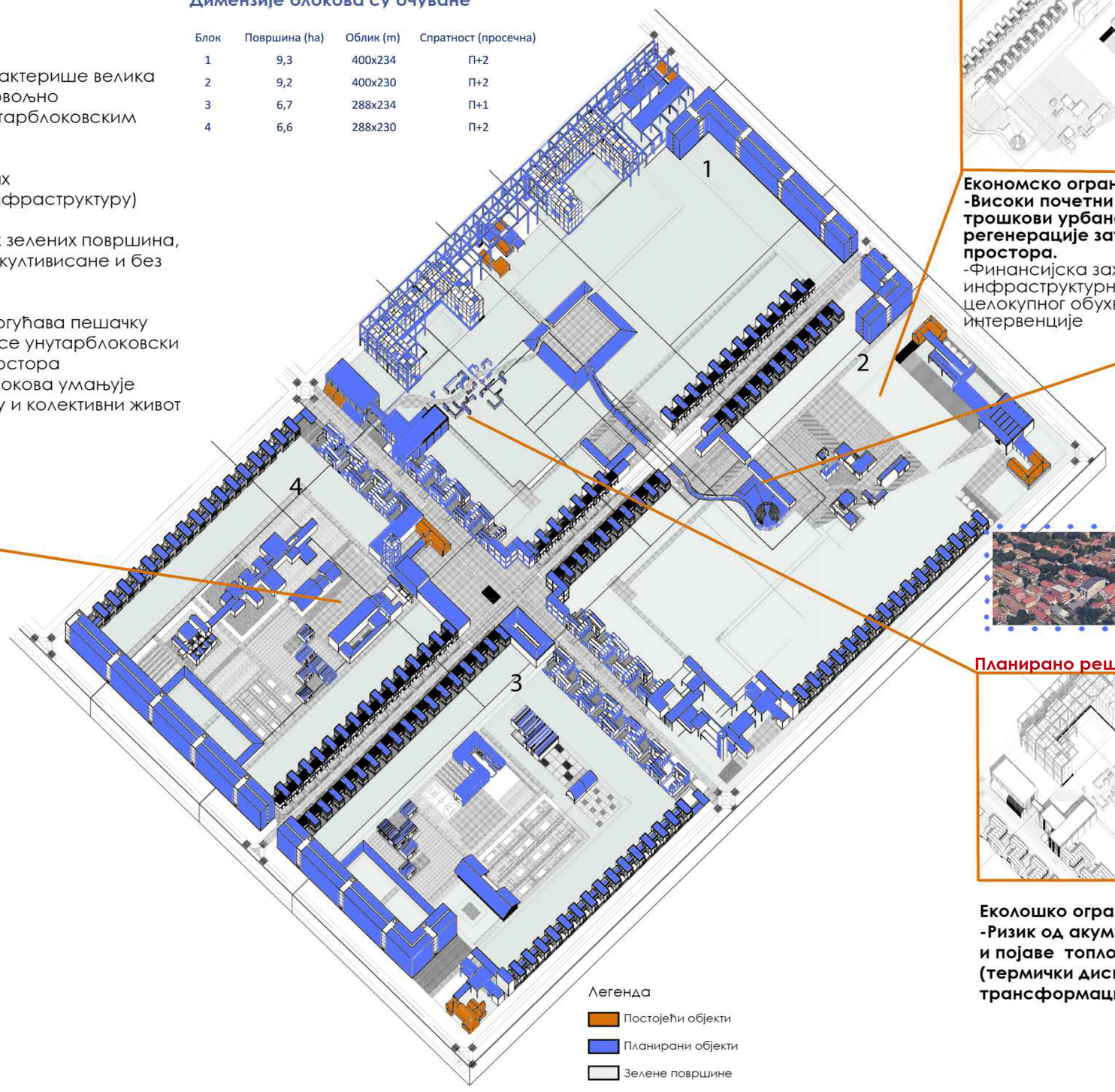
Економско ограничење
-високи трошкови рушења постојећих објеката(превелика инвестиција у инфраструктуру)

Еколошко ограничење
-Приметан је недостатак квалитетних зелених површина, при чему су постојеће површине, некултивисане и без јасне еколошке функције

Социолошко ограничење
-Физичка затвореност блокова онемогућава пешачку пропусност ка унутрашњости, чиме се унутарблоковски простор изолује од мреже јавних простора
-Одсуство јавних садржаја унутар блокова умањује могућности за социјалну интеракцију и колективни живот

Димензије блокова су очуване

Блок	Површина (ha)	Облик (m)	Спратност (просечна)
1	9,3	400x234	П+2
2	9,2	400x230	П+2
3	6,7	288x234	П+1
4	6,6	288x230	П+2



Планирано решење





Економско ограничење
-Високи почетни капитални трошкови урбане обнове и регенерације затеченог простора.
-Финансијска захтевност при инфраструктурном опремању целокупног обухвата интервенције

Планирано решење



Просторно ограничење
-Просторна конфронтација између новопројектованих објеката и постојеће, затечене инфраструктурне мреже на локацији

Планирано решење



Социјално ограничење
-Потенцијално повећан ниво буке услед увођења нових отворених и затворених унутарблоковских јавних садржаја
-Гентрификациони притисци који могу довести до промене демографске структуре и истискивања затеченог становништва.
-Привремени пад квалитета живота и комфора становања током извођења грађевинских радова

Планирано решење



Еколошко ограничење
-Ризик од акумулације топлоте и појаве топлотних острва (термички дискомфор услед трансформације тла)

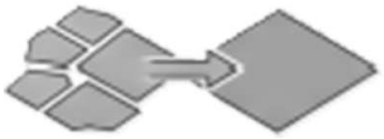
ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА

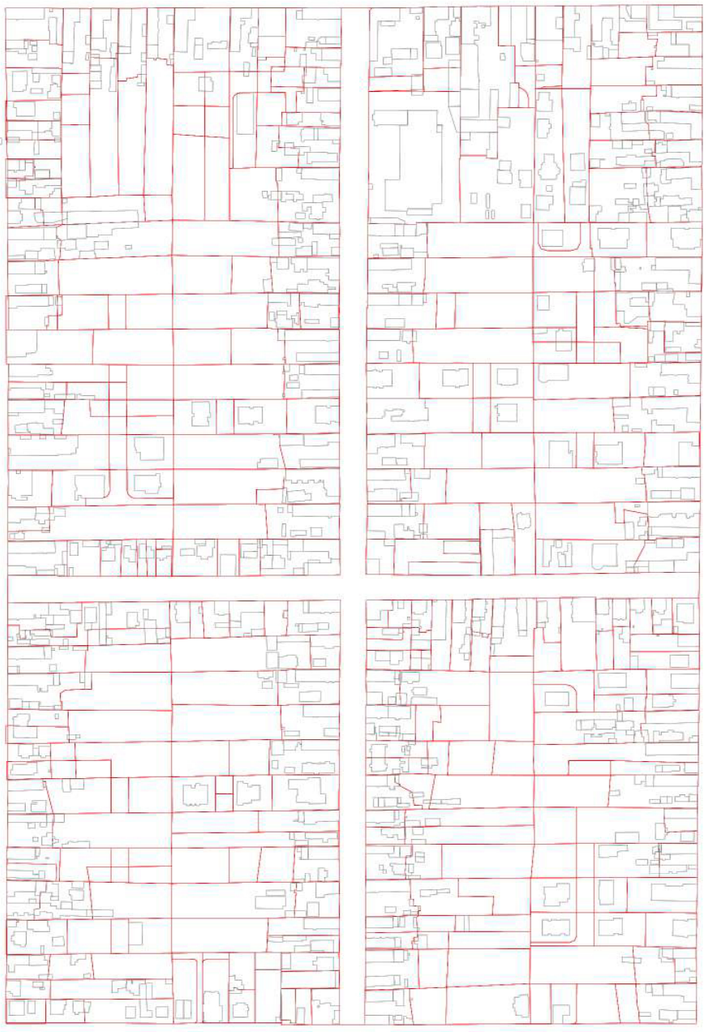
Постојеће стање

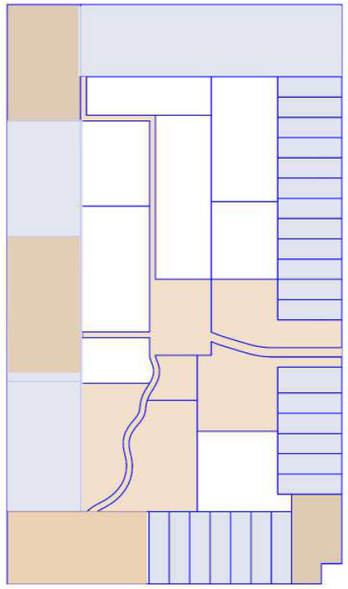
+Спроведена детаљна анализа постојећих граница и геометрије катастарских парцела.
-Изражена фрагментација затечене парцелације унутар ткива блока
-Комплексни и нерешени имовинско-правни односи који успоравају процесе планирања и реализације.

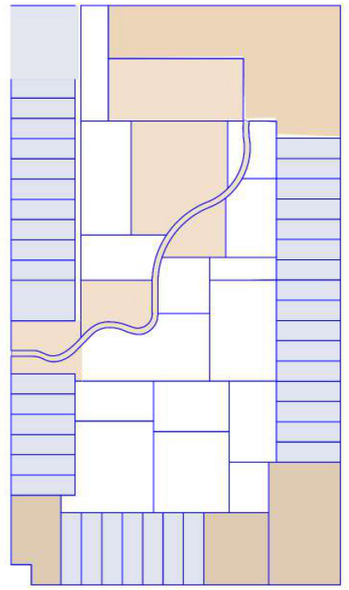
Нова интервенција

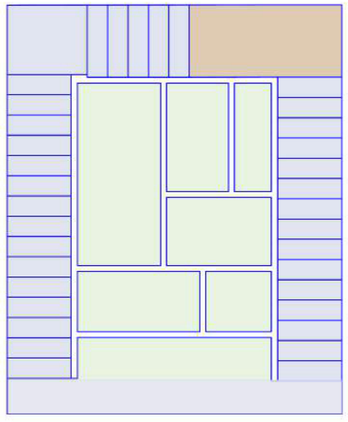
+Просторна реорганизација и обједињавање затеченог фонда парцела.
+Стриктно дефинисање нових граница грађевинских парцела у складу са планираном урбаном матрицом.
+Формирање јавних и зелених површина, платоа и урбаних башта кроз пренамену земљишта.
-Потреба за интеграцијом и спајањем великог броја ситних парцела, што компликује почетну фазу пројекта.
-Административно и технички сложен, дуготрајан процес препарцелације и правне регулације локалитета.

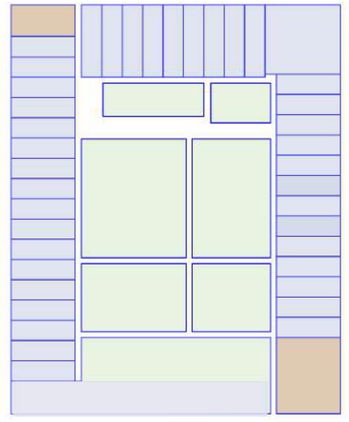












ЕКОЛОШКА ОГРАНИЧЕЊА

Постојеће стање

-Изражена доминација водонепропусних (поплочаних и асфалтираних) површина на локацији.
-Прекомерна изграђеност и густина ткива блока која генерише ефекат топлотног острва.
-Функционално неискоришћен, девастиран и неартикулисан отворени простор.

Нова интервенција

+Значајно повећање удела квалитетних зелених површина кроз системско унутарблоковско пејзажно уређење.
+Стриктна примена одрживих, еколошких и рециклираних материјала са ниским емисионим отиском.
+Суштинско унапређење локалне микроклиме и побољшање комфора за кориснике простора.
-Повећани захтеви за дугорочним и технолошки напредним одржавањем новопројектованих зелених система.
-Повећана потрошња ресурса (првенствено воде за наводњавање) током почетне фазе успостављања вегетације.

Становање
Уведени отворени јавни простори
Полујавни простор (приватнији блокови)



СОЦИЈАЛНА ОГРАНИЧЕЊА

Постојеће стање

-Нерешени имовинско-правни односи који директно генеришу конфликте и коче социјални развој блока.
-Изузетно слаба социјална и функционална активација постојећих отворених јавних простора.

Нова интервенција

+Активно и директно укључивање локалне заједнице у процес доношења одлука и планирања садржаја.
-Потенцијални отпор и неслагање приватних власника са предложеним променама урбане матрице.
-Неопходност за делимичном, фазном или трајном релокацијом корисника током процеса реконструкције.
-Ризик од појаве гентрификације која може угрозити затечену структуру.
+Спроведена детаљна анализа стварних потреба локалне заједнице и корисника простора.

ЕКОНОМСКА ОГРАНИЧЕЊА

Постојеће стање

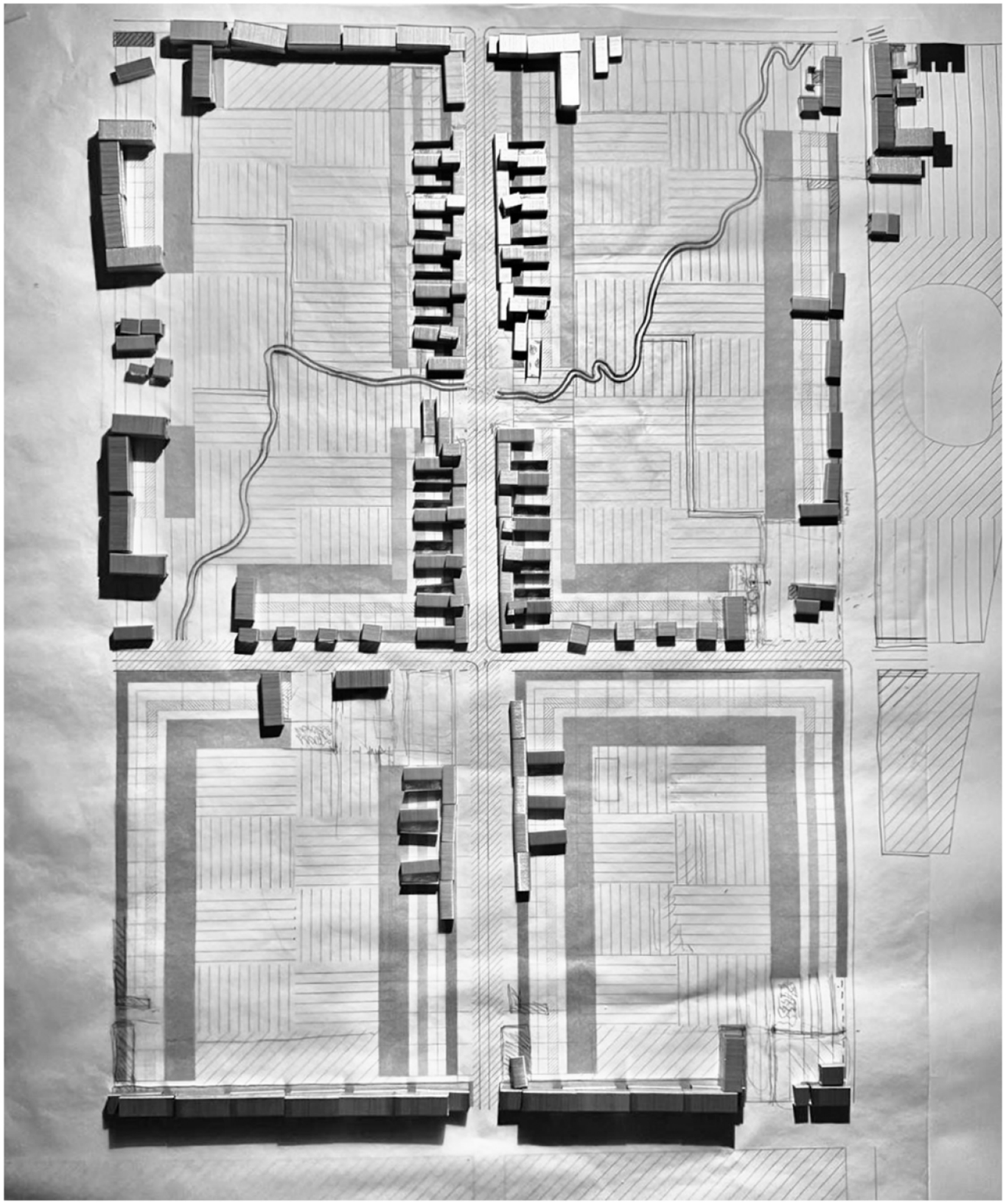
- Висока уситњеност приватног власништва, отежава улагања и реализацију већих пројеката.
- Запуштеност простора повећава будуће трошкове реконструкције и одржавања.

Нова интервенција

- Високи почетни трошкови у процесу сложене препарцелације земљишта.
-Изузетно висока тржишна цена откупа приватних парцела и некретнина ради формирања јавних површина.



Макета предлога просторног програмског решењањ





ZL24096

МАКЕТА КОНЦЕПТА - приказ слојева просторно-програмског решења

