

# УРБАНА РЕГЕНЕРАЦИЈА КАО ИНСТРУМЕНТ ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА

## URBAN REGENERATION AS A TOOL OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT

### Резиме:

Овај текст разматра аспекте урбане регенерације унутар контекста одрживог развоја. Миленијумски циљеви и смернице ЛОКАЛНЕ АГЕНДЕ 21 имају могућност да се решавају и путем урбане обнове. Обнову лансирају највише политичке личности јер то осигурава сигуран финансијски оквир и дуготрајност акције. Методологија је комплексна и потребан је читав тим разнородних струка да би је успешно спровело. Из проблематике се, емпиријски, дошло до могућих препорука и приступа, који уз приоритетну улогу квалитетног урбаног дизајна могу да доведу до циља.

**Кључне речи:** урбана регенерација, одрживи развој, ЛОКАЛНА АГЕНДА 21, урбана обнова

### Abstract:

This text refers to all aspects of urban regeneration in between the context of sustainable development. Through the urban regeneration there is a possibility to reach the millennium goals and the guidelines of the LOCAL AGENDA 21. The urban renewal is launched by the highest political leaders to assure good financial and time frame. The Whole team of different professionals is needed to provide the urban renewal complexity. We consider the practical guidelines, possible approach and finest urban design to reach the main goals of urban regeneration.

**Key words:** urban regeneration, sustainable development, LOCAL AGENDA 21

### Увод

У најновијим преведеним смерницама за урбану рехабилитацију, које је издао Савет Европе као вид техничке помоћи Србији, дато је веома сажето и јасно образложење урбане регенерације у контексту одрживог развоја:

„Урбана регенерација се посматра као привилеговани инструмент одрживог развоја<sup>1</sup>. Одрживи развој подразумева корените промене како у начину производње тако и у начину живота. Он се не залаже за акумулацију добра, већ за квалитет живота. Истичући вредност нематеријалног, познавања себе и других, рециклаже старих елемената, јавља се као алтернатива још увек растућој жељи за потрошњом и материјалним прогресом. У том контексту, политика урбане регенерације/рехабилитације је истовремено:

јалног, познавања себе и других, рециклаже старих елемената, јавља се као алтернатива још увек растућој жељи за потрошњом и материјалним прогресом. У том контексту, политика урбане регенерације/рехабилитације је истовремено:

**1. Предмет одрживог развоја**, јер обезбеђује пренос ресурса из прошлости будућим генерацијама, без расипништва и губитака,

**2. Фактор одрживог развоја** јер је конзервација урбане животне средине, створене и природне, један од три стуба развоја, истог значаја као економски развој и социјална кохезија.“

У том светлу, осврнућемо се на регенерацију градова као једну од најубедљивијих смерница принципа одрживог развоја. Коришћењем постојећих створених ресурса - градитељског наслеђа (значи не изграђујемо нове природне ресурсе) и његовом конзервацијом, рехабилитацијом и реконструкцијом, истовремено се подиже стандард (гентрификација) и ширем простору. Крајњи циљ је хуман, социјалан, нова запослења, боље економско стање.

\* Проф. др Ева Ваништа Лазаревић, д-р Архитектонски факултет Универзитета у Београду, Булевар Краља Александра 73, Главни архитекта на пројекту за социјално становање за ратне војне инвалиде, Министарство за рад, запошљавање и социјалну политику, e-mail: eval@eunet.yu

\*\* Доцент Мр Александра Ђукић, д-р Архитектонски факултет Универзитета у Београду, Булевар Краља Александра 73, e-mail: sandra@arh.bg.ac.yu

<sup>1</sup> Водич за урбану рехабилитацију, Association for rehabilitation of cultural heritage, Council of Europe, LUK 2006.

<sup>2</sup> На овом Конгресу аутори текста имали су реферат; The Twelfth Annual International Sustainable Development Research Conference, Hong Kong 2006.

<sup>3</sup> International Journal of Innovation & Sustainable Development, Geneva, 2006.

На пролетос одржаном **Светском Конгресу о одрживом развоју**<sup>2</sup> у **Хонг Конгу** говорило се о новим стремљењима заснованим на **ЛОКАЛНОЈ АГЕНДИ 21**. Као приоритетно се оцењује решавање социјалних и економских проблема истовремено са великом битком против неолиберализма. Даје се на важности дефаворизованим групама друштва. Препоручује се постепен улазак у “друштво знања<sup>3</sup>”, односно сматра се да само вишом едукацијом можемо да изађемо из старе епохе. Заговара се заједничко деловање многих до сада неvezаних струка<sup>4</sup>, нпр. бизнис, индустријалци, заштитари, еколози, архитекте и друге струке раде заједно на решавању социјалних проблема новог друштва а један од начина је и кроз **урбану регенерацију**.<sup>5</sup>



**Хонг Конг**  
**Hong Kong**

Али, како је покренута одржива урбана регенерација?

Стари центри **градова** се **80-их година** прошлог века суочавају са могућом **претњом изумирања**. Док становништво „бежи“ у резиденцијална предграђа, „обећане“ зелене зоне, опстанак језгра се доводи у питање. У језгрима градова остаје најчешће старо, аутохтоно становништво, које нема довољно средстава да одржава грађевине у којима станује, често заштићене објекте архитектонске и културне баштине. Саобраћај новог доба превазилази древне градове уских профила улица, инфраструктура је стара и неодржавана, криминал је у правилу виши него у осталим деловима, а следи и дрога, проституција и општа несигурност. Тек суочавањем са правом **декаденцијом, крајем века**, у европским метрополама почиње значајнија брига локалних власти за уређење већих делова градова, али још увек са нејасним циљевима и више у жељи за одржавањем неопходног стандарда становања и пословања него са хуманим циљем који имамо данас као приоритет.

Тек су **Лондонски докови**, који су почели да се обнављају раних осамдесетих, показали какав је ефекат регенерације затченог и девастираног архитектонског наслеђа. Обрт капитала, не брз али веома профитабилан, изненадио је многе. Могућност зараде навела је многе девелопере да улазе све више у на изглед скромне просторе и запуштене индустријске зоне са високим потенцијалом.

И не само метрополе, сви градови Европе, у којима данас, према статистици, живи **80%** укупног становништва, имају јаку



**Лондонски докови**  
**London docks**

<sup>4</sup> OECD, UNDP, 2002. Sustainable Development Strategies: A Resource Book, Paris, New York

<sup>5</sup> UN 2002. Report of the World Summit on Sustainable Development, Johannesburg, 2002. Publications: New York

привлачну моћ. То су места у којима се доносе све најважније одлуке за једну регију или земљу односно нацију. Њихово економско, социјално и културно значење стављају их у приоритете које треба сачувати и унапредити за будућа поколења. **Унапређење општег животног оквира градова**, повећање угодности и квалитета живота становништва требало би да нама архитектама буде први и најважнији, хумани циљ урбане реконструкције, или како се у напредним земљама чешће назива - урбане регенерације или рехабилитације.<sup>6</sup>

Јапански министар изјавио је недавно да је приоритет једне од најбогатијих земаља света **урбана регенерација** зато што се сматра да она има **директан уплив на национални опоравак земље**. Ова констатација јасно је изражена у бројевима, пре и после. То је једини начин да се докаже због чега је урбана регенерација постала и политички приоритет број 1, (2004. године у Европској унији) који, уз низ осталих бенефиција, у крајњој линији делом и данас решава толико често помињане социјалне проблеме, сиромаштво и незапосленост.

Примера има доста: нпр. у **Барселони** - сјајне методе за обнову четврти градова, веома добар структурални модел, врсни стручњаци, савремен дизајн... а ипак могући су и лоши резултати услед непредвидљивих фактора, промена у социјалној структури, миграција, политичких превирања. Ови чиниоци, које у студијама тешко да можемо да предвидимо, у стању су да комплексан посао какав је урбана регенерација у кратком року негирају или потпуно укину.



**Барселона, град-модел за интегративну одрживу урбану регенерацију, Барио Готицо, 2006.**

**Barcelona, city-model for an integrative sustainable urban regeneration Bario Gotico, 2006.**

<sup>6</sup> Ева Ваништа Лазаревић: „Обнова градова у новом миленијуму“, Classic Map Studio, Београд 2003., разјашњење терминологије, стр. 58,59

<sup>7</sup> Болоња је успешно развила други концепт: мала и средња предузећа утиснута у структуру језгра, шта је потребна велика подршка и дофинансирање од стране локалних власти, али са дугорочним резултатима.

<sup>8</sup> Rudlin, David and Falk Nicholas: „ Building the 21. Century Home – The Sustainable Urban Neighbourhood“, URBED, 1999.



## Проблеми

Да бисмо успели да сагледамо комплексност одрживе урбане регенерације, како је све чешће називају, треба да се осврнемо на основне проблеме са којима се суочавамо.

- 1. Сиromаштво и незапосленост у језгру** – постиндустријски феномен огромне разлике између нових високотехнолошких добро плаћених јипија и бедно плаћених, преосталих, сервисних услуга. Млади и најстарији ех-запослени највероватније се више неће запослити, што доводи до губитка личног поштовања. Нова предузећа (високотехнолошка) за нова запослења захтевају велики пословни простор, са парком, могућности паркирања, близином аутопута - што је све немогуће у језгрима.<sup>7</sup>
- 2. Становање** – у европским градовима, а још више америчким, унутрашње језгро је постало **гето за сиромашне**, мањине и имигранте, које чува полиција, а они са вишим стандардом унајмљују властиту полицију да их чува у њиховим лепо однегованим просторима изван градова (јужноамерички принцип). Амстердам, Берлин и Беч показују на свом примеру слаб резултат покушаја интерполације великих социјалних стамбених комплекса у најуже језгро. Британски концепт је одувек био другачији, са покушајем организовања мањих стамбених јединица, на које је становништво навикло.
- 3. Homeless (Houmles)** – некада је био симбол за појединца без крова над главом, (старији пијани човек или средњовечна ментално поремећена жена), али од краја осамдесетих ова група укључује и младе и читаве фамилије без посла, а најновије статистике показују да је у Америци више од пола милиона деце без крова над главом.
- 4. Образовање и здравље** – концепт добрих школа у предграђима није наш концепт, али је у западним градовима изразит, значи деца језгра остају ускраћена за добро школовање и надаље добар посао. Исто се односи и на концепт заштите здравља.
- 5. Трговина** – велики трговачки ланци изграђени у предграђима уништавају ценама тзв. малу трговину у језгру, а становништво језгра, иако сиромашније, мора да плаћа скупље за своје намирнице.

- 6. Рециклажа затеченог градитељског наслеђа**<sup>8</sup> – произилази из америчког принципа фестивалских догађаја, при чему се користи напуштени постиндустријски фонд путем различитих намена. Уколико се он користи за становање постоје два основна проблема: недостатак светлости и мањи повратни профит за улагање.
- 7. Спортски садржаји** и зеленило - који увелико повећавају стандард, налазе се углавном са спољне стране језгра. Оно што може да се унапреди је уређење унутрашњих дворишта у виду зелених површина за игру деце.
- 8. Култура** представља један од најважнијих адута језгра и његове урбане регенерације и треба да се унапређује.
- 9. Транспорт** – брзи транспорт фаворизује предграђа, док је саобраћај у језгрима, како год био организован, угушен и успорен. Брзина у Лондону је спала на 10 км по часу, као у време приколица са коњима са почетка века. Метро<sup>9</sup> је у европским градовима недовољан, док је интензитет транспорта аутобусима у паду. Трамавај показује знакове пораста интересовања, посебно као еколошко средство. Стамбена резиденцијална насеља проналазе начине да се одбране од великих саобраћајних комуникација – зеленилом.

## Препоруке

С обзиром на комплексност и ширину проблематике одрживе урбане регенерације, не изненађује да се овом облашћу данас баве различите струке, од социолога, планера, заштитара, до урбаниста, архитеката, економиста, правника, еколога, саобраћајних инжењера итд. Управо принцип одрживог развоја и усмерава на заједничко сагледавање проблема и **сарадњу међу струкама**, и фаворизује **корпоративни урбанизам**.

Понуда пројеката урбане регенерације је данас све већа. Различите асоцијације нуде држави, градским властима, девелоперима, инвеститорима своје услуге фокусирајући се на различите потезе. Понуда пројекта регенерације обухвата, уз **адаптацију и понову употребу руинираних објеката градског језгра, и паметно коришћење земљишта, оживљавање обала, ново**

**становање, подизање стандарда резиденцијалних суседства, конзервацију** и многе друге. Основи принципи који су до сада емпиријски показали најбоље резултате су: различитост понуде и мешане функције<sup>10</sup> (намене).

Најуспешнији примери регенерације градова или четврти настају увек уз помоћ јаке националне или **локалне подршке** и уз учешће локалног становништва које непосредно или посредно учествује и у одлукама. Компарација са другим земљама неопходна је да би се учило из њиховог искуства. Али копирање по сваку цену није добро јер свако мора да црпи из властитог градитељског контекста. Многи урбанистички примери у свету, ма како величанствени били, показали су се, ископирани, неодговарајућим на неким другим местима .

Чак и у европским градовима данас језгра морају да се „такмиче“ са предграђима нудећи веома висок ниво стандарда и све пратеће садржаје. То је један од главних циљева урбане регенерације. Тежи се победити квалитетом и концентрацијом садржаја у односу на ширину, зеленило, мир предграђа. Овај однос код нас није толико изражен осим на примеру резиденцијалних предграђа највишег квалитета (Дедиње, Сењак).

Сасвим је сигурно да је **урбани дизајн**<sup>11</sup> носилац урбане регенерације. Добробит квалитетног дизајна, што подразумева прилагођен облик, материјале, стил - простору у којем се гради, благотворно утиче на стандард и животе становништва. Препоручују се **локални материјали**, као и еколошко уважавање у грађењу (тзв. „**smart houses**“).



**Реконструисана тржница  
Санта Катарина, Барселона**

**Reconstructed Santa Caterina  
market, Barcelona**

<sup>9</sup> Код нас је процењено да се Београд више неће повећавати досадашњом прогресијом па се одустало од класичног метроа, лаки метро је изабран као средње решење (средња решења обично у процесу урбане регенерације не показују добре резултате).

<sup>10</sup> Coupland, A.: "Reclaiming the City – mixed use Development", SPON, London 1997.

<sup>11</sup> Joly, R. : „Une ville a refaire“, Editions Sociales, Paris, 1997.

## Улога урбаног дизајна<sup>12</sup>

Да би олакшали архитектама и урбанистима који се баве урбаном регенерацијом недоумице и проблеме, РИБА и Ройал Фине Артс Цомисион (Ројал Фајн Артс Комишн) донели су основне препоруке, емпиријски потврђене, које могу да помогну за успешно решење процеса регенерације кроз адекватан урбани дизајн:

1. Да би се инвестиција исплатила потребна је **јака организација**.
2. Мора да постоји механизам који омогућује јавним службама да учествују са мањом инвестицијом на почетку, дакле да имају **олакшице** при плаћању.
3. Блиска **сарадња архитекте и извођача** је рецепт за катастрофу. Управо насупротив, треба форсирати њихову међусобну конкуренцију. Дobar архитекта треба да мења извођаче.
4. **Архитектонска различитост** треба да има заједнички урбанистички оквир.
5. Формирање **пејзажа** требало би да буде везиво између града и предграђа.
6. **Лако одбрањиви простор** је приоритет при пројектовању.
7. Ефективан механизам за **одржавање** новопроектваних простора је да се тај износ осигура у току првих 5 година из процента капиталног буџета.
8. **Књига основних упутстава за пројектовање** (у виду материјала, спратности, форми) је неопходна за тзв. мале градитеље или фабриканте који вероватно неће унајмити архитекту.
9. **Конзервација** као метода не би требало да се посебно издваја већ да буде део интегралног процеса, еквивалентан са осталим методама (као што је рециклажа).
10. Сваки процес регенерације тражи безрезервну подршку **локалне заједнице** и становништва, у супротном и најбољи пројекат биће осуђен на пропаст.
11. **Провизија** која се одмах исплаћује и плаћање тантијема је основ добре организације посла која осигурава да ће инвеститор добити добар повраћај инвестиције.

12. **Организација радионица** (workshop-ова) показала је боље резултате од конкурса. Заједнички рад локалних власти, становништва и градитеља у истом тренутку на истом месту даје више резултата него индивидуалан рад у вакууму.

Ово британско искуство показује нам на које потезе, и којим редоследом, треба обратити пажњу. Ми не можемо да следимо у потпуности ова искуства јер у нашој замљи имамо **специфичне услове**, али је сасвим сигурно да нам она помажу да сагледамо где не треба да се греши. Ово се сигурно односи на тачку 3, - о сарадњи архитекте и извођача који код нас у правилу заједнички наступају, а „против“ инвеститора. Такође, **тачка 8**, која говори о књизи модела за пројектовање била би веома добродошла, јер се у правилу мање зграде раде без архитектата или са архитектама без професионалног става, који слепо следе, а због зараде, инвеститорски налог. У таквом случају би књига са препорученим стилима могла да ослободи архитекту неуспешног наметања неког стила или квадратуре које инвеститор не прихвата, морао би да следи смернице за дато подручје.

**Тачка 10**, која говори о подршци локалног становништва код нас још увек није заживела. Недовољно едуковано становништво, пуно гнева због личних економских проблема, у принципу субјективно сагледава ствари, без реалне жеље за заједничком добробити. Код нас су циљеви и жеље свакако још увек само уско персонални, без сагледавања виших интереса, оних који се односе на улицу, четврт или град.<sup>13</sup>

Организација workshop-ова, **тачка 12**, у нашим условима још није донела релевантне пројекте. Овај вид заједничке сарадње, код нас се организује само у оквиру студентских размена или слично. Конкурси су тек однедавно почели да стварно доносе резултат у виду извођења првих награда.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Рицхтер Греер, Нора: „Architecture transformed – New life for Old Buildings“, Rockport, 1998.

<sup>13</sup> Ева В. Лазаревић је од 2000. до 2004. била члан Комисије за планове Скупштине Града Београда, на којој су усвајани планови уз присуство локалне заједнице, као и Генерални план Београда до 2021.

<sup>14</sup> Ева В. Лазаревић је била члан Председништва Друштва архитеката Београда до 2000. године.



## Приступи

Према страним искуствима<sup>15</sup> сматра се да:

1. Ефикасним се показала **сарадња** државних (локалних) агенција и приватних инвеститора. Препоручује се приватно – јавна односно корпоративна организација посла. Важно је избегавати превелику администрацију.
2. Превелика централизација одлука није добра. Понекад треба подстицати и пројекте **малих димензија** и размера.
3. Још постоји марксистички приступ који инсистира на **државној контроли** над слободним капиталом у приватном сектору.
4. Свака регенерација се организује у складу са политичком одлуком и ослања се на **политичке токове**.
5. Добре резултате показује позив познатим ауторима који стварају атрактивне урбане репере.
6. Треба подстицати **мали и средњи капитал** и предузећа.
7. **Инвеститори** најчешће потражују локације које нису у складу са одлукама о приоритетима које предлажу експерти. То је потребно усагласити.

Иако су горе наведени приступи међусобно опречни, понекад нешто од сваког понаособ може заједнички бити успешно.

Оно што се сигурно показало успешним је високо пласирани селектор, човек од интегритета, који ће повући **окидач**, иницијативу урбане регенерације. У напредним земљама то је председник или премијер, односно градоначелник престонице. Ова особа мора да је **визионар**, као и да има веома добре сараднике, експерте, саветнике који ће га едуковати. Такође, добра економска прогноза је неопходна, јер ће она лоша произвести трагичне и несагледиве ефекте. У том смислу разнородне струке су неопходне да се укључе у раној фази планирања урбане регенерације.

Не треба се упуштати у разнородне циљеве, један или два основна и највећа циља су довољни (flagship стратегија). Превисоки и нереални циљеви имаће за последицу неповерење грађана, због којег сваки па и најскромнији пројекат може да пропадне.

Сви учесници у процесу морају од самог почетка да прикажу своје крајње планове, да не би дошло до размимоилажења у тренутку кад је већ покренут процес, а такође и локалне власти, извођачи и приватници треба да релативно независно остварују свој пут.

Осетљивост приступа тражи време и новац. **Политички оквир** треба да буде испоштован, заједно са широким интересима локалне заједнице. Нестабилна политичка ситуација, као што је још увек код нас, није охрабрење за стране улагаче. С друге стране, актуелна урбанистичка власт која охрабрује „инвеститорски урбанизам“ можда не сагледава ситуацију на дужим стазама. Нису још донесени закони који би осигурали куповину земљишта и показали јасну слику о власништву земљишта. Цене су нереално високе. Голема урбанистичка администрација је превазиђена, превелика за смањени обим наше земље данас.



Хамбуршки докови  
Hamburg docks



Лондон  
London

У том смислу пожељно је охрабривање стварања и активан рад Агенције или **Асоцијације за урбану регенерацију**<sup>16</sup>. Тако организован, невелик и флексибилан тим експерата уклопљен је у строг ланац контроле обавеза и одговорности, а непосредно сарађује са локалним/државним властима. Организација приватно/јавно омогућује добар склоп али би могла да, осујети или умањи опсег рада великих државних служби уобичајених у овој средини. Улога Агенције је да приоритетно одређује тачке у градском ткиву где је најпотребније улагање и реновирање.

Показатељи говоре да је до сада уложено сразмерно мало у гринфилд (гринфилд) инвестиције у Србији и Београду. Улога могућег „модератора“ у виду наведене Агенције или Асоцијације била би добродошла у том смислу у нашој средини. Такође, било би целисходно да се овај вид организације спроведе и у законодавство. Напредне земље на које се угледамо имају и Министарство односно Министра за урбану регенерацију, дакле и у оквиру државног апарата.

<sup>15</sup> „Millenium Communities, Tomorrow’s homes today“, Englishpartnerships, The National Regeneration Agency, London, 2005.

<sup>16</sup>НВО „Асоцијација за урбану регенерацију“ основана је у Београду 2004. Организацију чине будући магистри из ове области са ауторима овог текста и осталим експертима, а утемељена је на Последипломском смеру „Урбана обнова“ на Архитектонском факултету Унивезитета у Београду. „Millenium Communities, Tomorrow’s homes today“, Englishpartnerships, The National Regeneration Agency, London, 2005.

<sup>17</sup>НВО „Асоцијација за урбану регенерацију“ основана је у Београду 2004. Организацију чине будући магистри из ове области са ауторима овог текста и осталим експертима, а утемељена је на Последипломском смеру „Урбана обнова“ на Архитектонском факултету Унивезитета у Београду

## ЗАКЉУЧАК

Економски просперитет, као један од стубова развоја, је сасвим сигурно повезан са нивоом успешности процеса урбане регенерације. Такође трећи приоритет одрживог развоја, социјална кохезија, зависи од успешно спроведене урбане политике и оствареног стандарда у градској четврти коју регенеришемо. Сва три елемента су међусобно зависни и најуже повезани.

Креација нових радних места и социјални аспект урбане регенерације требало би да својом приоритетном улогом донекле умањи до сада фаворизовани значај естетике и урбаног дизајна, при чему они уствари представљају средство, а не циљ обнове. Солидарност, чије смо значење помало занемарили у тешким временима транзиције, би требало на сваки начин поново успоставити. У том смислу, кооперација или сарадња различитих струка у процесу регенерације представља чин добре воље и излаз из могућег преуског сагледавања проблематике.

Већ помало преексплоатисане форме, као транспарентност, миленијумски циљеви, борба против сиромаштва, борба против гетоизације, борба против корупције у урбанизму, одржавање природних ресурса итд., требало би да се користе са разумевањем и прилагођавају нашим условима, који ни приближно не одговарају стању у напредним земљама. Све указује да би, од наведених препорука, принципа и смерница које би требало да познаје што већи број стручњака (едукација), требало да мудро извучемо оно што је нама као средини потребно. Како су покретачи урбане обнове политичари, суштински је битно да се и они едукују или барем да имају едуковане саветнике.