



UNIVERZITET U NIŠU  
GRAĐEVINSKO-ARHITEKTONSKI FAKULTET



**Ivana S. Bogdanović Protić**

**DEFINISANJE MODELA REVITALIZACIJE  
SLOBODNIH PROSTORA KOMPLEKSA SA  
VIŠESPRATNIM STANOVANJEM U FUNKCIJI  
UNAPREĐENJA KVALITETA ŽIVOTA**

doktorska disertacija

Tekst ove doktorske disertacije

stavlja se na uvid javnosti,

u skladu sa članom 30., stav 8. Zakona o visokom obrazovanju  
("Sl. glasnik RS", br. 76/2005, 100/2007 - autentično tumačenje, 97/2008, 44/2010,  
93/2012, 89/2013 i 99/2014)

**NAPOMENA O AUTORSKIM PRAVIMA:**

Ovaj tekst se smatra rukopisom i samo se saopštava javnosti  
(član 7. Zakona o autorskim i srodnim pravima, "Sl. glasnik RS", br.  
104/2009, 99/2011 i 119/2012).

Nijedan deo ove doktorske disertacije ne sme se koristiti  
ni u kakve svrhe, osim za upoznavanje sa sadržajem pre odbrane.

Niš, 2016.



UNIVERSITY OF NIŠU  
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND  
ARCHITECTURE



**Ivana S. Bogdanović Protić**

**DEFINING OF THE MODEL OF  
REVITALIZATION OF OPEN SPACES OF THE  
HIGH-RISE HOUSING COMPLEXES IN THE  
FUNCTION OF THE QUALITY OF LIFE**

Phd dissertation

Niš, 2016.

## PODACI O MENTORU I ČLANOVIMA KOMISIJE

### MENTOR:

- 1. Redovni profesor, doktor Petar Mitković**  
Univerzitet u Nišu,  
Građevinsko-arhitektonski fakultet

### ČLANOVI KOMISIJE:

- 2. Redovni profesor, doktor Ljiljana Vasilevska**  
Univerzitet u Nišu,  
Građevinsko-arhitektonski fakultet
- 3. Redovni profesor, Vladimir Lojanica**  
Univerzitet u Beogradu  
Arhitektonski fakultet

Datum odbrane:

---

Niš

## ***Zahvalnost autora***

*Zahvaljujem se svim uvaženim članovima komisije koji su na različite načine pomogli završetku ove doktorske disertacije. Pre svih, mentoru Prof. dr Petru Mitkoviću na pruženoj dugogodišnjoj podršci i pomoći u svim fazama izrade ove disertacije. Prof. dr Ljiljani Vasilevskoj dugujem zahvalnost na uloženom vremenu, dragocenim i preciznim sugestijama i savetima.*

*Posebno se zahvaljujem svojoj porodici: mami Veliborki i tati Sibiru Bogdanoviću na konstantnoj podršci, strpljenju i podstreku da se ova disertacija uspešno završi; mom suprugu Milanu Protiću na razumevanju i emotivnoj podršci u iscrpljujućem istraživačkom radu i konačno mojoj kćerki Tei, mojoj motivaciji i svakodnevnom izvoru neiscrpane ljubavi, energije i radosti.*



*Ovu doktorsku disertaciju posvećujem mojoj kćerki Tei*

# **DEFINISANJE MODELA REVITALIZACIJE SLOBODNIH PROSTORA KOMPLEKSA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM U FUNKCIJI UNAPREĐENJA KVALITETA ŽIVOTA**

## **Rezime**

Tema ove disertacije su potencijali za unapređenje slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem i definisanje modela revitalizacije, kao planskog i projektantskog instrumenta, u skladu sa savremenim tendencijama razvoja u pravcu ostvarivanja što boljeg kvaliteta života.

Problem istraživanja predstavlja devastacija slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, što je značajni pokazatelj narušavanja kvaliteta života, kao i odsustvo modela revitalizacije koji bi objedinjavao različite instrumente za unapređenje. Osnovni cilj ove disertacije predstavlja utvrđivanje planskog instrumenta i modela za unapređenje slobodnih prostora u funkciji sprečavanja dalje devastacije, efikasnijeg korišćenja, usaglašavanja sa potrebama korisnika i savremenim tendencijama planiranja i projektovanja i unapređenja kvaliteta života. Predmet istraživanja polazi od pretpostavke da se mogućnosti za revitalizaciju slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem ostvaruju uspostavljanjem integrisanog planskog i projektantskog pristupa u korelaciji sa partnerskim pristupom, adekvatnim organizacionim i institucionalnim okvirom i finansijskim instrumentima, uz uvažavanje potreba stanara i uključivanje u donošenju odluka o karakteru slobodnih prostora. U tom kontekstu fokus disertacije usmeren je ka definisanju i jasnom strukturiranju modela revitalizacije slobodnih prostora, kao mogućeg instrumenta za unapređenje kvaliteta života.

Imajući u vidu kompleksnost problema slobodnih prostora, koja uslovljava multidisciplinarni pristup u istraživanju, u disertaciji je primenjeno više metoda naučnog istraživanja (metod prikupljanja informativne građe, metod posmatranja, metode analize i sinteze, induktivno-deduktivni metod, klasifikacija i sistematizacija i anketa). Disertacija je podeljena na: 1. teorijski deo, u kojem se definiše model revitalizacije slobodnih prostora i 2. praktični deo, u

kojem se ispituju mogućnosti primene modela revitalizacije u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u Nišu, što predstavlja poseban doprinos ovog istraživanja.

U disertaciji je sagledana geneza slobodnih prostora, izvršeno je njihovo redefinisavanje i ustanovljena je tipologija u stambenim kompleksima u skladu sa savremenim paradigmama planiranja i projektovanja. Utvrđeni su mogući pravci adekvatnog tretmana slobodnih prostora i sistematizovani su kriterijumi kvaliteta (prostorno- unkcionalni, ekološki, psiho-socijalni, tehnološki, organizacioni i vizuelno-esteski), kao polazno teoretsko uporište za definisanje modela revitalizacije.

Zapostavljanje slobodnih prostora prisutno je u većini kompleksa sa višespratnim stanovanjem širom Evrope i manifestuje se širokim dijapazonom problema. Posebno je izraženo u post socijalističkim zemljama (pa i u Srbiji). Zanemarivanje slobodnih prostora u fazi projektovanja, usled nedoslednog izvođenja ili zbog lošeg održavanja, za posledicu ima konstantno narušavanje njihovih fizičkih i socijalnih dimenzija, kao i ambijentalne vrednosti stambenih kompleksa. Konsekvence zanemarivanja su i neprivlačnost slobodnih prostora za boravak stanara, negativne implikacije na zdravlje i na socijalne interakcije, a mogu biti i inicijatori za anti-socijalno ponašanje. Poslednjih godina, unapređenje slobodnih prostora je prisutno u inostranoj praksi u vidu brojnih multidisciplinarnih programa i projekata. U disertaciji su sagledani i analizirani primeri dobre prakse iz zapadno-evropskih i postsocijalističkih zemalja. Sistematizacija rezultata analiziranih primera ukazala je na veliki diverzitet u pogledu programskih koncepcija revitalizacije u skladu sa nivoima deprivacije slobodnih prostora, društveno-političkim sistemom, finansijskim potencijalima, institucionalnim sistemom i planerskom tradicijom. Utvrđeno je da ne postoji jedinstveni, sveobuhvatni pristup u revitalizaciji slobodnih prostora, koji bi objedinjavao raznovrsne instrumente za unapređenje kvaliteta života.

Definisavanje modela revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem podrazumevalo je uspostavljanje novog pristupa koji je objedinio ustanovljene kriterijume i aspekte kvaliteta slobodnih prostora i inovativna rešenja primera dobre prakse. Oni su trasirali put ka sinergijskom tretmanu različitih instrumenata za unapređenje kvaliteta života - projektantski, planerski, institucionalni, zakonski, organizacioni i finansijski. Model je zasnovan na sledećim teorijskim uporištima: 1. multidimenzionalna struktura slobodnih prostora i kompleksni problemski okvir; 2. integrisanii pristup; 3. usvajanje modela kao

legitimnog planskog i projektantskog instrumenta unapređenja slobodnih prostora; 4. postojanje adekvatnog finansijskog, organizacionog i institucionalnog okvira; 5. partnerski pristup i uključivanje širokog spektra aktera; 6. participacija stanara u pravcu integrisanja njihovih potreba i ciljeva revitalizacije slobodnih prostora. Definisani model revitalizacije slobodnih prostora realizuje se u 4 osnovne faze, koje se ostvaruju kroz različita polja delovanja. Na teorijskom nivou značajan doprinos modela je razrada mogućih primenljivih mera, aktivnosti i instrumenata u različitim sferama kompleksne problematike devastacije slobodnih prostora.

U Nišu, kao i u drugim gradovima u Srbiji, slobodni prostori su zapostavljeni i u teoriji i u praksi. Istraživanjem je utvrđeno dugogodišnje kontinualno zanemarivanje, kako u planskim i legalnim instrumentima, tako i u sferi održavanja. Takođe je uočeno i da u Nišu ne postoji sistematični pristup, niti adekvatni instrumenti za sprečavanje daljeg narušavanja kvaliteta slobodnih prostora. Ispitivanje potencijala za primenu definisanog modela revitalizacije ograničeno je na slobodne prostore u stambenim kompleksima građenim u doba socijalizma. Analizom reprezentativnih primera utvrđeno je da su prostorno-funkcionalne, ekološke, socijalne i estetske vrednosti slobodnih prostora narušene, odnosno identifikovan je visok stepen deprivacije. Osnovni uzroci su nekontrolisani proces tranzicije i turbulentne promene u ekonomskim, društvenim i planerskim okvirima.

Za reprezentativna područja utvrđeni su nivoi deprivacije slobodnih prostora, ključni problemi i ciljevi revitalizacije, moguće mere i aktivnosti, akteri i interesne grupe i izvori finansiranja. Od naročitog značaja je sprovedena anketa stanara, čime su identifikovane njihove potrebe i zahtevi na slobodnim prostorima. Sa stanovišta primenljivosti ovog modela u Nišu, uočena su brojna ograničenja i za trenutnu i za dugoročnu aplikaciju programa revitalizacije slobodnih prostora. Poseban fokus istraživanja usmeren je ka definisanju razvojnih preduslova i smernica za ostvarivanje mogućnosti za funkcionisanje modela u Nišu.

U disertaciji je potvrđeno da se definisani model revitalizacije slobodnih prostora može primenjivati kao efikasni planski i projektantski instrument za unapređenje kvaliteta života. Istraživanje upućuje na to da mogućnosti njegove primene zavise od planerskog, institucionalnog i finansijskog okvira i da je od ključnog značaja jaka stručna i institucionalna podrška, koja afirmiše sve aktere u produkciji revitalizacije slobodnih prostora, uz značajan stepen fleksibilnosti u pogledu pojedinačnih i zajedničkih resursa. Posebno treba istaći da

implementacija programa revitalizacije omogućava održivost slobodnih prostora kroz jačanje potencijala stambenih zajednica u smislu samoupravljanja, participacije stanara u održavanju i iniciranju programa unapređenja.

**KLJUČNE REČI:** slobodni prostori, kompleksi sa višespratnim stanovanjem, revitalizacija, model revitalizacije, planski i projektantski instrument, unapređenje kvaliteta života

**NAUČNA OBLAST:** Arhitektura

**UŽA NAUČNA OBLAST:** Urbanizam i prostorno planiranje

**UDK:** 712.25:72.012.25(043.3)

**KLASIFIKACIONA OZNAKA ZA DATU NAUČNU OBLAST:** T 240

# **DEFINING OF THE MODEL OF REVITALIZATION OF OPEN SPACES OF THE HIGH-RISE HOUSING COMPLEXES IN THE FUNCTION OF THE QUALITY OF LIFE**

## **Abstract**

The topic of this dissertation are potentials for improvement of open spaces in high-rise housing complexes and defining of revitalization models, as a planning and designing instrument, in agreement with the contemporary development tendencies aimed at attaining the best possible quality of life.

The research focus is devastation of open spaces in the high-rise housing complexes, which is a significant indicator of disruption of the quality of life, as well as absences of a revitalization model which unites various improvement instruments. The basic goal of this dissertation is establishment of a planning instrument and the model for improvement of open spaces in the function of prevention of further devastation, more efficient using, coordination with the users' needs and with contemporary tendencies of planning and designing and improvement of the quality of life. The research goal assumes that the potentials for revitalization of open spaces in the complexes with high-rise housing are realized by establishment of an integrated planning and designing approach in correlation with the partnership approach, adequate organizational and institutional structure and financial instruments, with due consideration of the residents' needs and inclusion in decision making about the character of open spaces. In this context the focus of the dissertation is on defining and clear structuring of the model of revitalization of open spaces, as a possible instrument for improvement of the quality of life.

Regarding the complexity of the open spaces problem, which necessitates a multi-disciplinary approach in research, the dissertation employs several scientific research methods (method of acquisition of information, observation method, analysis and synthesis method, inductive-deductive method, classification and systematization and survey). The dissertation is divided into: 1. Theoretical part, in which the revitalization model of the open spaces is defined and 2. Practical part in which the potential for implementation of revitalization model in the high-

rise housing complexes in Nis are investigated, which is a special contribution of this research.

In the dissertation, genesis of open spaces was analyzed, and they were redefined and the a typology in housing complexes in agreement with the contemporary paradigms of planning and designing was established. Potential directions of adequate treatment of open spaces were specified, and quality criteria (spatial-functional, environmental, psycho-social, technological and organizational and visual-esthetic) were systematized as an initial theoretical basis for defining of the revitalization model.

Dilapidation of the open spaces is present in the majority of complexes with high-rise housing across Europe, and manifested by the wide range of issues. It is particularly manifested in the post-socialist countries (Serbia, as well). Negligent attitude towards open spaces in the design phase, sub-standard construction or poor maintenance, as a consequence has a constant disruption of its physical and social dimension and scenic quality of housing complexes. The consequences of negligence are unattractiveness for the residents, negative implications for health and social interactions, and they can initiate anti-social behavior. In the recent years, improvement of the open spaces is visible in the foreign practice in the form of numerous multi-disciplinary programs and designs. In the dissertation were analyzed the examples of best practice from the western European and post-socialist countries. Systematization of the results of analyzed examples, indicated a high diversity in terms of program concepts of revitalization in accordance with the levels of open spaces deprivation, socio-political system, financial potential, institutional system and planning tradition. It was established that here is no single, comprehensive pattern for revitalization of open spaces, which would encompass a variety of instruments to improve the quality of life.

Defining of the model of revitalization of open spaces in the high-rise housing complexes comprised establishment of a new approach which unified the established criteria and aspects of quality of open spaces and innovative solutions of good practice examples. They paved the way for the synergic treatment of various instruments for improvement of the quality of life – designing, planning, institutional, legislative, organizational and financial. The model is based on following theoretical assumptions: 1. Multidimensional structure of open spaces and a complex problem framework; 2. Integrated approach; 3. Adoption of the models as legitimate planning and designing instrument for improvement of open spaces; 4. Existence

of adequate financial, organizational and institutional framework.; 5. Partnership approach and inclusion of a wide range of stakeholders; 6. Participation of the residents in terms of integrating their needs and goals of revitalization of open spaces. The defined model of revitalization of open spaces is realized in 4 primary phases which are realized through various activities. At the theoretical level, a significant contribution of the model is elaboration of potential applicable measures, activities and instruments in various spheres of the complex problem of open spaces devastation.

In Niš, as well as in other cities in Serbia, open spaces are neglected both in theory and practice. The research found a long lasting continuous neglect, both in planning and in legislative instruments, and in the field of maintenance. It was also observed that in Nis there is no systematic approach, nor adequate instruments to prevent further degradation of the open spaces quality. The research of the potentials for implementation of the defined model of revitalization is limited to open spaces within the housing complexes constructed in the time of socialism. The analysis of representative examples, yielded that the spatial-functional, environmental, social and esthetic values of the open spaces are disrupted, that is, a high level of deprivation. The fundamental causes are an uncontrolled transition process and turbulent changes in economical, social and planning domains.

For representative areas, the levels of open spaces deprivation were determined, key problems and goals of revitalization, possible measures and activities, participants and stakeholders and financing sources. Particularly important is a survey of the residents, which identified their needs and requirements on the open spaces. From the aspect of applicability of this model in Niš, there are numerous limitation both for momentary or long-term application of the program of revitalization of open spaces. There is a special focus on defining of developmental preconditions and guidelines for realization of model functioning in Niš.

In the dissertation, it was confirmed that the defined model of revitalization of open spaces can be implemented as an efficient planning and designing instrument for the quality of life improvement. The research indicates that the potential for its implementation depend on the planning, institutional and financial framework and that strong professional and institutional support is crucial, as it affirms all the participants in production of revitalization of open spaces, with a considerable degree of flexibility in terms of individual and common



resources. It should be particularly stressed that implementation of the revitalization programs facilitates sustainability of open spaces through strengthening of the potential of housing communities in terms of self-governance, participation of the residents in maintenance and initiation of improvement programs.

**KEY WORDS:** open spaces, high-rise housing complexes, revitalization, model of revitalization, planning and designing instrument, improvement of the quality of life

**SCIENTIFIC FIELD:** Architecture

**SCIENTIFIC DISCIPLINE:** Urban and spatial planning

**UDC NUMBER:** 712.25:72.012.25(043.3)

**CLASSIFICATION CODE FOR A GIVEN SCIENTIFIC FIELD:** T 240

# SADRŽAJ

<b>1.0</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
1.1	Opšti kontekst istraživanja	1
1.2	Problem i predmet istraživanja	2
1.3	Cilj i zadaci istraživanja	6
1.4	Polazne hipoteze istraživanja	7
1.5	Naučne metode istraživanja	7
1.6	Naučna opravdanost i očekivani rezultati	9
<b>2.0</b>	<b>GRADSKI SLOBODNI PROSTORI – TEORIJSKI OKVIR</b>	<b>11</b>
2.1	Definicija i pojmovno određenje gradskih slobodnih prostora	11
2.2	Gradski slobodni prostori - istorijski pregled	13
2.3	Savremeni tretman slobodnih prostora i osnovni pokazatelji kvaliteta života	14
2.3.1	Opšta klasifikacija gradskih slobodnih prostora	16
<b>3.0</b>	<b>GENEZA I KLASIFIKACIJA SLOBODNIH PROSTORA U KOMPLEKSIMA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM</b>	<b>20</b>
3.1	Kompleksi sa višespratnim stanovanjem - istorijski osvrt	21
3.2	Tretman slobodnih prostora u različitim sistemima prostorne organizacije stambenih kompleksa	24
3.2.1	Karakteristike slobodnih prostora u okviru blokovskog sistema izgradnje	25
3.2.2	Karakteristike slobodnih prostora u okviru slobodnog sistema izgradnje	28
3.3	Slobodni prostori u kompleksima sa višespratnim stanovanjem – konceptualne odrednice	31
3.3.1	Tipologija slobodnih prostora	33
3.4	Značaj slobodnih prostora za kvalitet života	40
3.4.1	Zdravstveni i rekreacioni značaj	43

3.4.2	Ekološki značaj	45
3.4.3	Psiho-socijalni značaj	46
3.4.4	Edukacioni značaj	47
3.4.5	Estetski značaj	48
<b>4.0</b>	<b>KRITERIJUMI I ASPEKTI KVALITETA SLOBODNIH PROSTORA U KOMPLEKSIMA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM U PROCESU REVITALIZACIJE</b>	<b>50</b>
4.1	Opšti kriterijumi kvaliteta slobodnih prostora	51
4.2	Aspekti kvaliteta slobodnih prostora	57
4.2.1	Upotrebljivost, raznovrsnost i pristupačnost	59
4.2.2	Urbani dizajn	62
4.2.3	Zdravlje i komfor	66
4.2.4	Bezbednost	68
4.2.5	Privatnost i teritorijalnost	70
4.2.6	Socijalni kontakti i dobrosusedski odnosi	73
4.2.7	Vizuelno-estetska ugodnost	76
4.2.8	Upravljanje i održavanje	79
<b>5.0</b>	<b>PRIMERI REVITALIZACIJE SLOBODNIH PROSTORA U KOMPLEKSIMA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM</b>	<b>83</b>
5.1	Savremene tendencije revitalizacije slobodnih prostora	84
5.2	Zapadno-evropske zemlje	85
5.2.1	Eriksbo u Geteborgu	85
5.2.2	Augustenborg u Malmeu	89
5.2.3	Bredalspark u Hvidovreu	93
5.2.4	Kvarterløft u Kopenhagenu	94
5.2.5	Poptahof u Delftu	96

5.3	Post-socijalističke zemlje	100
5.3.1	Hellersdorf u Berlinu	100
5.3.2	Praga 13 u Pragu	105
5.3.3	Petržalka u Bratislavi	108
5.3.4	Soarelui u Temišvaru	112
5.3.5	Havana u Budimpešti	114
5.4	Ključne tačke uspeha	118
<b>6.0</b>	<b>MODEL REVITALIZACIJE SLOBODNIH PROSTORA U KOMPLEKSIMA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM</b>	<b>127</b>
6.1	Teorijske postavke modela	128
6.2	Definisanje modela	132
6.3	Opis faza modela	135
6.3.1	Faza 1- Pripremna faza	135
6.3.2	Faza 2 - Formulisanje programa revitalizacije	149
6.3.3	Faza 3 - Implementacija	160
6.3.4	Faza 4 - Evaluacija i monitoring	163
<b>7.0</b>	<b>ISPITIVANJE POTENCIJALA ZA PRIMENU MODELA REVITALIZACIJE SLOBODNIH PROSTORA U KOMPLEKSIMA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM U NIŠU</b>	<b>166</b>
7.1	Geneza i tokovi transformacije slobodnih prostora u Nišu - problemski okvir	167
7.2	Primena modela revitalizacije na izabranim slobodnim prostorima u Nišu	176
7.2.1	Područje 1 - naselje Krivi Vir	179
7.2.2	Područje 2 - naselje Durlan	185
7.2.3	Područje 3 - naselje Krive Livade	190
7.2.4	Sistematizacija problema - utvrđivanje nivoa deprivacije	197
7.2.5	Ključni ciljevi	207

7.2.6	Mere i aktivnosti	208
7.2.7	Akteri, interesne grupe i izvori finansiranja	217
7.3	Ograničenja za primenu modela	218
7.4	Razvojni preduslovi i smernice	221
<b>8.0</b>	<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>236</b>
8.1	Preporuke za dalja istraživanja	245
	<b>LITERATURA I OSTALI IZVORI</b>	<b>248</b>
	<b>PRILOG 1: Sistematizacija rezultata ankete stanara kompleksa sa višespratnim stanovanjem</b>	<b>263</b>
	<b>BIOGRAFIJA AUTORA</b>	

# 1.0 UVOD

## 1.1. OPŠTI KONTEKST ISTRAŽIVANJA

Rapidni proces urbanizacije i fizičke, socijalne, ekonomske i ekološke transformacije urbane sredine predstavljaju globalne tendencije u gradovima širom sveta. Pomenuti trendovi donose sa sobom, osim napretka, i negativne implikacije, na šta ukazuju i poražavajući podaci o narušavanju kvaliteta života, utvrđeni brojnim istraživanjima. Težnja za unapređenjem kvaliteta života je centralno i univerzalno opredeljenje politike razvoja gradova svih zemalja, odnosno primarni cilj svake društveno-političke zajednice i trajno obeležje arhitekture i urbanizma. Mehanizmi i instrumenti kojima se gradovi služe u ostvarivanju što boljih uslova života su raznovrsni, a jedan od najvažnijih prioriteta jeste unapređenje kvaliteta stanovanja i potencijala slobodnih prostora.

Pomenuti procesi donose sa sobom i transformacije u domenu radnog i slobodnog vremena, svakodnevne pojave novih tehnologija, koje se reflektuju nizom negativnih uticaja na sistem društvenih vrednosti i kvalitet života ljudi. Sve ove promene manifestuju se i u sferi kompleksa sa višespratnim stanovanjem, kako na stanje fizičkih struktura, tako i na stanje pripadajućih slobodnih prostora, koji čine važne prostorne i utilitarne elemente svakodnevog života ljudi. Multidisciplinarna istraživanja kvaliteta života ukazuju na poražavajuće stanje kompleksa sa višespratnim stanovanjem, koje se može okarakterisati kao odsustvo osnovnih humanih vrednosti i zapostavljanje neposrednog okruženja - funkcionalnih, zdravstvenih, ekoloških, socijalnih i estetskih vrednosti slobodnih prostora. U savremenim uslovima urbanog razvoja i promena u društveno-ekonomskoj sferi, dolazi i do promena potreba stanara. To, uz pomenute negativne tendencije, u prvi plan stavlja potrebu za prilagođavanjem slobodnih prostora kompleksa sa višespratnim stanovanjem novim zahtevima korisnika. Savremena shvatanja kvaliteta života i uvođenje neophodnih intervencija u pravcu stvaranja novih koncepcija životnog okruženja, stanarima pružaju adekvatne higijenske, prostorno-funkcionalne i estetske uslove za ugodni boravak.

## 1.2. PROBLEM I PREDMET ISTRAŽIVANJA

U mnogim gradovima širom sveta, pa i u Srbiji, u oblasti kompleksa sa višespratnim stanovanjem, evidentan je širok dijapazon problema, koji ih neretko čine neprivlačnim mestima za život i u kojima kvalitet života pokazuje tendenciju konstatnog opadanja. Težište ovog istraživanja je problem devastacije i zanemarivanja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, kao značajnog pokazatelja narušavanja kvaliteta života stanara. Višespratno stanovanje čini nezanemarljiv deo stambenog fonda gradova širom sveta. Nakon II svetskog rata, u većini evropskih zemalja, višespratno stanovanje favorizovano je kao centralni instrument za rešavanje ekspanzije stambenih potreba. U zapadno-evropskim zemljama trend intenzivne višespratne stambene izgradnje prestaje tokom 1970-ih godina usled pojave prvih problema. U bivšim socijalističkim zemljama nastavljeno je sa izgradnjom do 1990-ih godina, u mnogo većem obimu i uz zanemarivanje brojnih nedostataka. To je, uz trend niskog nivoa kvaliteta izgradnje, doprinelo veoma nepovoljnim konsekvencama, kako na fizičkim strukturama, tako i na slobodnim prostorima, koji su predmet ovog istraživanja.

Imajuću u vidu ubrzani tempo života, povećanje radnog vremena, odnosno smanjenje slobodnog vremena, evidentna je činjenica da slobodni prostori kompleksa sa višespratnim stanovanjem dobijaju sve veći značaj, naročito u svakodnevnom režimu korišćenja. Univerzalna definicija slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem ne postoji. Pod slobodnim prostorima u kompleksima sa višespratnim stanovanjem se u ovom istraživanju podrazumevaju uređeni, opremljeni otvoreni, neizgrađeni prostori oko i između višespratnih stambenih zgrada, u kojima je zastupljen samo pešački saobraćaj. Oni mogu imati različitu namenu, koja doprinosi zadovoljenju raznovrsnih potreba stanara i na njima se odvija širok spektar aktivnosti. Prostorni raspored slobodnih prostora obezbeđuje odgovarajuće okruženje za podsticanje osećaja zajedništva. Imajući u vidu sve navedeno, evidentno je da slobodni prostori imaju višestruki značaj za kvalitet života stanara i značajnu ulogu u oblikovanju stambene sredine.

Uprkos fascinantnim zamislama poznatih arhitekata i arhitektonskih škola o izgradnji stambenih kompleksa, koji će imati skladno i atraktivno uređene i opremljene pripadajuće slobodne prostore, u aktuelnim uslovima uočljiv je trend njihove devastacije i neusklađenosti sa potrebama stanara. Devastacija, zanemarivanje i progresivno opadanje kvaliteta slobodnih prostora se može sagledati kroz širok dijapazon fizičkih, ekoloških, socijalnih i estetskih

problema. Imajući u vidu višestruki doprinos kvalitetu života stanara, od izuzetne je važnosti pitanje uređenja, prostorno-funkcionalnih, oblikovnih, psiho-socijalnih i ekoloških vrednosti slobodnih prostora. Zanemarivanje slobodnih prostora manifestuje se na narušavanje njihove ključne uloge - determinante kvaliteta života i željene destinacije stanara za boravak u slobodno vreme, bilo da je u pitanju svakodnevno ili povremeno. Njihovo zapostavljanje, kako u fazi projektovanja, nedoslednog izvođenja ili lošeg održavanja, ima za posledicu devastaciju, što doprinosi narušavanju fizičkih i socijalnih dimenzija i ambijentalne vrednosti celog područja kojem pripadaju. Zanemareni i neodržavani slobodni prostori utiču negativno i zdravlje stanara i socijalne interakcije, a mogu biti i inicijatori za antisocijalno i destruktivno ponašanje. Konačno, ljudi ne žele da žive u stambenom okruženju koje nije atraktivno, privlačno, koje ih ne motiviše i ne inicira pripadnost stambenoj sredini.

Problem sadržaja i prostorno-funkcionalne strukture slobodnih prostora nedovoljno je razrađen u teoriji. Oni zahtevaju pažljivo planiranje, projektovanje i oblikovanje i efikasno upravljanje i održavanje, kako bi doprinosili svojoj osnovnoj funkciji - kvalitetu stanovanja i života. Unapređenje i jačanje potencijala slobodnih prostora je jedno od centralnih pitanja politike održivog razvoja stambenih kompleksa. Kvalitet slobodnih prostora predstavlja ključni faktor koji stambene komplekse čini atraktivnim, vitalnim i održivim mestima za život ljudi. To proizilazi iz činjenice da oni obezbeđuju prostorne i funkcionalne mogućnosti za odvijanje brojnih ljudskih aktivnosti, koje karakterišu urbani način života – aktivna i pasivna rekreacija, igru, očuvanje prirode, ublažavanje klimatskih promena, unapređenje psiho-fizičkog zdravlja, a predstavljaju i instrumente urbane obnove.

Brojna istraživanja pokazuju da fizičke karakteristike prostora utiču stimulatивно ili destimulatивно na socijalizaciju i razvoj dobrosusedskih odnosa, što je posebno važno kod višespratnog stanovanja. Naime, istraživanja psihologa ukazuju na to da velika koncentracija ljudi na malom postoru izaziva osećaj zbijenosti, sputanosti, neprijatnosti i otuđenja međusobno i od stambene sredine. U tom smislu, u ovoj disertaciji se identifikuju kriterijumi i aspekti kvaliteta slobodnih prostora, koji svojim sadržajima, strukturom i prostornom organizacijom treba da deluju na poistovećivanje stanara sa stambenom sredinom, da doprinose da je doživljavaju kao ‘*prijateljsku*’ i da u njoj rado borave. U kontekstu sagledavanja savremenog shvatanja slobodnih prostora, u ovoj disertaciji naročito se potencira značaj teritorijalnosti, pripadnosti i personalizacije stanara, kao preduslova za ostvarivanje kvaliteta slobodnih prostora.



Opšti problemi koji dovode do narušavanja kvaliteta slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem su:

- primena skromnih, nekvalitetnih materijala i oskudne urbane opreme, zanemarivanje urbanog dizajna, što slobodne prostore čini neprivlačnim za korisnike
- nedovoljna površina
- odsustvo multinamenskog karaktera prostora, tj. raznovrsnih sadržaja za sve kategorije korisnika
- nizak stepen bezbednosti
- loše održavanje, odsustvo sistematičnog pristupa u razvoju i održavanju
- loše održavanje higijene, narušavanje ekološkog komfora
- odsustvo koherentnog pristupa u upravljanju i često prisutne konfliktne intervencije od strane različitih aktera, bez jasne odgovornosti
- uzurpiranje za potrebe parkiranja ili izgradnje novih fizičkih struktura.
- neusklađenost sa potrebama stanara.

Poslednjih godina, unapređenje slobodnih prostora je prisutno u inostranoj praksi u vidu brojnih programa i projekata, u kojima se njihova revitalizacija tretira kao integralni deo urbanog razvoja. U ovom istraživanju se sagledavaju primeri dobre prakse revitalizacije slobodnih prostora u evropskim zemljama. U analiziranim primerima, raznovrsna rešenja se baziraju na intervencijama u pogledu opremljenosti, prostornoj organizaciji i uređenosti, dostupnosti i atraktivnosti, kao instrumenatima unapređenja upotrebne vrednosti slobodnih prostora. Sve to u cilju usklađivanja sa potrebama korisnika-stanara, kao i ostvarivanja funkcionalno–prostorne celovitosti stambenog ambijenta. Glavni cilj ovih intervencija je integrisano sagledavanje fizičke, socijalne, ekološke, estetske i edukacione komponente u tretiranju i korišćenju slobodnih prostora, tako da se može uočiti tendencija muldisiplinarnog pristupa. Praksa zemalja u kojima se uveliko sprovode programi revitalizacije slobodnih prostora ukazuje na to da urbani dizajn slobodnih prostora mora biti usklađen sa stambenom zajednicom kojoj pripadaju, tj. sa potrebama stanara. Princip participacije stanara u planiranju i organizaciji slobodnih prostora i preuzimanju odgovornosti za održavanje je jedno od uporišta za efikasnost programa revitalizacije. To praktično znači da je projektovanje slobodnih prostora samo od strane profesionalnih planera prevaziđeno, a da se uključivanjem stanara mogu dobiti mnogo kvalitetnija i održivija rešenja. Političari i gradske vlasti generalno podstiču i podržavaju participaciju stanara, ali inostrana iskustva pokazuju da je neophodno i uključivanje dodatnih aktera. U svakom slučaju je potreban

transparentni pristup u donošenju odluka i planiranju uređenja i unapređenja slobodnih prostora.

Generalni problem ovog istraživanja predstavlja odsustvo modela revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, koji bi objedinjavao različite instrumente za unapređenje kvaliteta života - projektantske, planerske, institucione, zakonske, organizacione, finansijske. U tom smislu, predmet rada ove disertacije jeste istraživanje mogućnosti za unapređenje slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem kroz definisanje modela revitalizacije, što je i polazno opredeljenje autora za istraživanje ovog problema. Kao polazno uporište za formulaciju primenljivog modela revitalizacije koristi se raznovrsna multidisciplinarna literatura, kao i analiza savremenih primera revitalizacije slobodnih prostora iz evropske prakse.

Predmet istraživanja je ograničen na ispitivanje mogućnosti za primenu definisanog modela revitalizacije na slobodnim prostorima u 3 reprezentativna stambena kompleksa u Nišu, izgrađena u doba socijalizma. Grad Niš, prosperitetni grad i sedište gigantskih industrija u doba socijalizma, danas se, nakon društveno-političkih promena, tranzicije i ekonomskog kolapsa, suočava sa nezavidnom situacijom u pogledu ekonomskog statusa u zemlji, uprkos činjenici da je po veličini 3. grad u Srbiji. To se manifestuje i na stanje slobodnih prostora, koji su degradirani i siromašni, skromno projektovani, lišeni utilitarnih, humanih i estetskih vrednosti. Imajući u vidu da 30% ukupnog stambenog fonda u Nišu čini višespratno stanovanje i činjenicu da su slobodni prostori godinama zanemarivani u smislu održavanja i ulaganja, nameće se potreba za sprečavanjem dalje degradacije i za revitalizacijom slobodnih prostora.

Za razliku od brojnih inostranih programa i projekata koji se bave revitalizacijom slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, u dosadašnjoj urbanističkoj praksi u Nišu, kao i u većini gradova u Srbiji, osim parcijalnih intervencija, unapređenje slobodnih prostora je zapostavljeno. Naime, u našoj teoriji i praksi, problem sadržine i prostorne kompozicije slobodnih prostora u okviru kompleksa sa višespratnim stanovanjem nedovoljno je razrađen i prisutan. Odsustvo sistematičnog pristupa u njihovom projektovanju, uređenju, upravljanju i održavanju, kao i adekvatnih instrumenata za tretman sprečavanja daljeg narušavanja kvaliteta je jedan od ključnih problema. Legislativa je veoma šturo i nepotpuno definisana, a standardni pristupi za visoko kvalitetno i održivo projektovanje i upravljanje

slobodnih prostora nisu razvijeni. Njihovo poštovanje nije osigurano adekvatnim zakonom, tako da slobodni prostori nemaju adekvatni tretman u skladu sa značajem za kvalitet života. Dodatni nezanemarljivi problem predstavlja i generalno odsustvo inicijative stanara višespratnih zgrada da učestvuju u unapređenju sopstvenog stambenog okruženja. S jedne strane, to je posledica navika iz socijalističkog perioda, kada je država bila zadužena za održavanje slobodnih prostora. S druge strane, uslovljeno je i sporim privikavanjem stanara na nove vlasničke odnose, koji podrazumevaju da i sami stanari učestvuju u održavanju. Prisutan je i problem veoma skromnih finansijskih sredstava u budžetu grada koja se alociraju ka uređenju slobodnih prostora. Treba istaći i niske finansijske potencijale samih stanara stambenih kompleksa, u skladu sa opštom ekonomskom situacijom u gradu. Imajući u vidu sve navedeno, u ovoj disertaciji se ispituju potencijali za primenu modela revitalizacije kao pogodnog i mogućeg instrumenta za sprečavanje negativnih tendencija razvoja slobodnih prostora u Nišu, u cilju usaglašavanja sa savremenim principima planiranja i projektovanja i unapređenja kvaliteta života.

### 1.3. CILJ I ZADACI ISTRAŽIVANJA

**Osnovni cilj ovog istraživanja je:** utvrđivanje planskog instrumenta i modela za unapređenje slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u cilju sprečavanja dalje devastacije, efikasnijeg korišćenja i usaglašavanja sa potrebama korisnika i savremenim tendencijama planiranja i projektovanja i unapređenja kvaliteta života.

Osim sagledavanja i artikulacija višestrukog značaja slobodnih prostora za kvalitet života, iz osnovnog cilja istraživanja proizilaze sledeći izvedeni ciljevi:

1. utvrđivanje kriterijuma i aspekata kvaliteta i redefinisane i rekonceptualizacija slobodnih prostora u skladu sa kojima je moguće ostvariti usmeravanje razvoja i revitalizacije slobodnih prostora
2. pregled primera dobre prakse revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u cilju sagledavanja i preciziranja polaznih determinanti za definisanje modela revitalizacije
3. definisanje modela revitalizacije kao instrumenta za sprečavanje dalje devastacije, za unapređenje slobodnih prostora, stvaranje humanije stambene sredine i usaglašavanje sa zahtevima stanara

4. ispitivanje potencijala za primenu definisanog modela revitalizacije slobodnih prostora na reprezentativnim područjima u Nišu
5. determinisanje ključnih ograničenja za realizaciju modela i utvrđivanje razvojnih preduslova i smernica pod kojim taj model može da funkcioniše.

#### **1.4. POLAZNE HIPOTEZE ISTRAŽIVANJA**

Imajući u vidu prethodno izložene probleme i ciljeve istraživanja, u ovoj disertaciji polazi se od sledećih radnih hipoteza:

1. polazni stav ovog istraživanja je da revitalizacija slobodnih prostora predstavlja moguć planski instrument unapređenja kvaliteta života u kompleksima sa višespratnim stanovanjem; ovaj stav proizilazi iz višestrukog značaja doprinosa slobodnih prostora karakteru stambene sredine, razvoju čovekove ličnosti, kvalitetu slobodnog vremena i zadovoljenju širokog dijapazona potreba sagledanih iz primera dobre prakse
2. mogućnosti za revitalizaciju slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem ostvaruju se uspostavljanjem integrisanog planskog i projektantskog pristupa u korelaciji sa partnerskim pristupom, adekvatnom organizacionom i institucionalnom strukturom i finansijskim instrumentima; pri tom je neophodno uvažavanje potreba stanara i uključivanje u donošenje odluka o karakteru slobodnih prostora, što predstavlja značajan i nužan instrument unapređenja slobodnih prostora
3. definisanje i jasno strukturiranje modela revitalizacije slobodnih prostora kompleksa sa višespratnim stanovanjem može doprineti unapređenju kvaliteta života.

#### **1.5. NAUČNE METODE ISTRAŽIVANJA**

Za potrebe ovog istraživanja primenjuje se standardna metodologija naučnog istraživanja, što podrazumeva definisanje problema, ciljeva, predmeta i hipoteza istraživanja, a složenost problema kojima se ova disertacija bavi uslovljava primenu nekoliko istraživačkih metoda. Disertacija se zasniva na teoretskom i praktičnom istraživanju, pri čemu se primenjuju sledeće metode:

- metod prikupljanja informativne građe - empirijski metod
- metod posmatranja
- metode analize, sinteze, induktivno-deduktivni metod, klasifikacija i sistematizacija

- anketa.

Osnovni izvori za prikupljanje informativne građe čine knjige, udžbenici, web izvori, zakoni, odluke i uredbe, zbornici radova, međunarodni dokumenti iz oblasti slobodnih prostora i kompleksa sa višespratnim stanovanjem kao i iz domena unapređenja i revitalizacije u evropskim zemljama. Kompleksnost predmeta istraživanja usloвила je korišćenje multidisciplinarnе literature. Početni teoretski deo istraživanja ima širi kontekst, u okviru kojeg se najpre, prikupljanjem i sistematizacijom istraživačke građe i empirijskim metodom saznanja, sagledavaju polazne osnove za genezu i klasifikaciju slobodnih prostora. Metodom prikupljanja literature i relevante arhivske građe, njihovom analizom i sistematizacijom, sagledava se i redefiniše savremeno shvatanje slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Zatim se metodom klasifikacije utvrđuje tipologija slobodnih prostora, koja predstavljaju poligon istraživanja ove disertacije. Induktivno-deduktivnom metodom sistematizuju se informacije dobijene iz multidisciplinarnе literature i uspostavljaju se kriterijumi i aspekti kvaliteta slobodnih prostora. Oni se koriste kao polazni teorijski osnov za valorizaciju aktuelnog stanja slobodnih prostora i integrišu se kao sastavni elementi prilikom definisanja modela revitalizacije.

U cilju što potpunijeg sagledavanja mogućih pravaca unapređenja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, primenom metode posmatranja i analize, sagledavaju se primeri dobre prakse revitalizacije slobodnih prostora u evropskim zemljama. Sintezom relevantnih elemenata programa revitalizacije i primenom induktivno-deduktivne metode, generišu se osnovne konceptualne determinante i ključna načela za definisanje modela revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Sve to u cilju efikasnijeg korišćenja slobodnih prostora i usaglašavanja sa potrebama stanara i savremenim tendencijama planiranja i projektovanja u funkciji unapređenja kvaliteta života. Model revitalizacije se definiše na osnovu pomenutih identifikovanih kriterijuma i aspekata kvaliteta slobodnih prostora i sistematizacije ključnih elemenata revitalizacije iz inostranih primera dobre prakse.

S obzirom da teorijski rezultati daju najbolje efekte uz praktična istraživanja, u okviru praktičnog dela rada ispituju se mogućnosti primene modela revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u Nišu. Primenom empirijske metode, opservacijom i metodom analize utvrđuje se stanje slobodnih prostora na reprezentativnim

područjima, na osnovu utvrđenih indikatora za vrednovanje iz teorijskog dela. Konačni nivo depivacije se utvrđuje sintezom sa odgovorima stanara dobijenih putem ankete. Na onovu ankete, identifikuju se potrebe i zahtevi stanara u kontekstu revitalizacije slobodnih prostora, koji se integrišu sa potrebnim merama za unapređenje, ustanovljenim u modelu revitalizacije. Na taj način se omogućava usaglašavanje pravaca revitalizacije slobodnih prostora sa potrebama stanara. Korišćenjem induktivno-deduktivne metode, identifikuju su ograničenja za primenu modela revitalizacije u Nišu, kao i razvojni prioriteti i smernice koji upućuju na mogući teorijski i praktični okvir delovanja u pravcu ostvarenja uslova za funkcionisanje modelala.

Poslednja faza istraživanja podrazumeva izvođenje zaključaka sintezom prethodnih rezultata istraživanja.

## **1.6. NAUČNA OPRAVDANOST I OČEKIVANI REZULTATI**

Osnovna naučna opravdanost ove disertacije je pre svega u tome što je problematika uređenja, održavanja i revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višesprtnim stanovanjem do sada nedovoljno istražena i razrađena u teoriji i praksi. Uprkos brojnim primerima dobre prakse evropskih zemalja, jedinstveni obrazac revitalizacije slobodnih prostora ne postoji. Naučna opravdanost ovog istraživanja zasniva se na činjenici da je tretman slobodnih prostora marginalizovan i da sveobuhvatno istraživanje instrumenata unapređenja slobodnih prostora nije bilo zastupljeno u relevantnim naučnim studijama za grad Niš. Naučni doprinos ove disertacije može se sagledati u njenoj aktuelnosti sa više aspekata: 1. jasna identifikacija problema, multidimenzionalne osnove depivacije slobodnih prostora u kompleksima sa višesprtnim stanovanjem i njihove implikacije na kvalitet života stanara; 2. afirmacija značaja slobodnih prostora u kontekstu kvaliteta života, sagledavanje pojave novih zahteva koji se odnose na uređenje slobodnih prostora i ukazivanje na potrebu za pokretanjem adekvatnih promena u pravcu podsticanja redefinisanja; 3. afirmacija savremenih pristupa u unapređenju slobodnih prostora (integrisani, participativni, podsticanje uključivanja raznovrsnih aktera i stvaranje javno-privatnih partnerstava...), što je u domenu slobodnih prostora novina u našoj planerskoj praksi. Od značaja je i doprinos sagledavanju posledica zanemarivanja slobodnih prostora i odlaganja unapređenja, kao i analiza inostranih iskustava u pogledu savremenih pravaca revitalizacije slobodnih prostora. Očekuje se da primena definisanog modela revitalizacije slobodnih prostora, aplikacijom sinergijskog i

interdisciplinarnog pristupa, može da doprinese poboljšanju kvaliteta života u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Takođe se očekuje i da se definisani model realizuje kao legitimni planski i projektantski instrument za unapređenje slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u Nišu. Time se može ostvariti integrisani pristup u revitalizaciji slobodnih prostora kroz sveobuhvatno unapređenje njihovih prostorno-funkcionalnih, ekoloških, psiho-socijalnih i estetskih vrednosti. Rezultati ovog istraživanja bi se mogli primenjivati u oblasti urbanističkog projektovanja i mogu biti korišćeni za kreiranje osnove za strategiju razvoja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem na nivou grada. Značajan doprinos ove disertacije je i uticaj na izmene, napredovanje društvene svesti i kulture stanovanja u smislu iniciranja aktivne participacije stanara u kreiranju sopstvenog stambenog okruženja. Sve ovo samo po sebi opravdava naučnu posvećenost veoma aktuelnom i široko zastupljenom problemu. Poseban doprinos predstavlja ispitivanje mogućnosti primene definisanog modela u Nišu, na osnovu koga bi se na jasan način pristupalo revitalizaciji slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u funkciji unapređenja kvaliteta života. Od posebnog značaja bi bilo ispitivanje potencijala za implementaciju programa revitalizacije u drugim gradovima, uz uklapanje u društveni, ekonomski, kulturološki i urbo-arhitektonski kontekst. Tako bi definisani model revitalizacije mogao postati verifikovani planski instrument unapređenja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem.

## **2.0 GRADSKI SLOBODNI PROSTORI – TEORIJSKI OKVIR**

Opšte je poznato da se mera civilizacijskog napretka ogleda u stalnom razvoju gradova, a kvalitet gradskih slobodnih prostora je pokazatelj na osnovu kojeg se može procenjivati kvalitet života u gradu. Oni povezuju ljude, ideje, prošlost i budućnost mesta, tradiciju i urbanitet sredine i doprinose sticanju neposrednih utisaka o gradu, predstavljaju scenu na kojoj se formiraju vrednosni i kulturni obrasci i odražavaju se na kvalitet života. Savremeni pristup planiranju gradova napušta praksu ekstenzivnog urbanizma u korist obnove postojećih gradova, a sa ciljem unapređenja kvaliteta urbanih ambijenata. U praksi razvijenih zemalja prisutan je trend reafirmacije slobodnih prostora i redefinisanja njihove uloge kao značajnih pokazatelja kvaliteta života građana. Pored izgrađenih objekata, slobodni prostori čine fundamentalne delove urbanog okruženja i istorijskog nasleđa gradova. Brojna istraživanja ukazuju na to da prilikom razmatranja gde bi želeli da žive, ljudi prednost daju lokacijama u čijoj se blizini nalaze dobro dizajnirani i atraktivni slobodni prostori. Oni predstavljaju višeznačne potencijale svakog grada. Pružaju prostorne mogućnosti za odvijanje rekreativnih aktivnosti i socijalnih interakcija, povoljno utiču na mikroklimu, kao i na kvalitet vizuelne percepcije prostora. Slobodni prostori, kao komponente urbane matrice tokom istorije, kao i savremenog fizičkog tkiva gradova, značajni su u pružanju i održavanju šire humane dimenzije izgrađenom, životnom i radnom okruženju. Gradski slobodni prostori su kroz čitavu evoluciju čovečanstva igrali ključnu ulogu u procesu urbanog razvoja. Trenutni značaj slobodnih prostora i očekivani porast njihovog značaja u budućnosti može se objasniti nizom faktora: urbanizacija, demografske promene, vreme dostupno za aktivnosti tokom slobodnog vremena, prihodi, napredak tehnologija i komunikacija i potreba za očuvanjem prirodnih vrednosti.

### **2.1. DEFINICIJA I POJMOVNO ODREĐENJE GRADSKIH SLOBODNIH PROSTORA**

Univerzalna definicija gradskih slobodnih prostora ne postoji. U interdisciplinarnim internacionalnim istraživanjima fenomena gradskih slobodnih prostora postoji niz tumačenja i



pojmovnih određenja. Definicija slobodnih prostora zavisi od konteksta u kojem se koristi, a kreće se od opštih odrednica do konkretnih, koje obuhvataju funkcionalne, estetske, kompozicione, vlasničke i druge komponente.

Termin ***slobodni prostori*** poistovećuje se sa spoljašnjim prostorima, a definišu se kao urbani prostori koji privlače ljude za pasivnu rekreaciju i obuhvataju: parkove, rekreativne prostore, promenade, igrališta, dok neki podrazumevaju i avenije i ulice (Kang, 2006). Carr et al.(1992) definišu slobodne prostore kao otvorene, javno dostupne prostore, koji pružaju mogućnosti za aktivnosti zajednice, a Carmona et al. (2007) naglašavaju da slobodni prostori obuhvataju sve delove izgrađenog i prirodnog okruženja gde je dozvoljen javni pristup. Treba napomenuti i definicije date u planskim dokumentima razvijenih zemalja. Tako je u Velikoj Britaniji termin slobodni prostor definisan kao: "*svako zemljište planirano kao javni vrt ili koje se koristi za javnu rekreaciju*"(Wong, 1995; GIGL- Greenspace Information for Greater London). U Americi ih *National Recreation and park association* definiše kao: "*svaka parcela ili zemljište prvenstveno neupotrebljeno ili rezervisano za javnu ili privatnu upotrebu ili zemljište za upotrebu i zabavu vlasnika i korisnika susednog zemljišta tog slobodnog prostora*" (NRPA's 2015 Field Report, 2015). U Hong Kongu se slobodni prostori definišu kao: "*otvoreni prostori koji pružaju mogućnost aktivne ili pasivne rekreacije za veći broj korisnika*" (definisano kroz Standards for open space provision - Hong Kong Planning guidelines, 2007).

Afirmaciji gradskih slobodnih prostora, u smislu značaja za kvalitet života, doprineo je Savet Evrope (Council of Europe Recommendation, 1986), gde je u sklopu preporuka vezanih za slobodne prostore naglašeno: "*slobodni prostori su esencijalni delovi urbanog nasleđa, jaki elementi arhitektonske i estetske forme grada, koji igraju važnu edukacionu funkciju, imaju ekološki značaj, doprinose socijalnim interakcijama i jačanju razvoja zajednice i doprinose ekonomskom napretku; posebno doprinose smanjenju tenzija i konflikata u devastiranim urbanim područjima Evrope; imaju značajnu ulogu u zadovoljenju rekreativnih potreba zajednice, doprinose ekonomskoj vrednosti i unapređenju okruženja.*"

Šira definicija gradskih slobodnih prostora podrazumeva prostore slobodne za korišćenje za izabrane aktivnosti i kretanje. Tu spadaju otvoreni prostori (osim saobraćajnih površina), koji nisu fizički zatvoreni, prirodne ili neizgrađene površine (Vesnić, 1991). U cilju pojašnjavanja slobodnih prostora kao urbanog fenomena, u ovom poglavlju se sagledava tretman slobodnih

prostora kroz istoriju - od prvih oblika prostora za slobodno vreme, do današnjeg značajnog indikatora kvaliteta života.

## 2.2 GRADSKI SLOBODNI PROSTORI - ISTORIJSKI PREGLED

Pregled istorijskog razvoja gradskih slobodnih prostora ukazuje na to da su se od najranijih tragova civilizacije do danas menjale forme i uloge slobodnih prostora, kao i njihov značaj za život građana. Prvi slobodni prostori vezuju se za aktivnosti u slobodno vreme i javljaju se još u paleolitu, u vidu crtanja na zidovima pećina, a zatim i u neolitu, kada se razvijaju prvi oblici susedskih odnosa i prostori za okupljanje. Prvi tragovi razvoja slobodnih prostora u Evropi vezuju se za Mesopotamiju, 3500 godina pre nove ere. Oko 3000 godina pre nove ere pojavljuju se multi-funkcionalni prostori u gradovima, građeni sa idejom da ljudi uživaju u estetskim kvalitetima prostora, sportu, socijalnim interakcijama, kupovini. U doba helenizma grade se objekti za slobodne aktivnosti-otvoreni amfiteatri, agore, a već u rimsko doba vrtovi, terme, kampusi sa prostorima za igranje lopte, rvanje. U doba renesanse, za potrebe slobodnog vremena i rekreacije, karakteristična je izgradnja šetališta, vrtova, javnih zelenih površina i parkova, a oni poprimaju najraznovrsnije forme u doba baroka.

Do XVIII veka, slobodni prostori su bili lako dostupni većini građana, a promene su nastupile sa dolaskom industrijske revolucije (Byrne, Sipe, 2010). Sa industrijalizacijom, tehnološkim inovacijama i porastom migracija iz ruralnih područja, gradovi su se naglo širili. Stanovnici gradskih jezgara živeli u prenaseljenim delovima grada u siromaštvu i bedi, izolovani od slobodnih prostora na periferiji gradova. Kao odgovor na porast zahteva građana za slobodnim prostorima i rekreativnim sadržajima, a uz to i za smanjenjem socijalnih nejednakosti, u XVIII i XIX veku počinje izgradnja gradskih parkova. U literaturi se navodi da je termin "*gradski slobodni prostor*" najverovatnije prvi put upotrebljen 1833. godine od strane *Izbornog veća o javnim putevima u Londonu* (Turner, 1992). Značajan doprinos razvoju ideje slobodnih prostora dali su socijal-utopisti. Tako je Owen dao predlog modela idealnog naselja, sa visokim nivoom higijene, u kojem je predvideo igralište za decu i slobodni prostor zasaden drvećem, namenjen vežbanju i drugim aktivnostima slobodnog vremena (Maksimović, 1976). Fourier je zamislio utopistički grad Falansterij u kojem je predvideo zimsko dvorište sastavljeno od vrta i staza za šetnju sa obiljem zelenila (Šoe, 1978). Paxton je dao značajan doprinos razvoju ideje o parku kao prostoru za slobodno vreme, odmor i rekreaciju stanovnika, a potencirao je maksimalno korišćenje prirodnih

elemenata za ostvarivanje kvalitetnijih ambijenata namenjenih slobodnom vremenu, u vidu otvorenih prostora za igru i sport, okruženih zelenilom.

Koreni urbanističkog planiranja slobodnih prostora, parkova i prostora za rekreaciju vezani su za urbane reforme s kraja XIX i početka XX veka. Pogoršavanje uslova života u urbanoj sredini manifestovalo se kroz odsustvo adekvatnih higijenskih uslova, što je uticalo na stvaranje uslova za planiranje higijenskog unapređenja stambenih zajednica. Ovaj period rapidne migracije iz ruralne u urbanu sredinu stvorio je potrebu za planiranje infrastrukture koja bi služila gusto naseljenim urbanim jezgrima. U XX veku, slobodno vreme nije više privilegija bogatih, teži se smanjenju radnog vremena. Sa rapidnim urbanim rastom, uloga slobodnih prostora je doživela brojne transformacije.

Od 1900. do 1930. godine, u sklopu reformi za unapređenje kvaliteta života u prenaseljenim gradovima, javlja se *Organizovani rekreacioni pokret*, koji je znatno doprineo projektovanju prostora za igru dece. U istom periodu, u sklopu ovog pokreta, ističe se nastojanje da se stvore elementi prirode u blizini gusto izgrađenog gradskog jezgra. Tako se javlja idealistički pokušaj da se parkovi koriste kao mehanizmi za socijalne reforme, a pojavljuju se i prvi primeri uređenja igrališta, kao mesta za edukaciju dece, susretanje sa prirodom i igru. Sa izgradnjom Central parka u New Yorku počinje razvoj velikih gradskih parkova sa dominantnim elementima prirode i velikim slobodnim prostorima za pasivnu rekreaciju za širu populaciju u gusto naseljenim urbanim centrima. Mnogi gradovi počeli su uskoro da grade velike parkove sa ciljem stvaranja "*efekta čistog vazduha*". Tako je pomenuti pokret uticao na stimulisanje izgradnje velikih gradskih parkova sa dominantnim elementima prirode. Kao rezultat ovog pokreta, početkom 1900-ih godina javlja se volonterski pokret *City Beautiful Movement*, koji se fokusirao na umetnost u unapređenju gradskih prostora i pejzažno uređenje.

### **2.3. SAVREMENI TRETMAN GRADSKIH SLOBODNIH PROSTORA I OSNOVNI POKAZATELJI KVALITETA ŽIVOTA**

U savremenim uslovima života, slobodni prostori izražavaju *kolektivni duh života u gradu* i čine elemente socijalne kohezije, a kada su kvalitetno uređeni, privlače boravak građana i omogućavaju njihovo susretanje i komuniciranje. Među brojnim definicijama, u ovoj disertaciji je usvojena Francisova definicija gradskih slobodnih prostora, koji ih definiše kao :

"prostore za život između zgrada, koji odgovaraju mestima stvorenim za različite forme javnog života i mestima koja prihvataju redovna, neformalna i prijatna okupljanja pojedinaca, nezavisno od mesta života i rada" (Francis, 2003). Slobodni prostori, omogućavajući boravak ljudi na otvorenom prostoru unutar izgrađenog okruženja i doprinoseći vitalnosti području u kojem se nalaze, predstavljaju reprezentativne gradske prostore i oslikavaju kvalitet urbane sredine. Generalno gledano, kvalitet slobodnih prostora uključuje fizičku i humanu dimenziju, pri čemu naglasak samo na fizičkim faktorima često dovodi do izostavljanja drugih faktora koji su značajni za uspešnost javnih prostora (Yanting, 2011).

Glavni istraživači koji se fokusiraju na usklađivanje kvaliteta slobodnih prostora sa potrebama i aktivnostima korisnika su: Marcus, Francis i Carr. Francis (2003) je naglasio da su humane vrednosti slobodnih prostora preduslov za tretiranje drugih pitanja, kao što je estetika i fizička forma prostora. To su potvrdili mnogi projekti i studije slučajeva, kao i da navedene kvalitete treba integrisano sagledavati, u skladu sa populacionim karakteristikama, a što može omogućiti usmeravanje grupnih aktivnosti na slobodnim prostorima. Marcus et al. (1997) su postavili set kriterijuma za uspešne slobodne prostore u smislu dostupnosti, komfora, podržavanja željenih aktivnosti, usaglašavanja sa potrebama korisnika, posticanja boravka korisnika, redovnog i dobrog održavanja. Francis (2003) je naglasio da slobodni prostori treba da zadovolje potrebe korisnika kao što su: komfor, relaksacija, pasivno i aktivno uključivanje, radoznalost i otkrivanje, zabava i izbegavanje konflikata između etničkih, polnih i starosnih grupa. Carr et al. (1992) smatraju da, osim zadovoljenja potreba korisnika kao što je komfor, relaksacija, pasivno i aktivno uključivanje, uspešni slobodni prostori treba da štite prava korisnika u smislu dostupnosti i u izražavaju zahteva za promenama prostora. Osim toga, slobodni prostori treba da podstiču povezivanje unutar i između različitih kulturnih grupa.

Može se zaljučiti da se pomenuti istraživači slažu da uspešni slobodni prostori treba da imaju sledeće kvalitete: usaglašavanje sa potrebama korisnika, komfor prilikom boravka, adekvatni uslovi za relaksaciju, pasivno i aktivno uključivanje građana. Posebno treba naglasiti da su zadovoljenje potreba pojedinačnih korisnika i zaštita njihovih prava osnova za korišćenje slobodnih prostora, kao i da tretiranje potreba različitih grupa korisnika (starosnih, polnih, kulturoloških.) može doprineti socijalnim interakcijama zajednice i socijalnoj koheziji.

### 2.3.1 Opšta klasifikacija gradskih slobodnih prostora

Potreba za sistematičnim i sveobuhvatnim tretiranjem slobodnih prostora proizilazi iz njihove multifunkcionalne prirode, koja je sagledana u prethodom razmatranju. U praksi se pokazalo da odsustvo tipologije slobodnih prostora dovodi do neodgovarajućeg uređenja, održavanja i zanemerivanja osnovnih uslova kvaliteta, što je čest slučaj u današnjoj planerskoj praksi, a posebno u Srbiji. Tipologiju slobodnih prostora važno je razmotriti i u kontesktu razumevanja fizičke forme slobodnih prostora, funkcionalnosti i odnosa sa drugim elementima urbane sredine, kao i u smislu održivosti i usaglašavanja sa savremenim potrebama korisnika. Jedinstvena klasifikacija slobodnih prostora ne postoji, a klasifikacija se može vršiti prema različitim kriterijumima. Neki od njih su prema Kangu (2006):

1) klasifikacija prema vrsti i stepenu dostupnosti:

- slobodni prostori dostupni svim korisnicima
- slobodni prostori ograničenog pristupa

2) klasifikacija na osnovu aktivnosti koje se odvijaju u okviru slobodnih prostora:

- zelene površine u neposrednoj okolini stana (gde se odvija pasivna i aktivna rekreacija – sedenje, čitanje, odmaranje, rad u vrtu.)
- zajednički slobodni prostori stambenog susedstva (gde se odvija pešačenje, igra dece uključujući igrališta, sportske terene, manje parkove.)
- slobodni prostori stambene zajednice (koji se koriste za socio-kultune i edukativne aktivnosti u parkovima, školskim dvorištima i igralištima)
- gradski slobodni prostori (gradski parkovi, izletišta)

3) klasifikacija na osnovu tipova vlasništva :

- privatni
- poluprivatni/polujavni
- javni slobodni prostori (i ako tipovi vlasništva mogu da se razlikuju, slobodni prostori mogu imati sličan način korišćenja)

i brojne druge klasifikacije.

S obzirom na to da u Velikoj Britaniji postoji duga tradicija planiranja i uređenja gradskih slobodnih prostora, kao i detaljno razrađena zakonska regulativa, značajno je sagledati tretman otvorenih prostora u njihovoj planerskoj praksi. U Velikoj Britaniji se slobodni

otvoreni prostor definiše kao opšti pojam koji označava "sve vrste prostora namenjenih formalnoj i neformalnoj rekreaciji koji su dostupni javnosti" (definisano u dokumentu Green Networks Supplementary Guidance). Tipologija slobodnih prostora je detaljno razrađena i definisana dokumentom PPG17 (Planning Policy Guidance 17: Planning for open space, sport and recreation, 2012), nacionalnim strateškim dokumentom Vlade Velike Britanije (tabela1).

Tabela 1: Klasifikacija slobodnih prostora prema PPG17 - Velika Britanija

Tip	Definicija	Primarna namena
<b>Parkovi i vrtovi</b>	gradski parkovi, vrtovi i seoski parkovi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• neformalna rekreacija</li> <li>• društveni događaji</li> </ul>
<b>Prirodne i polu-prirodne zelene površine</b>	javno dostupne šume,urbane šume, grmlje, pašnjaci, močvare, tekuće vode i neobrađeni slobodni prostori	<ul style="list-style-type: none"> <li>• očuvanje životinjskog sveta</li> <li>• biodiverzitet</li> <li>• razvoj ekološke svesti i edukacija</li> </ul>
<b>Privlačne zelene površine</b>	najčešće, ali ne i obavezno se nalaze u stambenim područjima, uključujući zelene površine za neformalnu rekreaciju i seoske zelene površine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• neformalne aktivnosti blizu mesta stanovanja i rada</li> <li>• poboljšanje izgleda stambenih i drugih zona</li> </ul>
<b>Prostori za decu i mlade</b>	površine namenjene za igru i socijalnu interakciju dece i omladine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• opremljena igrališta</li> <li>• tereni za igranje loptom</li> <li>• tereni za basket</li> <li>• prostori za skejtbord</li> <li>• nadsteršnice i sastajališta za tinejdžere</li> </ul>
<b>Otvoreni sportski sadržaji</b>	prirodne ili veštačke površine u javnom ili privatnom vlasništvu koje se koriste za sport i rekreaciju, uključujući i sportske terene u školskim dvorištima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• otvoreni sportski tereni</li> <li>• tenis i kuglanje</li> <li>• golf tereni</li> <li>• atletika</li> <li>• površine za igru (uključujući i sportske terene u školskim dvorištima)</li> <li>• vodeni sportovi</li> </ul>
<b>Kolektivne bašte</b>	mogućnost za one ljude koji žele da uzgajaju sopstvene proizvode kao deo dugotrajne promocije održivosti, zdavlja i socijalne uključenosti; mogu uključivati i urbane farme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uzgajanje povrća i drugih useva</li> </ul> <p>napomena: ne obuhvataju privatne vrtove</p>
<b>Groblja i crkvena dvorišta</b>	groblja i crkvena dvorišta uključujući zanemarena crkvena dvorišta i nekropole	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mirna kontemplacija</li> <li>• sahranjivanje</li> <li>• očuvanje životinjskog sveta</li> <li>• promocija biodiverziteta</li> </ul>
<b>Zeleni koridori</b>	gradske staze duž kanala i obala reka, staze za bicikle i zanemarene železničke trase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• šetnja, vožnja bicikli, jahanje konja</li> <li>• rekreacija ili putovanje</li> <li>• mogućnost za migraciju životinjskih vrsta</li> </ul>
<b>Zajednički gradski prostori</b>	skverovi, trgovi i druge popločane površine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• projektovani za pešake</li> <li>• primarna namena je održavanje javnih događaja</li> </ul>
<b>Zatvoreni sportski i rekreativni prostori</b>	mogućnost za participaciju u sportu i rekreaciji u zatvorenom prostoru	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sportske hale</li> <li>• bazeni</li> <li>• zdravstveni i fitness sadržaji</li> </ul>

Napomena: u tabeli su uokvireni tipovi slobodnih prostora koji su predmet istraživanja ove disertacije

Izvor: Planning Policy Guidance 17: Planning for open space, sport and recreation (PPG17)., Department for Communities and Local Government, 2012.

Francis (2003) je u skladu sa stavom Carr-a (1992), da se na gradskim slobodnim prostorima odvijaju socijalni, funkcionalni i simbolički aspekti javnog života, ustanovio tipologiju slobodnih prostora datu u tabeli 2. U tabeli je data i tipologija Woolly-jeve (2003), koja se bazira na socijalnim poznanstvima i udaljenosti od mesta stanovanja i uključivanja u javni život, kao i na: "vrednosti koju pojedinac može dati određenom mestu". Woolly je utvrdila

dva aspekta za procenu gradskih slobodnih prostora: 1. fizički, koji se odnosi na distancu slobodnih prostora od mesta stanovanja i 2. socijalna poznanstva, koja se odnose na to sa kime ljudi žele da provode vreme, susreću se ili koga žele da vide na različitim mestima. U skladu sa tim izvršila je podelu slobodnih prostora na: 1. domaće (privatne), 2. susedske i 3. javne. Domaći slobodni prostori su fizički najbliže locirani mestu stanovanja i u socijalnom smislu najviše ih koriste porodice, prijatelji i susedi. Slobodni prostori susedstva nisu direktno povezani sa mestom stanovanja, već sa susedstvom i zajednicom. Javni slobodni prostori su uglavnom udaljeni od mesta stanovanja i mogu biti strateške ili specifične lokacije u gradu. Karakteriše ih veća socijalna mešovina, jer se mogu susresti ljudi iz različitih delova grada.

Tabela 2: Tipologija slobodnih prostora prema Francisu i Woolly

FRANCIS		WOOLLY	
Tipologija	Sub-kategorija	Tipologija	Sub-kategorija
Javni park	javni /centralni park gradski park <u>parkovi stambenih susedstava</u> mini "džepovski park"	Domaći (privatni) slobodni prostori	<u>stanovanje</u> <u>privatne bašte</u> <u>bašte zajednice</u> dvorišta, bašte individualnih parcela
Trgovi	centralni trg	<u>Slobodni prostori</u> <u>susedstva</u>	parkovi <u>igrališta</u> <u>prostori za društvene igre i</u> <u>sportski tereni</u> školska igrališta ulice gradske farme slučajni prostori i prirodne zelene površine
Groblja			
Pijace	farmerske pijace		
Ulice	trotoari pešačka šetališta, tranzitna šetališta pešačka ulica gradske staze		
Igrališta	<u>igrališta</u> školska dvorišta	Javni slobodni prostori	komercijalni skverovi i trgovi priobalja prizemlja poslovnih objekata prizemlja bolnica, univerzitetski kampusi <u>dvorišta i krovne terase</u> <u>rekreativni prostori</u> trotoari luke i pristaništa, saobraćajni i plovni koridori šume, golf tereni
Slobodni prostori zajednice	<u>bašte/parkovi zajednice</u>		
Zelene staze i linearni parkovi			
Atrijumi/ zatvoreni tržišni centru	atrijumi pijace, gradski tržišni centri		
Slobodni prostori susedstva	<u>svakodnevni slobodni prostori</u> <u>zajednički slobodni prostori susedstva</u>		
Priobalja	obale reka, obale jezera, luke, plaže, pristaništa		

Izvor: Francis (2003), Woolly (2003)

Za potrebe ove disertacije, imajući u vidu navedene tipologije, može se istaći da su u razvijenijim zemljama slobodni prostori stambenih susedstava (gde spadaju i slobodni prostori u kompleksima sa višespratnim stanovanjem) zastupljeni u različitim vidovima. Zaključuje se i da im se pridaje adekvatni značaj u smislu namene i režima korišćenja, kroz odgovarajuću plansku dokumentaciju. Za razliku od planerske prakse razvijenih zemalja, u Srbiji je aktuelan jednostrani pristup slobodnim, rekreativnim i zelenim površinama. Tipologija slobodnih prostora ne postoji u našoj zakonskoj regulativi, kao ni adekvatni

tretman kroz process planiranja, projektovanja, izgradnje i održavanja. Termini koji se sreću su zelene površine, umesto jasnog definisanja slobodnih prostora kao prostorno-urbanih fizičkih struktura. U postojećoj zakonskoj regulativi i planovima, "*zelene površine*" su po negde pojmovno uključene u odrednice kao što su "*zelene i rekreativne površine*", "*zelenilo i rekreacija*" ili "*slobodne i zelene površine*", što stvara zabune u određivanju i primeni standarda za planiranje" (Ćerimović, 2006). Istovremeno, termin "*slobodna površina*" podrazumeva samo fizičku dimenziju prostora, tj. odnosi se na prostor neizgrađen objektima, bez definisanja konkretne namene i korišćenja, pa se ne može smatrati relevantnim za planiranje namene prostora. Posebno treba naglasiti da su slobodni prostori u kompleksima sa višespratnim stanovanjem potpuno nedorečeni u zakonodavnom smislu, kao i u terminološkom (često se nazivaju prostori oko zgrada), što uz nejasne odgovornosti upravljanja, održavanja i uređenja, doprinosi njihovom zanemarivanju i devastaciji. Sve navedeno ukazuje na potrebu za redefinisanjem uloge i značaja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, kao osnove za buduće pravce revitalizacije i razvoja.



### **3.0 GENEZA I KLASIFIKACIJA SLOBODNIH PROSTORA U KOMPLEKSIMA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM**

Stvaranje prijatnog stambenog okruženja, koje može da zadovolji promenljive zahteve i želje stanara u dugoročnoj perspektivi, koje obezbeđuje adekvatne higijenske uslove i udobnost, predstavlja jedan od najvećih izazova urbanističke prakse i istovremeno složeni i društveno značajni problem. To se posebno odnosi na stanovanje u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, koje u nekim sredinama često dobija negativne atribute. Činjenica da slobodni prostori, kao integralni elementi kompleksa sa višespratnim stanovanjem, imaju direktan uticaj na percepciju pojedinaca o prostoru u kojem žive i na identifikaciju sa stambenim okruženjem, nameće potrebu za sveobuhvatnim pristupom u utvrđivanju značaja i potencijala koje oni imaju na opšti kvalitet života stanara. U cilju sagledavanja kvaliteta života u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, u ovom poglavlju se daje pregled transformacija kroz koje su oni prošli od perioda izgradnje - poželjnog vida stanovanja, do danas - problematičnog vida stanovanja. Ukazuje se i na problematiku devastacije slobodnih prostora kao jednog od ključnih uzroka narušavanja kvaliteta života.

Nekoliko decenija unazad, različite studije fokusirane su na utvrđivanju ključnih faktora revitalizacije slobodnih prostora u gradovima, čemu je naročito doprinela Lajpciška povelja (2007). Ona je postala politički prioritet na nivou EU i na nacionalnim nivoima mnogih zemalja i ukazuje na značaj afirmacije slobodnih prostora u kontekstu kvaliteta života. U tom smislu, u ovom poglavlju dat je kritički osvrt na istorijski razvoj slobodnih prostora i na međuzavisnost sistema prostorne organizacije stambenih kompleksa i karakteristika slobodnih prostora. Integralno sagledavanje raznovrsnih faktora koji odgovaraju multidisciplinarnim istraživanjima (urbanističkim, arhitektonskim, socijalnim, ekološkim) usmereno je ka redefinisavanju slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Pri tom se naglašava korelacija između kvaliteta slobodnih prostora i kvaliteta života u savremenim urbo-arhitektonskim i društvenim okvirima.

### 3.1 KOMPLEKSI SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM - ISTORIJSKI OSVRT

Kompleksi sa višespratnim stanovanjem zastupljeni su širom evropskih zemalja, čine nezanemarljiv deo stambenog fonda i u njima živi veliki broj stanovnika. Neretko predstavljaju degradirana gradska područja, naseljena uglavnom stanarima sa nižim prihodima i neprivlačna mesta za život. Prvi kompleksi sa višespratnim stanovanjem u Evropi datiraju sa kraja XIX i početka XX veka. Nakon ogromnih razaranja u II svetskom ratu, javila sa potreba za masovnom stambenom izgradnjom, koja bi zamenila uništene i oštećene objekte, kojom bi se prevazišao problem enormnog manjka stambenog fonda za stanovništvo u porastu i obezbedili osnovni higijenski uslovi stanovanja (Bogdanović, 2009). Na favorizovanje izgradnje višespratnih stambenih zgrada uticali su i sledeći faktori: razvoj inovativnih građevinskih tehnologija, tendencija da se pomoću arhitekture moderne postigne socijalna pravda, efikasno planiranje u skladu sa rapidnom prostornom i demografskom ekspanzijom. Popularnosti ovog vida stanovanja je naročito doprineo ekonomski aspekt, verovanje da će troškove izgradnje smanjiti primena multiplikacije standardnih konstruktivnih elemenata (Calthorpe, 1993). Tako je izgradnja kompleksa sa višespratnim stanovanjem postala centralni instrument za rešavanja pomenutih stambenih problema već do 1950. godine u većini evropskih zemalja. Ova naselja nudila su viši standard stanovanja za veliki broj korisnika (Buckner, 1988): pristojnu površinu stana i dobre sanitarne uslove, centralno grejanje, dobro osvetljenje i provetravanje, kao i velike slobodne zelene površine između zgrada. Često su građena izvan tradicionalnih gradskih jezgara (Bjelikov, 1983), izolovana od ostalih urbanih funkcija, jer je planirano da postanu socijalno integrisana urbana naselja u kojima će živeti srednja klasa bez socijalne segregacije i konflikata, prema principima CIAM-a (Braubach, 2007). Prostorni obuhvat višespratnog stanovanja kretao se od gradskih blokova do superblokova, mikrodistikata, mikrorejona, stambenih kompleksa i stambenih zona (terminologija varira u različitim zemljama).

Superblokovi su mnogo veći od tradicionalnih gradskih blokova, najčešće se nalaze u predgrađima ili planski izgrađenim gradovima, ili su rezultat urbane obnove sredinom XX veka. Superblokovi su mogli biti podeljeni na više manjih blokova, sa zajedničkim centralnim slobodnim prostorom, a karakteriše ih zavisnost stanovnika od automobila. Primenjivani su u USA, Kanadi i Velikoj Britaniji kao modeli za veće stambene zahvate. Tokom 1950-ih do 1990-ih godina, u bivšim socijalističkim zemljama nastaje novi planski koncept baziran na

stambenim distriktima sa 10000-30000 stanovnika, koji su se sastojali od više mikrodistrikata sa 8000-12000 stanovnika, a oni od više stambenih kompleksa sa 1000-1500 stanovnika. U većim gradovima, stambeni distrikti su grupisani u stambene zone, sa populacijom i do milion stanovnika (slika 1). Tokom vremena, tipičan mikrodistrikt u SSSR-u bio je površine 10-60 ha, negde i do 80 ha. Zamišljeni su kao kompaktne teritorije sa višespratnim stanovanjem i raznovrsnom društvenom suprastruktururom (Maksimović, 1976). Međutim, tokom 1960-ih i 1970-ih godina, primenjivana je masovna stambena izgradnja, niskog kvaliteta i niskih standarda. Karakterisala ju je izgradnja nizova bezličnih sivih zgrada za smeštaj enormno velikog broja stanovnika, a glavni moto je bila veličina i visina zgrada, što je i prouzrokovalo stvaranje prostora neprimerenih meri čoveka. Sve to je doprinelo kreiranju monotonih stambenih okruženja, bez osnovnih estetskih, ambijentalnih i životnih vrednosti, često u skladu sa ptičjom, a ne ljudskom perspektivom (Bâldea, Cristian, 2013), kao što je ilustrovano na slici 2. U periodu od 1960. godine do sredine 1980-ih godina izgrađeno je više od 45 miliona zgrada, od kojih je 34 miliona u bivšim socijalističkim zemljama, a evidentne su i velike razlike u broju stanovnika koji u njima žive. Kako Tosics (2005., a) navodi, za razliku od 10% stanovnika koji žive u naseljima sa višespratnim stanovanjem u zapadnoj Evropi, gde živi oko 6 miliona stanovnika, u bivšim socijalističkim zemljama živi čak 20-40 % stanovnika (u pojedinim zemljama i do 60%) i oko 34 miliona ljudi.



Slika 1: Primeri mikrodistrikta a) Tbilisi b) Kijev c) Sant Petersburg

Izvor: a) [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), b), c) <http://wikimapia.org>



Slika 2: Enormni porast spratnosti stambenih zgrada

Izvor: a) Bâldea, Cristian(2013) b) <https://en.wikipedia.org> c) <http://www.building.co.uk/>

Već tokom 1960-ih godina dolazi do transformacije višespratnog stanovanja, od prestižne i poželjne forme stanovanja, do problematičnog. Prvi problemi su registrovani najpre u zapadnoj Evropi, a poslednjih decenija i u bivšim socijalističkim zemljama Evrope. Izgradnja kompleksa sa višespratnim stanovanjem 1970-ih proglašena je za slabu stambenu strategiju u zapadno – evropskim zemljama, dok su bivše socijalističke zemlje nastavile sa izgradnjom do 1990. godine (Andrews, Sendi, 2011). Razmera problema je mnogo veća u bivšim socijalističkim zemljama kao posledica intenzivnije izgradnje u odnosu na zapadno-evropske zemlje. Dodatni razlozi su i zanemariavanje problema i krupne urbano- prostorne promene nastale kao posledice kolapsa socijalističkog modela, u političkom, ekonomskom i institucionalnom smislu. Ovaj model je podrazumevao jaku i direktnu kontrolu države nad finansijskim resursima gradova, donošenjem političkih odluka, korišćenjem zemljišta, kao i značajno državno vlasništvo nad zemljištem i stambenim fondom (Mitković, Vasilevska, 1997). Uz zanemarivanje održavanja i loš sistem upravljanja u socijalističkom periodu, sve navedeno je doprinelo pojavi raznovrsnih problema. Promene u bivšim socijalističkim zemljama su se krajem 1990-ih godina manifestovale kao deregulacija stambenog tržišta i privatizacija stambenih zgrada u društvenoj svojini. Privatizacija stambenih zgrada se dogodila u relativno kratkom vremenskom periodu i predstavlja radikalnu transformaciju vlasništva. Privatizacijom je obuhvaćeno 85-90% stanova u višespratnim zgradama u roku od 4 godine, odnosno 15% ukupnog stambenog fonda (Hegedüs, Teller, 2003). Masovna politika privatizacije društvenih stanova uglavnom je realizovana kao transfer stanova stanarima. Strategije privatizacije stanova ostvarivane su sa različitim tempom, a iz ovako masovne privatizacije proistekli su brojni problemi (Gruis, Tsenkova, 2006). Posebno je značajna činjenica da su čak i socijalno i finansijski ugroženi građani postali vlasnici stanova, bez mogućnosti da učestvuju u tekućem održavanju. Posle privatizacije, podela odgovornosti održavanja višespratnog stanovanja je prebačena sa centralnih na lokalne vlasti. Društvene kompanije zadužene za održavanje i upravljanje su doživele finansijski kolaps, a državne subvencije su im ukinute, tako da su sprovedene samo skromne urgente popravke. Odsustvo redovnog održavanja i ulaganja i u periodu koji je prethodio tranziciji i privatizaciji, neizvesni pravni okvir, neuspostavljanje institucionalnih uslova za upravljanje i održavanje, doprinose da se stanje kompleksa sa višespratnim stanovanjem i dalje narušava (Bogdanović Protić, 2008), kao što se može videti u tabeli 3. Sve to dovodi do značajnog smanjenja kvaliteta života i utiče da stanari stambene komplekse ne smatraju poželjnim i prijatnim mestima za život, što je potvrđeno brojnim interdisciplinarnim i internacionalnim istraživanjima.

Rezultati iz tabele 3 jasno ukazuju na to da je **jedan od glavnih problema kompleksa sa višespratnim stanovanjem devastacija slobodnih prostora, koja se ogleda kroz nefleksibilnost, neatraktivnost i nizak stepen uređenosti, što doprinosi pogoršanju osnovnih životnih vrednosti i kvaliteta života stanara.**

Tabela 3: Vrste problema u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u evropskim zemljama

Fizički problemi	Socijalni, institucionalni i ekonomski problemi	Dodatni problemi u bivšim socijalističkim zemljama
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ najčešće se formiraju u centralnoj gradskoj zoni ili van gradskog jezgra, na slobodnom poljoprivrednom zemljištu</li> <li>▪ odsustvo raznovrsnosti urbanih servisa, monofunkcionalnost</li> <li>▪ loša saobraćajna povezanost sa ostalim delovima grada – centralno područje, specijalizovani centri, zona rada</li> <li>▪ velika gustina naseljenosti</li> <li>▪ monotoni izgled</li> <li>▪ propadanje i fizičko zastarevanje stambenih zgrada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ neadekvatni sistem održavanja i upravljanja</li> <li>▪ veliki troškovi održavanja</li> <li>▪ manjak privatnosti</li> <li>▪ destruktivno ponašanje stanara - nezadovoljstvo uslovima stanovanja</li> <li>▪ ugrožena bezbednost stanara</li> <li>▪ odsustvo osećaja pripadnosti zajednici</li> <li>▪ loši intersocijalni odnosi</li> <li>▪ propadanje socijalnog statusa - koncentracija siromašnog stanovništva</li> <li>▪ iseljavanje stanara na atraktivnije lokacije</li> <li>▪ nezapošljenost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ visok stepen propadanja zgrada</li> <li>▪ nizak stepen energetske efikasnosti</li> <li>▪ zanemarivanje održavanja u socijalističkom periodu</li> <li>▪ privatizacija i transformacija vlasništva – vlasnici stanova postaju i siromašni stanari bez mogućnosti da učestvuju u održavanju</li> <li>▪ nedefinisani vlasnički odnosi nad gradskim građevinskim zemljištem i zemljištem na kojem se nalaze višespratne zgrade</li> <li>▪ sporo prilagodavanje lokalnih kompanija za održavanje i upravljanje novim tržišnim uslovima</li> <li>▪ nedostatak inicijative stanara za unapređenje stambenog okruženja</li> <li>▪ nedostatak finansijskih instrumenata</li> <li>▪ odsustvo jake nacionalne stambene politike i strategije unapređenja</li> <li>▪ odsustvo efikasne zakonske regulative za upravljanje i održavanje stambenog fonda i stambenih kompleksa</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ devastacija slobodnih prostora</li> <li>▪ nefleksibilnost, neatraktivnost i nizak stepen uređenosti slobodnih prostora</li> <li>▪ propadanje i manjak zelenih površina</li> <li>▪ manjak parking mesta</li> <li>▪ pogoršani higijenski uslovi stanovanja</li> </ul>		

Izvor: Bogdanović, Protić, I.: Unapređenje višespratnog stanovanja metodom urbane regeneracije sa posebnim osvrtom na grad Niš, magistarska teza, Građevinsko–arhitektonski fakultet u Nišu, 2008.

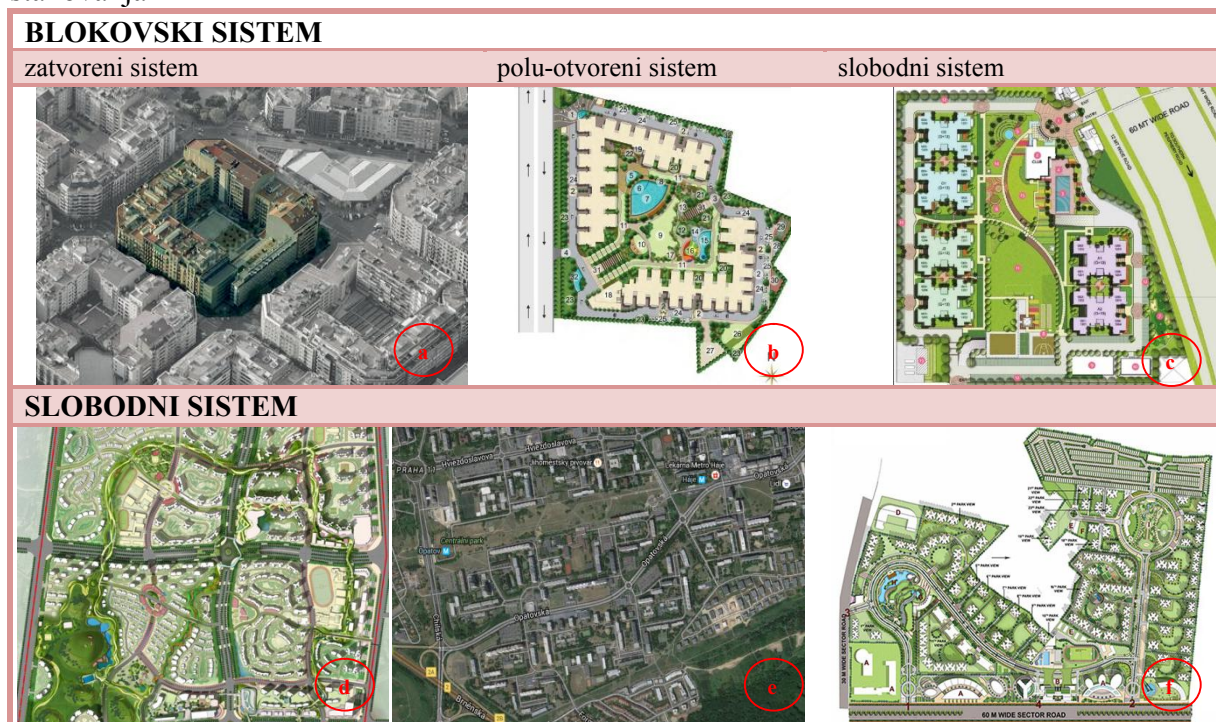
### 3.2 TRETMAN SLOBODNIH PROSTORA U RAZLIČITIM SISTEMIMA PROSTORNE ORGANIZACIJE STAMBENIH KOMPLEKSA

Razvoj društvenih odnosa i urbo-arhitektonskih saznanja uticali su na sisteme organizacije višespratnog stanovanja, na načine grupisanja zgrada, na njihove međusobne odnose i na determinisanje novih urbanističkih koncepcija. Tradicionalna, gusto izgrađena gradska jezgra i gradski stambeni blokovi su oštro kritikovani sa aspekta nezdravih uslova stanovanja i značajnih higijensko-zdravstvenih problema. U cilju prevazilaženja ovih problema, počinje izgradnja stambenih kompleksa na novim gradskim lokacijama koje se znatno razlikuju po urbanističkoj koncepciji (Mirković, 1976), a sa osnovnom idejom stvaranja nove, humanije prostorne organizacije stanovanja. Dodatni faktori, koji su doprineli ovim transformacijama, su i nedostatak slobodnog prostora za stambenu izgradnju u užim gradskim jezgrima i nagli porast vrednosti gradskog zemljišta. U urbo-arhitektonskoj praksi moderne, započeta je



izgradnja višespratnih stambenih zgrada sve veće i veće spratnosti, najčešće na perifernim lokacijama. Posmatrajući razvoj višespratnog stanovanja, sistemi prostorne organizacije menjali su se od potpuno zatvorenog sistema izgradnje (sa i ili bez unutrašnje građevinske linije), poluotvorenog do otvorenog i slobodnog sistema (tabela 4). Sve promene u sistemima prostorne organizacije višespratnog stanovanja odražavale su se i na prostorno-funkcionalne karakteristike slobodnih prostora.

Tabela4: Tretman slobodnih prostora u sistemima prostorne organizacije višespratnog stanovanja



Izvori slika: a) <http://densityatlas.org/> b) <http://www.realwala.com> c) <http://socialhecture.com/pune/yuthika-apartment> d) <http://www.hok.com/design/region/asia-pacific/guiyang-new-world-master-plan/> e) <https://maps.google.com/> f) [www.gaursumunacity.org](http://www.gaursumunacity.org)

### 3.2.1 Karakteristike slobodnih prostora u okviru blokovskog sistema izgradnje

Za zatvoreni blokovski sistem karakterističan je nesklad u pogledu oblikovanja zgrada i narušavanje higijenskih uslova stanovanja. Prema unutrašnjosti bloka je dvorišni front koji može biti organizovan kao kontinualni ili diskontinualni. Najstariji stambeni blokovi iz doba kapitalizma pripadaju zatvorenom sistemu izgradnje bez unutrašnje građevinske linije. Karakterisala ih je izgrađenost čak i do 80% i velike gustine naseljenosti. Kao posledica neadekvatnog oblikovanja zgrada, prema unutrašnjosti blokova, javljali su se sledeći problemi: loša insolacija i provetranje, mala mračna i zapuštena dvorišta, odsustvo zelenih i slobodnih prostora (slika 3).



Slika 3: Slobodni prostori u zatvorenim blokovima sa diskontinualnim dvorišnim frontom

Izvor: a) <https://agingmodernism.wordpress.com> b) Panerai, P., Castex J., Depaule J.C.:Urban forms, The death and life of the urban block, Architectural Press, Oxford, 2004. c) <http://densityatlas.org/>

Nešto povoljniji higijenski uslovi stanovanja ostvareni su eliminisanjem objekata iz unutrašnjeg dvorišta, formiranjem zatvorenog tipa izgradnje sa kontinualnom građevinskom linijom i manjim gustinama naseljenosti (slika 4). Na taj način pružena je mogućnost organizacije slobodnih prostora u unutrašnjim dvorištima, ali usled prekida arhitekture moderne, zbog II svetskog rata, javlja se veliki deficit u planiranju slobodnih prostora.



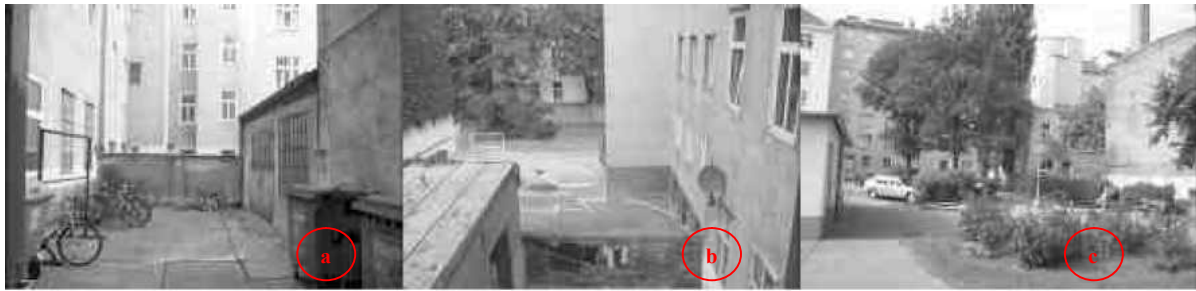
Slika 4: Slobodni prostori kod zatvorenog sistema izgradnje

Izvor : a) Yeung W.Y.,J.:Housing,density and open space, Cninese University of Honk Kong, master thesis, 2007  
b) <https://municipaldreams.wordpress.com/2015/02/> c) [www.livingmaps.org.uk](http://www.livingmaps.org.uk)

Kod prvobitno građenih zatvorenih blokova nakon II svetskog rata, u unutrašnjim dvorištima su često dominirale popločane površine i skromni sadržaji (slika 5). Diskurs zajedničkih sadržaja ogleda se pre svega kroz činjenicu da su stanarska dvorišta često projektovana i uređivana sa minimalnim finansijskim sredstvima, kao posledica siromaštva posle ratnih razaranja. Pri tom su bila karakteristična 2 principa: 1. podela slobodnih prostora na bašte stanara i 2. korišćenje slobodnih prostora za parkiranje (Lorbek et al., 2005). Dvorišta su imala malu upotrebnu vrednost, koristila su se za postavljenje deponija smeća i odlaganje bicikala. Oskudni dizajn prisutan je i u materijalizaciji i urbanom mobilijaru. Staze su bile sive, asfaltne, a ponekad su bili predviđeni skromni prostori za okupljanje i sedenje stanara (slika 5). Deceniju nakon II svetskog rata mogu se uočiti pomaci u pogledu poboljšanja kvaliteta u smislu većeg stepena ozelenjavanja unutrašnjeg dvorišta (ali bez detaljnog



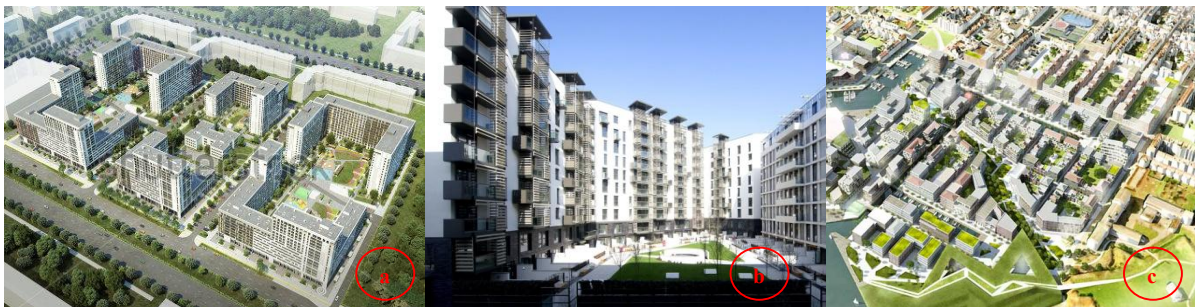
razrešavanja od strane stručnjaka), kao i stvaranje mogućnosti za igru dece, rekreaciju i okupljanje stanara.



Slika 5: Stambeno dvorište unutar zatvorenih blokova 1950-ih godina

Izvor: Lorbek, M., Stosch, G. et al.: Katalog der Modernisierung Fassaden- und Freiflächenmodernisierung mit standardisierten Elementen bei Geschosswohnbauten der fünfziger und sechziger Jahre, Berichte aus Energie- und Umweltforschung, Wien, 2005.

Nakon ove faze dolazi do početaka razgradnje tradicionalnog zatvorenog gradskog bloka i pojave poluotvorenog sistema izgradnje, koji je realizovan prodorima na ivičnom frontu (slika 6). Prvobitni blokovi su imali 300 do 400 stanova i sadržali poluzatvorena dvorišta, obezbeđivali su stanarima polu-privatne prostore, što je omogućavalo olakšano održavanje. Zgrade su bile paralelne sa uličnom mrežom, a ulazi su često bili iz unutrašnjih dvorišta, kako bi obezbedili bolju kontrolu nad dvorištem i privatnost stanarima (Dendy, 1998). Ovaj sistem izgradnje omogućuje održavanje unutrašnjeg slobodnog prostora, plansko ozelenjavanje i upotrebu slobodnog prostora za rekreaciju i relaksaciju (slika 6). Postoje primeri stambenih kompleksa u Skandinaviji u kojima su učestvovali pejzažne arhitekste, pri čemu su projektovani veliki slobodni prostori u centrima stambenih blokova sa visokim procentom zelenila (Lorbek et al., 2005). Saobraćaj je isključen iz slobodnog prostora, a stanari su mogli da uživaju u relaksaciji, izolovani od buke i zagađenja.



Slika 6: Slobodni prostori kod poluotvorenog sistema izgradnje

Izvor: a) <http://www.shutterstock.com> b) [www.architecturetoday.co.uk](http://www.architecturetoday.co.uk) c) [www.e-architect.co.uk](http://www.e-architect.co.uk)

Dalji razvoj urbo-arhitektonske prakse doveo je do ukidanja ivične izgradnje i neposredne povezanosti stambenih zgrada sa ivičnim prostorom, odnosno do uvođenja slobodnog sistema izgradnje blokova (slika 7a,b,c). Ovaj sistem pruža adekvatne mogućnosti za uređenje



slobodnih prostora, horizontalno i vertikalno provetravanje. Slobodni prostori su, prema Franku, simbolički i fizički otvoreni za sve kategorije korisnika, čime se podržava ideja univerzalnog dizajna - sveobuhvatnog i neograničenog okruženja (Dendy, 1998). Na ovaj način postižu se mnogo povoljnije prostorno-funkcionalne karakteristike slobodnih prostora (slika 7b). Nedostatak može biti nejasna definisanost slobodnih prostora, čime je mogućnost njihovog korišćenja smanjena.



Slika 7: Slobodni prostori kod slobodnog sistema izgradnje

Izvor: a) <https://www.sa.gov.au> b) [www.keychai.com](http://www.keychai.com) c) [www.slideshare.net](http://www.slideshare.net)

### 3.2.2 Karakteristike slobodnih prostora u okviru slobodnog sistema izgradnje

Proces urbanizacije i industrijalizacije izazvao je širok dijapazon promena, veće stambene potrebe i doprineo pojavi ideje za pregrupisanjem stanovnika u veće urbane grupacije - stambene komplekse i stambene zone. Ove ideje javile su se u periodu kada manji broj arhitekata i urbanista raskida sa istorijskom tradicijom i čiji se urbanizam na teorijskom i praktičnom planu realizuje primenom principa CIAM-a. Začetnicima nove arhitekture najvažnija su načela i metode pomoću kojih nastoje da prevladaju dotadašnji formalizam u korist funkcionalnog oblikovanja. Pri tom je posebnu ulogu odigrala Atinska povelja (Le Corbusier, 1965), u kojem je ukazano na haotično stanje u gradovima i narušavanje kvaliteta života. Formulirani su opšti predlozi za urbanu obnovu, pri čemu se daje i generalna ocena stanja slobodnih prostora i osnovni zahtevi koje oni treba da ispune. U povelji je naglašeno da su gradski slobodni prostori najčešće nedovoljni i neadekvatni, znatno manjih površina nego u prethodnim periodima, čime je zanemarena njihova osnovna vrednost – odvijanje različitih aktivnosti slobodnog vremena svih kategorija korisnika. Ukazuje se i da je potrebno da svaki stambeni kompleks raspolaže površinom za slobodno vreme i rekreaciju stanara, koja bi činila produžetak stanovanja, a što treba biti definisano regulativom. Sugerise se i da nehigijenski stambeni blokovi budu srušeni i zamenjeni slobodnim i zelenim površinama, čime će susjedni stambeni kvartovi imati mnogo viši higijenski nivo.

Principi Atinske povelje primenjivani su u delima čuvenog Le Corbusier-a. On je postavio pitanje iskorišćenosti slobodnog vremena u gradu i naglasio značaj i ulogu zelenih i slobodnih prostora u stambenoj sredini. Njegov plan grada "*La ville radieuse*" (slika 8), izrađenog 1924. godine, zasnovan je na centralno postavljenoj zelenoj površini i simetrično obostrano oslonjenim površinama za stanovanje. Teži što većoj gustini naseljenosti i izgradnji oblakodera, kako bi se dobila što veća slobodna površina sa zelenilom (Maksimović, 1980).



Slika 8: Slobodni prostori u projektima Le Corbusier-a a) "*La ville radieuse*"  
b) "*Unite d'Habitation*" c) "*Plan Voisin*"




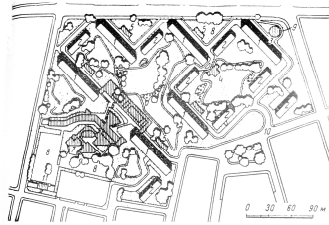
Izvor: a) [www.quinterna.org](http://www.quinterna.org) b) [https://en.wikipedia.org/wiki/Le\\_Corbusier](https://en.wikipedia.org/wiki/Le_Corbusier) c) <http://urbed.coop/projects/day-triffids>

Le Corbusierov projekat "*Unite d'Habitation*" označava novu fazu metamorfoze bloka, tj. definitivni raskid sa tradicionalnom blokovskom izgradnjom i afirmaciju primenu slobodnog sistema izgradnje (slika 8b). Ovaj projekat je potpuna negacija gradskog bloka, ali uprkos sjajnim zamislama, stvoren je neutralni prostor bezlične stambene zgrade bez ikakve diferencijacije i tendencije ka modifikacijama. Zgrade su okružene velikim zelenim površinama. Međutim slobodni prostori su preveliki, neusklađeni sa merom čoveka, bez prostornog identiteta, predstavljaju prazne prostore između zgrada i imaju potpuno anonimni karakter. Dalje se može pomenuti i njegov plan rekonstrukcije centra Pariza - "*Plan Voisin*" (slika 8c), sa zgradama sa 60 spratova i 95% slobodnog prostora. Projektom su stvoreni predimenzionisani slobodni zeleni prostori namenjeni rekreaciji i odmoru, čiji kvalitet je diskutabilan, jer su tretirani kao netaknuti pejzaži, odnosno nisu tretirane kroz planske dokumente i nemaju adekvatane sadržaje primerene meri čoveka (Lorbek et al., 2005).

Dalji razvoj planiranja slobodnog sistema izgradnje može se sagledati kroz rad brojnih čuvenih arhitekata i arhitektonskih škola. Njihove su se ideje razlikovale po načinu grupisanja višespratanih stambenih zgrada i organizaciji pripadajućih slobodnih prostora. Pri tom su osim prednosti koje svaki od ovih oblika slobodnog grupisanja nosi, karakteristični i prateći

nedostaci (tabela 5). Posebno je interesantan tretman slobodnih prostora kao produženog stambenog prostora. Poznati arhitekta R. Neutra i F. Loyd Wright dizajniraju privatna stambena dvorišta. Slobodni prostori su ili prilagođeni geometrijskim oblicima, ili su u potpunom kontrastu sa arhitekturom sa slobodnim formama (Lorbek et al., 2005). U drugoj koncepciji, transparentni spoljni zidovi zgrada se često koriste kao "veliki prozori", bašte, tj. dvorišta i slobodni prostori mogu da se posmatraju iznutra kao ogromne slike.

Tabela 5: Tretman slobodnih prostora u subtipovima slobodnog sistema

Subtipovi slobodnog sistema	Karakteristike slobodnih prostora	Ilustracija
<b>insolacioni princip</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• autor: Valter Gropius (škola Bauhaus)</li> <li>• linijsko postavljanje zgrada, apsolutno poštovanje principa insolacije</li> <li>• objekti se postavljaju geometrijski pravilno bez obzira na oblike blokova po modelu vrtnih gradova iz XIXveka</li> <li>• stvaranje kvalitetnih velikih slobodnih prostora između zgrada sa individualnim i javnim prostorima</li> <li>• bolje povezivanje stanara sa prirodnim okruženjem</li> <li>• prevaziđeni higijenski problemi karakteristični za gusto izgrađena gradska jezgra, prenaseljenost i manjak bezbednosti</li> <li>• nedostaci: 1. postavka zgrada stvarala je fizičke prepreke za diferencijaciju slobodnih prostora na polu - javni , polu - privatni i privatni prostor 2. šematizovanost nizova- monotonija urbanog sklopa i odsustvo raznovrsne ponude slobodnih prostora</li> </ul>	 <p style="text-align: right;">a</p>
<b>"organiski" način grupisanja zgrada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• oslobađanje od ortogonalnosti, pravilnosti i šablonskog načina grupisanja objekata, primene simetričnih rešenja, izbegavanje krute geometrijske pravilnosti, tipizacije, monotonije; povlačenja zgrada</li> <li>• stvaranje većih slobodnih prostora, koje karakteriše dinaminčnost i podsticanje individualizma - veća sloboda oblikovanja</li> <li>• svi objekti su slobodno postavljeni u zelenilu, čime se postiže kompoziciono jedinstvo, odnosno organska povezanosti stana i stanara sa baštama, vrtovima, prirodom i slobodnim prostorima i stvaranje funkcionalnih slobodnih prostora, kao elemenata proširenog stanovanja</li> </ul>	 <p style="text-align: right;">b</p>
<b>okvirne grupacije</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• raščlanjivanje stambenih kompleksa na primarne grupacije</li> <li>• formiranje određene uokvirenosti slobodnih prostora, van prolaznog saobraćaja, čime se postiže jasna pripadnost određenoj grupaciji zgrada</li> <li>• povoljni uslovi zaštite slobodnih prostora od uticaja vetrova i povoljni uslovi provetranja - razbija se monotonija prostora, stvaraju se veći slobodni prostori, sa određenim stepenom intimnosti i individualnosti pojedinih grupa stanara</li> <li>• odbacivanje velikih-univerzalnih prostora i uvođenje više privatnih i polu-privatnih prostora</li> <li>• pozitivan uticaj na identitet prostora, osećaj zajedništva i povezivanje sa susednim susedstvima</li> </ul>	 <p style="text-align: right;">c</p>
<b>terasasti oblik grupisanja</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• omogućava postavljanje zelenih površina prema ulicama</li> <li>• stvaranje povoljne mikroklimе slobodnih prostora i kompleksa</li> <li>• ritmički sistem postavljanja zgrada ima posebnu estetsku vrednost - stvaranje atraktivnih varijabilnih slobodnih prostora</li> <li>• slobodni prostori imaju jasnu pripadnost stambenoj grupi, potrebnu uokvirenost i izolovanost od negativnih uticaja</li> <li>• vizuelno i funkcionalno povezivanje prema centralnim slobodnim prostorima</li> </ul>	 <p style="text-align: right;">d</p>

Izvori slika: a) Panerai, P., Castex J., Depaule J.C.: Urban forms, The death and life of the urban block, Architectural Press, Oxford, 2004 b) <http://newresidentialprojectsingurgaon.com> c) [www.ura.gov.sg](http://www.ura.gov.sg) d) Mirković B.: Osnovi urbanizma 1B, Građevinska knjiga, Beograd, 1976.

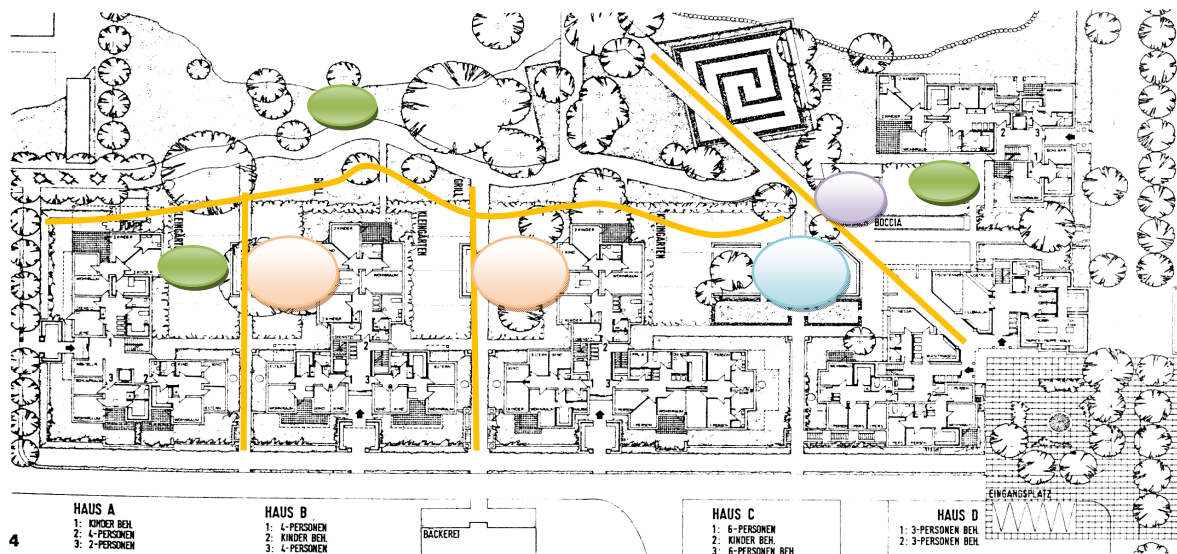
### 3.3 SLOBODNI PROSTORI U KOMPLEKSIMA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM – KONCEPTUALNE ODREDNICE

U prethodnim razmatranjima ukazano je na transformacije tretmana slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, kao i da su određeni načini njihovog tretmana u različitim fazama urbanog razvoja doveli do oblikovanja ovih prostora koji nije uvek bio u skladu sa potrebama stanara i željenim kvalitetom života. Savremeni pristupi u uređenju slobodnih prostora u inostranoj praksi teže sinergijskom tretmanu njihove problematike. Parcijalni pristupima, koji su prisutni u našoj planerskoj praksi, doveli su do uskog sagledavanja slobodnih prostora, odsustva sistema vrednosti, njihove neadekvatne uloge i značaja za kvalitet života stanara kompleksa sa višespratnim stanovanjem. **Slobodni prostori** predstavljaju integralne komponente prostorno-funkcionalne strukture kompleksa sa višespratnim stanovanjem, koji zajedno sa izgrađenim fizičkim strukturama (stambenim zgradama, uslužnim delatnostima), čine životno okruženje stanara. Pod **slobodnim prostorima u kompleksima sa višespratnim stanovanjem** u ovom istraživanju misli se na uređene i opremljene otvorene, neizgrađene prostore oko i između višespratnih stambenih zgrada, u kojima je zastupljen samo pešački saobraćaj, koji mogu imati različitu namenu, doprinose zadovoljenju raznovrsnih ljudskih potreba i imaju značajnu ulogu u oblikovanju stambene sredine. Na njima se odvija širok spektar aktivnosti stanara, čiji prostorni raspored obezbeđuje odgovarajuće okruženje za podsticanje osećaja zajedništva, što ima višestruki značaj za kvalitet života.

Osnovni zahtev koji se potencira u ovom istraživanju, koji je jedno od polazišta za uređenje i unapređenje slobodnih prostora, jeste rekonceptualizacija slobodnih prostora. Ona je usmerena ka usaglašavanju slobodnih prostora sa potrebama stanara, impliciranju osećaja prijatnosti boravka stanara i kreiranju "*pozivajućih slobodnih prostora*" na kojima stanari rado provode svakodnevno slobodno vreme. Naime, slobodno vreme je važna komponenta dnevnog ciklusa života stanara. Provođenje slobodnog vremena u nesprednoj okolini stana doprinosi jačanju identifikacije stanara sa stambenom sredinom i intersocijalnih odnosa. Slobodni prostori mogu se sagledavati sa funkcionalnog i socijalnog aspekta, pri čemu se oni međusobno i preklapaju. U tom smislu, osnovna funkcija slobodnih prostora vezuje se za pružanje prostornih mogućnosti za svakodnevno ili povremeno korišćenje, odnosno za odvijanje neophodnih i opcionih aktivnosti (Gehl, 1987., Lynch, 2007). Slobodni prostori



podrazumevaju: 1. elemente proširenog stanovanja 2. prostore za odvijanje slobodnog vremena 3. prostore za rekreaciju, relaksaciju, odmor 4. prostore koji pružaju prijetnost boravka 5. prostore za okupljanje, komunikaciju, druženje, podsticanje dobrosusedskih odnosa i jačanje zajedništva 6. prostore za igru dece 7. prostore koji doprinose poboljšanju higijenskih uslova stanovanja i poboljšanju mikroklimе i 8. prostore koji doprinose raščlanjavanju izgrađenih prostora stambenih kompleksa i kreiranju vizuelnog identiteta stambene sredine (slika 9).



Legenda: — komunikacije    ● prostor za rekreaciju    ● prostor za okupljanje    ● prostor za igru dece    ● zelenilo

Slika 9: Različite namene slobodnih prostora

Izvor: časopis Architecture & techniques, 421, Aout – Septembre 95, Paris, 1995.

Raznovrsnost sadržaja, odnosno ponuda pomenutih aktivnosti odražava se na motivaciju stanara da koriste slobodne prostore, što utiče na kvalitet života stanara. Istovremeno boravak stanara na slobodnim prostorima utiče i na socijalne interakcije tokom aktivnosti u slobodno vreme. Socijalna interakcija je centralna komponenta slobodnog vremena svih kategorija stanara. Na to ukazuje i Aleksandar (1977): "1. zajednički slobodni prostori pružaju mogućnost stanarima da se osećaju komforno ispred svojih zgrada, jačaju osećaj teritorijalnosti i privatnosti i omogućavaju im da se osećaju povezano sa stambenom zajednicom i 2. zajednički slobodni prostori deluju kao mesta za susretanje stanara, suseda i razvoj dobrosusedskih odnosa". Prilikom sagledavanja korišćenja slobodnih prostora, neophodno je postojanje odgovarajućih prostornih mogućnosti za odvijanje željenih aktivnosti slobodnog vremena stanara, povoljna dispozicija ovih prostora, postojanje navike kod ljudi za

korišćenjem ovih prostora i motivisanosti stanara da ih posećuju. Motivisanost stanara podrazumeva potrebu za upražnjavanjem rekreativnih aktivnosti, potrebu za promenom sredine (odlazak iz stana, zatvorenog prostora), a odražava se na prihvaćenost slobodnih prostora od strane stanara, prijatnost boravka, odnosno zadovoljstvo stanara njihovim kvalitetom.

### 3.3.1 Tipologija slobodnih prostora

U cilju ostvarivanja zadovoljavajućeg stepena kvaliteta stanovanja, odnosno shvatanja neposrednog stambenog okruženja kao proširene funkcije stanovanja i stimulisanja intersocijalnih odnosa i zajedničkih aktivnosti, značajno je uvođenje tipologije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Bez obzira na aktuelnost značenja stanovanja, jedinstvena prostorno-funkcionalna hijerarhija urbanog sklopa stanovanja ne postoji. Na to ukazuje relevantna literatura, gde se može uočiti da različiti autori navode različite načine i veličine grupisanja stambenih jedinica u okviru stambene zone, kao što se može videti u tabeli 6.

Tabela 6: Veličinska hijerarhija stambenih grupacija

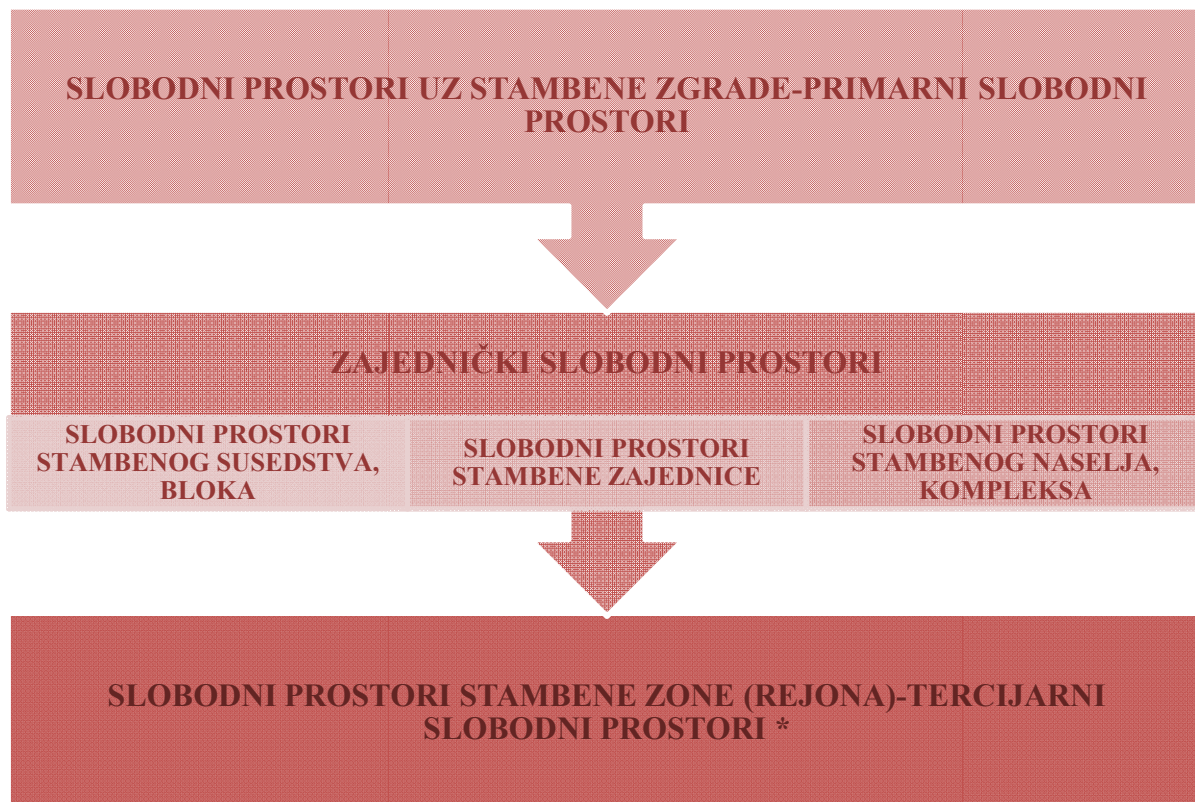
Autor	tip	broj stanovnika
Galić (1980)	stambena jedinica	20 - 40 porodica
	stambena grupa	1000 - 2000 stanovnika
	stambena zajednica	5000 - 8000 stanovnika
	mesna zajednica	10000 - 15000 stanovnika
	stambeni rejon	20000 - 40000 stanovnika
Mirković (1976. )	stambena zajednica	5000 - 8000 stanovnika
	stambena četvrt	15000 - 20000 stanovnika
	stambeni rejon	30000 - 50000 stanovnika
Maksimović (1969)	primarna stambena grupa	1500 - 2000 stanovnika
	stambeni kompleks	5000 - 8000 stanovnika
	stambeni rejon	100000 - 150000 stanovnika

Izvor: Autor, izvedeno iz Galić (1980), Mirković (1976), Maksimović (1969)

U skladu sa raščlanjivanjem stambene zone na stambene jedinice različitog stepena, odgovarajući pripadajući slobodni prostori dobijaju funkcije i sadržaje različitih karakteristika. Osnovni indikatori koje treba uzeti u obzir prilikom definisanja tipologije slobodnih prostora su: položaj u odnosu na mesto stanovanja, odnosno pripadnost određenom nivou urbanog sklopa stanovanja i radijus opsluživanja, broj korisnika, namena, potrebna svojstva i karakteristike prostora, stepen pristupačnosti (po osnovu vlasništva), zastupljenost

vrsta sadržaja i vreme korišćenja (svakodnevno ili povremeno korišćenje) (Vesnić Nederal, 1993). Izučavanje problematike tipološkog određenja slobodnih prostora treba uskladiti sa konceptom urbanog sklopa stanovanja, istražiti njegove komponente i modalitete grupisanja stambenih zgrada, koje dovode do formiranja većih stambenih grupacija, a odražavaju se i na tipove i karakteristike slobodnih prostora.

Za potrebe ovog istraživanja, definisana je tipologija slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem prema pripadnosti stambenoj grupaciji različite veličine (šema 1). Tipologija je definisana uzimajući u obzir sisteme raščlanjivanje stambenih zona na stambene jedinice višeg i nižeg nivoa (tabela 6) i navedene indikatore koji se odražavaju na namenu i karakter slobodnih prostora. Za definisanje tipologije usvojeno je da koncepcija strukture slobodnih prostora zavisi od: 1. veličine gravitacionog područja i broja stanovnika koji će koristiti prostor i 2. potrebe za svakodnevnom ili povremenim korišćenjem slobodnih prostora. Usvojena tipologija se dalje koristi u ovoj disertaciji prilikom definisanja modela revitalizacije. Karakteristike slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem date su u tabeli 7.



Šema 1: Tipovi slobodnih prostora prema pripadnosti stambenoj grupaciji različite veličine

Napomena: slobodni prostori označeni simbolom \* nisu predmet ovog istraživanja  
Izvor: Autor

Tabela 7: Karakteristike različitih tipova slobodnih prostora prema pripadnosti stambenoj grupaciji različite veličine

TIPOVI	KARAKTERISTIKE	ŠEMA
<b>slobodni prostori uz stambene zgrade-primarni slobodni prostori</b>	pripadnost- stambena grupa do 1000 stanovnika, a locirani su neposredno uz stambeni objekat na 50 -100 m - korisnici su stanovnici, najviše deca, presudna im je blizina kuće a ne kvalitet; zastupljene su mirnije aktivnosti, za svakodnevno korišćenje; veličina se određuje na osnovu broja stanovnika i minimalne površine za predviđene aktivnosti; pešačka distanca je 2 - 3 minuta; poželjno povezivanje sa grupom stanova kojoj pripadaju	
<b>slobodni prostori stambenog susedstva, bloka</b>	pripadnost- 350-450 domaćinstava, 1 - 2000 stanovnika, koriste ih sve kategorije stanovnika, zastupljeno je više aktivnosti, locirani su na 150 - 200 m od mesta stanovanja, vreme posete zavisi od slobodnog vremena, načina i stepena opremljenosti; karakteristično je funkcionalno - prostorno preklapanje sa pratećim sadržajima stanovanja, kao što je trgovina, usluge...	
<b>slobodni prostori stambene zajednice</b>	pripadnost- 4500-8000 stanovnika - namenjeni su svim kategorijama korisnika; karakteriše ih ponuda većeg broja sadržaja i aktivnosti, ne lociraju se neposredno uz stanove (zbog buke), pešačka distanca 250-300m; čestina posećivanja i vreme zadržavanja uslovljeni su slobodnim vremenom, opremljenošću i uređenjem; potrebno je i povezivanje i razdvajanje sa stambenim jedinicama, kao i sa ostalim sadržajima; obuhvataju prostore za sportske aktivnosti, kao i intergrisane prostore u stambenoj zoni koje stanovnici koriste u slobodno vreme	
<b>slobodni prostori stambenog naselja, kompleksa</b>	pripadnost- 5 -15000 stanovnika - namenjeni su svim kategorijama korisnika, radijus pešačkog hoda je 500 - 600m; u njima se predviđaju najraznovrsnije aktivnosti - šetnja, okupljanje, sedenje, igre na pesku, na spravama, loptom; veličina i oblik zavise od načina povezivanja stambenih grupacija i ostalih sadržaja i vrste rekreativnih aktivnosti koje se zahtevaju; moguće svakodnevno i povremeno korišćenje, a stepen opremljenosti zavisi od organizacije naselja i investitora; povezani su sa stambenim grupacijama kao prošireno stanovanje, ali pripadaju i nekim drugim sadržajima (obdaništa, škole, trgovina); imaju karakter javnog parka sa rekreativnim, sportskim, kulturnim sadržajima.	

Izvor: Autor, korišćenjem Maksimović (1969), Galić (1980), Vesnić Nederal, 1993.

Izvori slika: a), b), d) Galić (1980), c) Mirković B.: Osnovi urbanizma 1B, Građevinska knjiga, Beograd, 1976.

Za detaljnije strukturiranje tipologije, a u funkciji kreiranja primerenog okruženja namenjenog aktivnom stanovanju i stimulisanju intersocijalnih odnosa i zajedničkih aktivnosti, značajno je upoznavanje i sa hijerarhijom slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem po osnovu pravila pristupa i režima korišćenja prostora, odnosno javno-privatnom delineacijom (Lozano, 1990). Hijerarhija slobodnih prostora je i u funkciji urbanog dizajna i smatra se ključnom za postizanje privatnosti i teritorijalnosti u stambenim kompleksima. Osnovna tipologija slobodnih prostora po osnovu pravila pristupa i režima korišćenja prostora



podrazumeva 3 tipa slobodnih prostora (Lička et al., 2012) : 1. privatni, 2. zajednički i 3. javni slobodni prostori. Istraživači se slažu da svaki od ova tri tipa prostora ima svoje značenje za život stanara i da je poželjno da sva 3 tipa i budu zastupljena. Prema Dendy (1998): "*stanari treba da imaju mogućnost obavljaju aktivnosti slobodnog vremena bez cenzure i da imaju mogućnost da se izoluju od drugih ljudi i aktivnosti*". Prostorne granice obezbeđuju taj stepen privatnosti, omogućavajući ljudima da vrše kontrolu nad sopstvenim aktivnostima i aktivnostima drugih.

Fizički i funkcionalni okvir i socijalna podela prostora može da poveća ili smanji mogućnosti za podsticanje aktivnosti stanara, a urbana forma omogućava obrazce ponašanja u slobodnom prostoru, koji daju osećaj reda i integrišu izgrađene objekte ograđivanjem prostora za neke aktivnosti, zajedno sa neizgrađenim prostorima koji se koriste za komunikaciju. Hijerarhija prostora iz privatnog do javnog daje smisao tih obrazaca, pružajući ekološke signale i omogućavajući ljudima da se orijentišu u okviru pejzaža i da se utvrđuju vrste aktivnosti koje mogu da se izvrše (Gehl, 1987). Fleksibilne granice funkcionišu kao veze različitih kategorija slobodnih prostora, što olakšava stanarima kretanje između privatnih i javnih prostora. Ove prelazne zone nisu ni potpuno privatne, ni potpuno javne. One dozvoljavaju kretanje iz malih grupa prema većim, obezbeđujući veći osećaj sigurnosti i pripadnosti stambenoj sredini.

Madanipour (2003) razmatra kategorije slobodnih prostora kroz sagledavanje interpersonalnih prostora, za razliku od ličnih i bezličnih prostora, i tretira stambena naselja kao "*posredničke nivoe organizovanja prostora, koji ublažavaju efekte dihotomne podele između javne i privatne sfere*". On smatra da koncept "*jedinica susedstva*" u urbanom planiranju i projektovanju - od vrtnih gradova planiranih u XX veku, kroz velike stambene komplekse moderne iz 1960-ih i 1970-ih godina, do aktuelnih dešavanja u stanogradnji - dovodi do podele prostora između ograničenog broja suseda na: polujavne i poluprivatne prostore. Do sličnih zaključaka u svojim studijama dolazi i Ruland (2002), koja struktuiru hijerarhiju slobodnih prostora na sledeći način: 1. privatni prostori, 2. polu-privatni prostori, 3. polu-javni prostori i 4. javni prostori.

Imajući u vidu sva navedena istraživanja po pitanju javno-privatne delinacije slobodnih prostora, za potreba ove disertacije utvrđena je tipologija data u tabeli 8.

Tabela 8: Tipologija slobodnih prostora prema javno-privatnoj delineaciji

TIP SLOBODNOG PROSTORA	ILUSTRACIJA
<p><b>PRIVATNI PROSTORI</b></p> <p>Imaju privatni režim korišćenja, podrazumevaju prostore namenjene samo određenim kategorijama – stanarima i njihovim posetiocima; mogu biti individualna dvorišta za stanove u prizemlju, odvojena ogradama, ograđena unutrašnja dvorišta zgrada– balkoni, lođe, krovne terase, vrtovi, atrijumi; vlasnici –stanari odgovorni i za njihovo održavanje i kontrolisani su od strane pojedinačnog domaćinstva</p>	
<p><b>ZAJEDNIČKI PROSTORI</b></p> <p>Namenjeni su stanarima stambenog kompleksa - stambeno dvorište; mogu biti polujavni i poluprivatni i nalaze se u neposrednom okruženju zgrada – rekreativni prostori, zajednička dvorišta, dečija igrališta, parkinzi za bicikle, pristupne staze, multinamenski prostori za različite kategorije korisnika; karakteristično je: odsustvo protoka i tranzita, selektivna pristupačnost, manji stepen komunikativnosti i anonimnosti; stanarima je omogućen vizuelni i audio kontakt, izbor u aktivnostima i vidovima druženja, identifikacija sa prostorom kroz raznovrsnije aktivnosti; prisutan je osećaj pripadnosti i veća odgovornosti za održavanje; mogu biti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. polu - privatni prostori</b> - dostupni i kontrolisani od strane grupe domaćinstava, prostori uz stambenu zgradu, za stanare jedne ili nekoliko zgrada- stambeno dvorište (npr. zatvoreno stambeno dvorište)</li> <li><b>2. polu - javni prostori</b> - pripadaju stambenom bloku - korisnici su stanari, ali i stanari iz okolnih blokova, prolaznici (npr. otvoreno stambeno dvorište).</li> </ol>	 
<p><b>JAVNI PROSTORI</b></p> <p>Dostupni stanarima stambenog kompleksa, ali i široj zajednici, uključujući i ljude koji ne žive u blizini; treba da imaju potencijal da prihvate predložene aktivnosti uz veću varijabilnost u urbanom dizajnu, obuhvataju pristupne staze i stambene ulice, javne zelene površine, park stambenog naselja, veće zelene površine za rekreaciju, sportske terene; karakteriše ih protočnost, veća pristupačnost, viši stepen raznovrsnosti sadržaja, povremeni boravak, opremanje i održavanje od strane institucija lokalnih vlasti i nizak stepen kontrole</p>	

Izvori slika: a) [www.pt.rwth-aachen.de](http://www.pt.rwth-aachen.de) b) Knoll, T., Moser, K.: Evaluierung von Freiflächen im geförderten Wohnbau, Knoll • Planung & Beratung Ziviltechniker GmbH, Wien, 2009. c) [www.sreindia.in](http://www.sreindia.in) d) [www.ura.gov.sg](http://www.ura.gov.sg)

Imajući u vidu polazne indikatore iz početnog dela ovog poglavlja (položaj u odnosu na mesto stanovanja, odnosno pripadnost određenom nivou urbanog sklopa stanovanja, radijus opsluživanja, broj korisnika, namena, potrebna svojstva i karakteristike prostora, stepen pristupačnosti po osnovu vlasništva, zastupljenosti vrsta sadržaja, vremen korišćenja (svakodnevno ili povremeno korišćenje), zatim studije brojnih istraživača, kao npr.

istraživanje Vasilevske (2012), definisana je tipologija slobodnih prostora data u tabeli 9. Ova tipologija će dalje biti korišćena u okviru disertacije prilikom definisanja modela revitalizacije slobodnih prostora (poglavlje 6).

Tabela 9: Tipologija slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem

TIPOVI	REŽIM KORIŠĆENJA	PODTIPOVI	KARAKTERISTIKE
slobodni prostori uz stambene zgrade-primarni slobodni prostori	privatni i poluprivatni	atrijumi*	privatni ili zajednički slobodni prostori za stanare zgrade
		krovne terase*	privatni otvoreni prostori za stanove na zadnjem spratu ili zajednički prostor za stanare zgrade
		privatna dvorišta za stanove u prizemlju	privatni slobodni prostori, često sa privatnim ulazom, za stanove u prizemlju; značajni za ublažavanje nekih od nedostataka života u višeporodičnim zgradama
		balkoni i terase*	privatni prostori koji pružaju osećaj individualnosti, ublažavaju nedostake života u višeporodičnim zgradama i omogućavaju sagledavanje slobodnih prostora
slobodni prostori stambenog susedstva, bloka	zajednički - polujavni prostori stambene zajednice	vrtovi stambene zajednice	prostori susedstva uređeni i održavani od strane stanara (najčešće na privatnom zemljištu); mogu biti zajedničke bašte, prostori za igru i vrtovi zajednice
slobodni prostori stambene zajednice		igrališta	prostori za igru, smešteni u susedstvu, najčešće sadrže tradicionalnu opremu za igranje i urbanu opremu i zelenilo, ograđeni su, na maloj pešačkoj distanci od stambenih zgrada, sagledljivi su iz zgrada
		dvorišta	manji prostori okruženi zgradama, najčešće sadrže tradicionalnu urbanu opremu i zelenilo
slobodni prostori stambenog naselja, kompleksa	javni	zajednički slobodni prostori	velike zelene površine, koje se koriste za aktivnosti slobodnog vremena, povezane sa stambenim područjima
		parkovi susedstva	parkovi u stambenim kompleksima, izgrađeni i upravljani od strane lokalnih vlasti ili od strane privatnih investitora, mogu sadržati igrališta, sportske sadržaje...
		parkovi-unutrašnja dvorišta	mali gradski park okružen zgradama

Napomena: tipovi slobodnih prostora označeni sa \* nisu predmet ove disertacije

Izvor: Autor, korišćenjem Vasilevska (2012), Ruland (2002), Francis (2003)

Identifikovani tipovi slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem ilustrovani su na slici 10.



## ZAJEDNIČKI SLOBODNI PROSTORI



vrt stambene zajednice

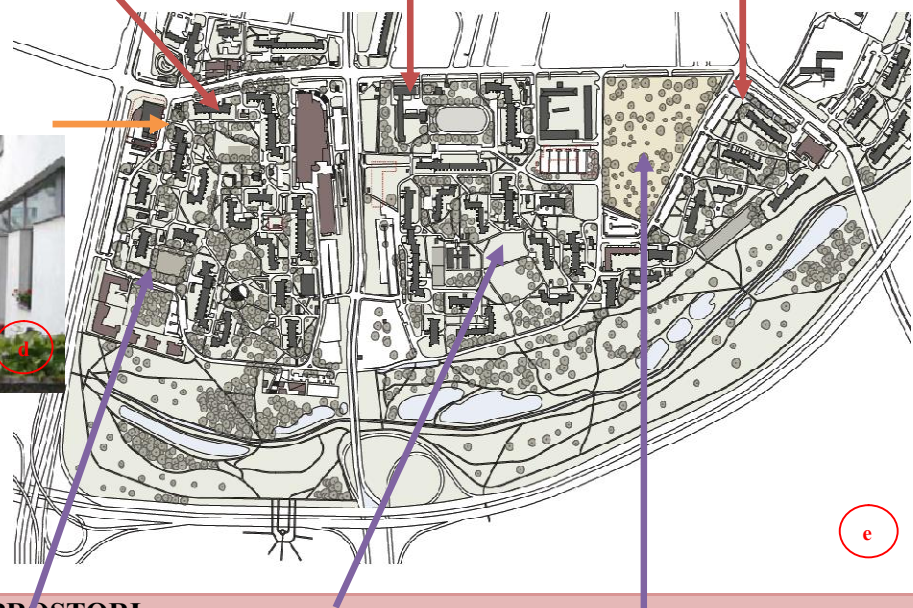
igralište za decu

dvorište

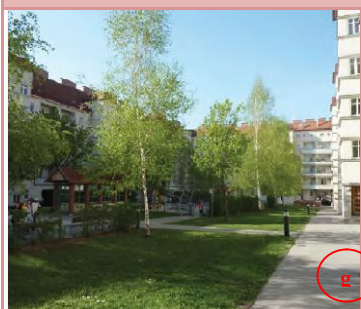
## PRIVATNI SLOBODNI PROSTORI



individualno dvorište



## JAVNI SLOBODNI PROSTORI



park-unutrašnje dvorište



park susedstva



zajednički slobodni prostor

Slika 10: Sintezni prikaz različitih tipova slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem

Izvori slika: a), c) d) Kárász, D., Kárász, J.: Freiräume im geförderten wohnungsbau, Institute for landscape / architecture / social anthropology Wien, 2007. b) www.dreamstime.com e) f) g) Standler, K.: Freiraumsanierung in Wiener gemeindewohnbauten der 1920er bis 1980er jahre, 2010. (<http://www.wohnbaufestwochen.at>) h) www.pinterest.com

### 3.4 ZNAČAJ SLOBODNIH PROSTORA ZA KVALITET ŽIVOTA

Kvalitet života je termin koji se veoma često koristi u naučnim istraživanjima, političkoj terminologiji, medijima. Godinama unazad rađena su brojna istraživanja ovog fenomena, ali uprkos tome, precizna definicija kvaliteta života ne postoji. Imajući u vidu da je u literaturi prisutno više od 100 definicija (Lynch, 2007), za potrebe ovog istraživanja usvojeno je da kvalitet života podrazumeva: 1. fizičke aspekte, u smislu kvaliteta stanovanja, dostupnosti fizičke i socijalne infrastrukture, 2. druge, teže sagledljive aspekte - dobro zdravlje, zanimanje, obrazovanje, nivo prihoda, jake porodične i socijalne veze, osećaj ispunjenosti, uživanje, rekreativne mogućnosti, sreća, zadovoljstvo životom, aktivnosti slobodnog vremena, kvalitet životnog okruženja. Praksa XX veka uvela je višespratno stanovanje kao moderni, poželjni oblik stanovanja. Međutim, kasnije su uočeni brojni nedostaci: gubljenje identiteta, odsustvo prirodnih vrednosti, narušavanje ekološkog boniteta, nizak stepen bezbednosti i ono što je posebno kritično- zanemarivanja potreba stanara, što sve doprinosi narušavanju kvaliteta života. Osnovni savremeni pravci uređenja i unapređenja kompleksa sa višesprtnim stanovanjem podrazumevaju intervencije determinisane raznovrsnim ljudskim potrebama (egzistencijalnim, fiziološkim, emocionalnim, psiho-socijalnim). One se stalno menjaju u skladu sa demografskim, socijalnim, ekonomskim, prostornim, globalnim, naučnim i tehnološkim razvojem. Poznavanje ljudskih potreba predstavlja polazni kriterijum za preispitivanje kvaliteta višespratnog stanovanja, pri čemu je značajno (Yu, 1999): 1. projektovanje stambenih kompleksa u skladu sa potrebama stanara; 2. afirmacija humanih vrednosti stambene sredine u kontekstu zadovoljstva stanara; 3. utvrđivanje uslova koje stan i stambeno okruženje (slobodni prostori) treba da ispune kako bi predstavljali željeni izbor stanara.

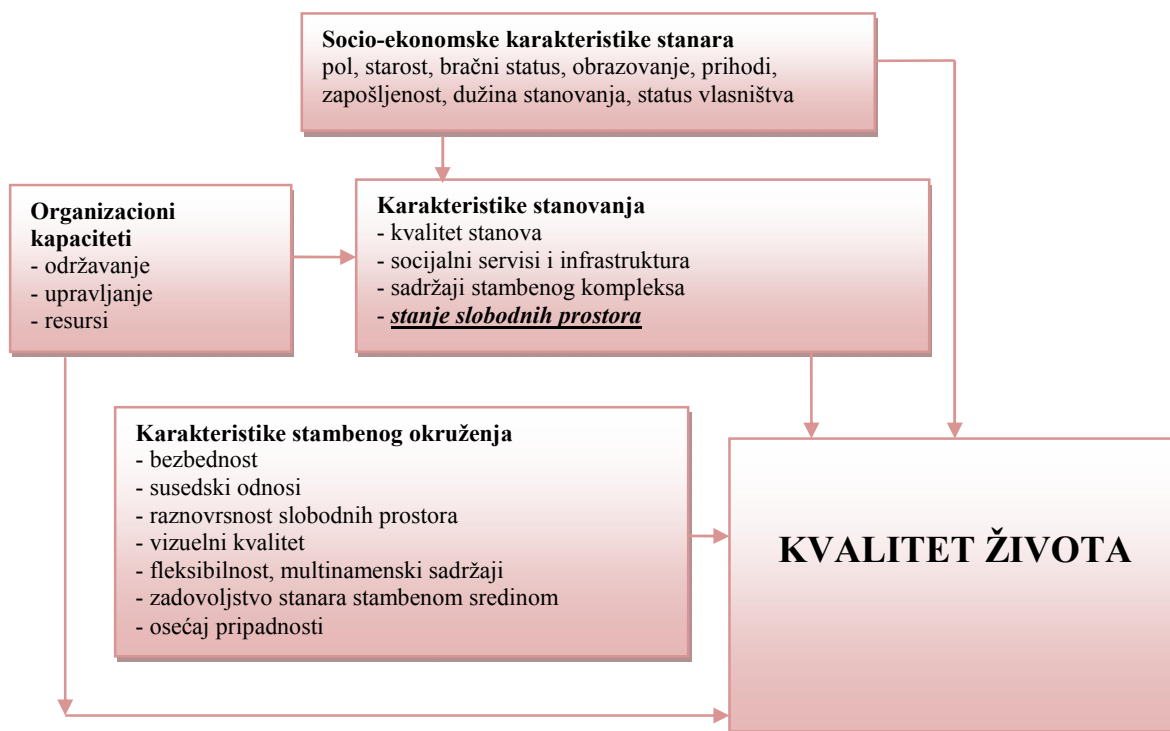
Početni teorijski pokušaji utvrđivanja korelacije kvaliteta stambenog okruženja i ponašanja ljudi, tj. zadovoljstvo stanara stambenom sredinom, kao komponentom kvaliteta života, potiču iz prve polovine XX veka. Odnos između envajronmentalne psihologije i dizajna stambene sredine naročito je popularizovan tokom 1970-ih godina. Brojnim istraživanjima utvrđeni su fenomeni kao što je osećaj pripadnosti mestu, uticaj kvaliteta stambenog okruženja na aktivnosti stanara, uticaj okruženja na mentalno zdravlje... Uticaj kvaliteta stamebnog okruženja na ponašanje ljudi potvrđen je i nizom eksperimenata. U tom kontekstu utvrđeno je da određeni sistemi vrednosti stambene sredine mogu podsticati određene oblike ponašanja,

čak i uticati nepoželjno na bilo kakvu interakciju između korisnika prostora. Favorizovanjem adekvatnog uređenja slobodnih prostora (uz odgovarajući kvalitet samog stana) pruža se mogućnost afirmacije osećaja kao kod kuće, kao i jačanju percepcije stambene sredine kao centra emocionalnog života i pripadnosti zajednici i ključnog mesta zajedničkih aktivnosti i ličnog izražavanja (Altman 1976). U tom kontekstu, Despres (1991) je kreirao dva teorijska pristupa: teritorijalni model i socijalno - psihološki model. Osnove ovih modela koristiće dalje u ovoj disertaciji u pravcu rekonceptualizacije slobodnih prostora kao ključnih indikatora zadovoljstva stanara, pripadnosti stambenoj sredini i kvaliteta života. Teritorijalni model daje prioritet definisanju prostornih granica, a koncept teritorijalnosti se generalno shvata kao granični mehanizam, čije su ključne determinante: bezbednost, kontrola, personalizacija i identitet (Yu,1999). Bezbednost uključuje i psihološku sigurnost i fizičku sigurnost ili zaštitu. Kontrola, tj. odbranjivost prostora, je sredstvo kojim se postiže stimulacija i osigurava bezbednost. Personalizacija prostora je potvrđivanje identiteta, a doprinosi i bezbednosti. Podrazumeva označavanje mesta kroz lično delovanje pojedinaca - sađenje drveća, cveća, postavljanje skulptura, rad u stanarskim baštama. Identitet se može posmatrati kao tendencija ljudi da se identifikuju sa određenim objektima, a kada je u pitanju privrženost pojedinca prostoru, govori se o identifikaciji sa mestom. Socijalno – psihološki model bazira se na shvatanju stambene sredine kao simbola nečijeg samo-izražavanja. Ovaj model se zasniva na privatnosti i socijalnom statusu (Despres, 1991). Privatnost podrazumeva potrebu za: kontrolom prostora i mogućnošću nadgledanja, kontrolom buke i privatnih prostora (kao npr. individualna dvorišta), za realizacijom željenih aktivnosti u slobodno vreme, osamljivanjem i izolacijom (Finighan, 1980). Socijalni status se vezuje za ekonomski, obrazovni i profesionalni status stanara, a može se sagledavati i kroz kvalitet stambenog okruženja i uređenje slobodnih prostora.

Sve pomenute determinatne dolaze do izražaja na slobodnim prostorima i smatraju se značajnim aspektima njihove kompleksne vrednosne strukture. Uz dodatne aspekte doprinose željenom kvalitetu stambenog okruženja i kvalitetu života u kompleksima sa višespratanim stanovanjem. Time je još jednom potvrđeno, da adekvatno uređenje stambenog okruženja, gde spadaju i slobodni prostori, podstiče dobrosusedske odnosa, poželjne socijalne obrasce ponašanja, identifikaciju stanara sa stambenim okruženjem i zajednicom i odražava se na kvalitet života. Istovremeno treba naglasiti da planiranje i urbo-arhitektonska rešenja treba da

obezbede prilagodljivost stambenog okruženja i slobodnih prostora različitosti, nepredvidivosti i promenljivosti potreba stanara.

Razmatrajući raznovrsne indikatore kvaliteta života, sagledane kroz multidisciplinarnu literaturu, nepobitno je da vrednovanje kvaliteta života u kompleksima sa višespratnim stanovanjem treba vršiti kroz zajedničku interakciju fizičkih, socijalnih, ekoloških i estetskih aspekata (šema 2). Kao što se može, uočiti upotrební potencijal i kvalitet slobodnih prostora ističe se kao jedan od ključnih aspekata kvaliteta stambene sredine, a u našoj naučnoj i stručnoj praksi je zapostavljen. Artikulacija potencijala slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem predstavlja težište ovog istraživanja, a dalji sadržaj ovog poglavlja usmeren je ka sagledavanju značaja koje oni imaju za kvalitet života stanara- ostvarivanja životnih vrednosti u kompleksima sa višespratnim stanovanjem.

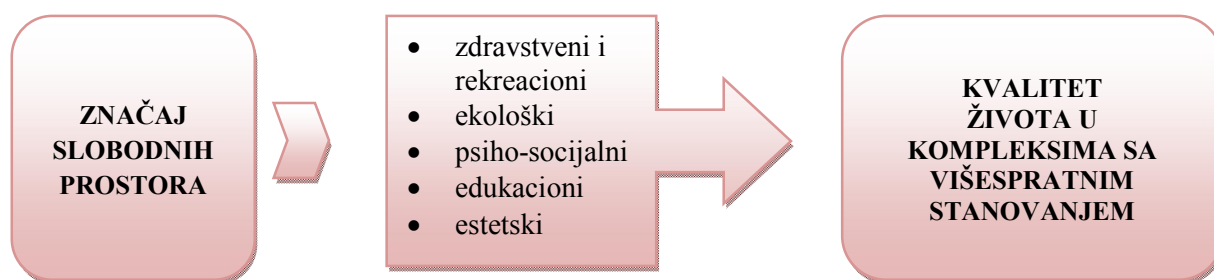


Šema 2: Determinante kvaliteta života u kompleksima sa višespratnim stanovanjem

Izvor: Autor

Internacionalni naporí za očuvanje prirodnog okruženja, kao elementa održivog razvoja urbane sredine, su uglavnom fokusirani na velike relativno netaknute ekosisteme sa posebnim biljnim i ugroženim vrstama životinjskog sveta. Mnogo manje stručne i političke pažnje se nažalost poklanja slobodnim prostorima u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Time

se zanemaruje značaj koji oni imaju za kvalitet života stanara, kao i njihovi potencijali za ostvarivanje životnih vrednosti u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Šire gledano, njihova dostupnost različitim stambenim susedstvima i kompleksima doprinosi umrežavanju slobodnih prostora, koja integriše stanare stambenih naselja i doprinosi izgradnji društveno-stambenih zajednica. Višestruki doprinos slobodnih prostora kvalitetu života stanara utvrđen je brojnim teoretskim i empirijskim istraživanjima (Dunnet et al., 2002), a može se sagledati kroz širok spektar uticaja: zdravstveni i rekreacioni, ekološki, psiho-socijalni, edukacioni, estetski (šema 3).



Šema 3: Korelacija slobodnih prostora i kvaliteta života u kompleksima sa višespratnim stanovanjem

Izvor: Autor

### 3.4.1 Zdravstveni i rekreacioni značaj

Uticaj fizičke aktivnosti na zdravlje je poznat i ne treba ga posebno isticati. Međutim, poslednje decenije, kulminacija najznačajnijih tehnoloških inovacija – automatizacija, smanjenje fizičkog rada zapošljenih, kućni uređaji koji zamenjuju ručni rad, zavisnost od automobila, porast gledanja televizije i slične sedeće aktivnosti, značajno su uticali na smanjenje svakodnevnih fizičkih aktivnosti (Bogdanović Protić, 2012. a). Uticaj fizičke aktivnosti na zdravlje je istraživao u brojnim multidisciplinarnim naučnim studijama. Rezultati ovih studija potvrđuju da redovna fizička aktivnost smanjuje rizik od različitih bolesti, kako fizioloških tako mentalnih, odnosno da se pozitivno odražava na psihičko-fizičko zdravlje i kvalitet života. Na motivisanost stanara za fizičke aktivnosti, urbanu rekreaciju, utiče i kvalitet stambene sredine, socijalno okruženje, lični afiniteti i navike (Lloyd, Auld, 2002). Od posebne je važnosti mogućnost odvijanja urbane rekreacije na slobodnim prostorima u neposrednoj okolini stana. Rekreacioni značaj slobodnih prostora ogleda se u sledećem (Audit Of Open Space, Sport And Recreation Facilities, 2006): 1. omogućavaju stvaranje optimalnih uslova za odmor, osveženje i oporavak organizma u



fiziološko-psihičkom pogledu, regeneraciju svih poremećaja koji se javljaju usled različitih vrsta zamora i negativnih uticaja zagađenog vazduha; 2. omogućavaju jednaku dostupnost i besplatno korišćenje svim stanarima; 3. pružaju prostorne mogućnosti za odvijanje različitih aktivnosti slobodnog vremena - od neformalnih oblika i igre do formalnih događaja, aktivnosti i igara, kao trajnog procesa svestranog razvoja ličnosti 4. omogućavaju kontakt dece sa elementima prirode i igru, koja je vitalni faktor za pravilan razvoj dece. U današnjim okolnostima, čovek provodi najveći deo dana u zatvorenim prostorijama, često u sedećem položaju (na poslu), u prevoznim sredstvima, okružen prostorima velikog stepena izgrađenosti, asfaltom, u stalnoj je žurbi. U zdravstvenom smislu slobodni prostori u svakodnevnom životu savremenog gradskog čoveka imaju potencijal da nadoknade nedostatak kretanja i fizičkih napora putem urbane rekreacije. Omogućavaju oslobađanje od stresa putem različitih aktivnosti nevezanih za proizvodni rad boravkom, na otvorenom slobodnom prostoru, koji svojim uređenjem i elementima prirode treba da odaje atmosferu prirodnog okruženja (slika 11).



Slika 11: Različiti tipovi aktivnosti na slobodnim prostorima: a) okupljanje b) rekreacija c) kolektivno baštovanstvo

Izvor: a) Kárász <http://brj.com.sg/landscaping-urban-spaces-high-rise/> b) Standler, K.:Freiraumsanierung in Wiener gemeindewohnbauten der 1920er bis 1980er Jahre, 2010. (<http://www.wohnbaufestwochen.at>) c) Greener Neighbourhoods: A good practice guide to managing green space ([www.neighbourhoodsgreen.org.uk](http://www.neighbourhoodsgreen.org.uk))

Veliki broj naučnih studija ukazuje i na značaj kontakta sa prirodom i blizine vegetacije stambenom okruženju za zdravlje stanara. Nizom sprovedenih studija potvrđeno je da stanari, u čijem neposrednom stambenom okruženju postoje zelene površine i vegetacija, imaju bolje opšte fizičko i mentalno zdravlje. U skladu sa tim, mnoge lokalne vlasti su započele promovisanje značaja očuvanja, uređenja i održavanja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem (i uopšte gradskih slobodnih prostora), kao instrumenta unapređenja zdravlja svojih građana. Značajno je pomenuti i da se u mnogim stambenim zajednicama podstiče uzgajanje prirodne hrane na zajedničkim slobodnim prostorima - baštama za hortikulturu, vrtlarstvo i agrikulturu - kolektivno baštovanstvo (slika 11c).

U zdravstvenom i rekreacionom smislu posebno je značajna igra dece, kao faktor pravilnog psiho-fizičkog razvoja. Igra dece ima veliki značaj u sećanjima koje kasnije odrasli imaju vezanim za svoje detinjstvo. Iskustva koja se stiču na igralištima obogaćuju život dece i doprinose pozitivnim percepcijama detinjstva (Woolley, 2003). Uprkos benefitima koje igra može da pruži razvoju dece i generalno društvu u celini, nije joj poklanjana adekvatna pažnja sve do nedavno. Nizom naučnih studija poslednje decenije utvđen je značaj igre dece na slobodnim prostorima u neposrednoj okolini stana. U razvijenim zemljama (npr. Švedska, Danska, Velika Britanija...), u okviru programa revitalizacije slobodnih prostora, poseban značaj pridaje se unapređenju prostora za igru dece i omladine i promociji njihove pasivne i aktivne rekreacije. S druge strane, u mnogim stambenim kompleksima, naročito u bivšim socijalističkim zemljama, benefiti koje pružaju slobodni prostori u svakodnevnom životu dece su zanemareni, a igrališta zapuštena i bez upotrebne vrednosti.

### **3.4.2 Ekološki značaj**

Sa povećanjem urbanizacije, izgrađeno okruženje je sve više počelo da utiče na lokalne klimatske uslove. Fizičke strukture, koje čovek gradi kao zamenu za prirodna staništa, utiču na promenu karakteristika okruženja i u fizičkom i u hemijskom smislu. Nepovoljno stanje životne sredine svakodnevno izlaže građane uticajima opasnim po zdravlje (toksini, teški metali...), što uz nedostatak slobodnih prostora i zelenih površina ozbiljno narušava kvalitet života. Brojna istraživanja ukazuju na ekološki značaj slobodnih prostora u kontekstu poboljšanja mikroklimе i uopšte higijenskih uslova stanovanja, a samim tim i kvaliteta života stanara, u smislu smanjenja udara vetra, zaštite od sunca i pregrevanja, smanjenja prašine i buke, regulacije temperature i vlažnosti vazduha (Li, 1999; Bogdanović Protić, 2012,a).

Vegetacija, posebno drveće, igra značajnu ulogu u smanjenju zagađenja vazduha, zahvaljujući apsorbovanju gasovitih zagađivača i teških metala. Zelenilo, kao element slobodnog prostora, poboljšava hemijski sastav vazduha, filtrira ga, smanjuje zagađenje vazduha i apsorbuje gasovite zagađivače i teške metale (Bogdanović, Mitković, 2006). Isparavanjem lišća povećeva se vlažnost vazduha. Koncentracija zgrada i porast popločanih površina stvara specifičnu mikroklimu sa visokim temperaturama, što uz smanjene mogućnosti za provetravanje vazduha i raspršivanje štetnih materija (aerozagađenje), dovodi do stvaranja "*efekta toplotnog ostrva*". Zelenilo ima važnu ulogu u ublažavanju ovih efekata i stvaranju

povoljnije mikroklima. Doprinosi smanjenju temperature u letnjem periodu, omogućava provetravanje vazduha i efekat hlađenja putem senki od drveća, a ujedno i štiti trotoar i asfaltne površina od zagrevanja. Time se stvara efekat "*parkovski hladnih ostrva*", nasuprot "*urbanih toplotnih ostrva*". Istovremeno, zelenilo bojom i mirisom utiče na regeneraciju vida, psihički i fizički regeneriše čoveka. Poznato je da buka veoma štetno utiče na fizičko i mentalno zdravlje čoveka, a naročito nepovoljni uslovi stanovanja nastaju u blizini većih saobraćajnica. Zelenilo ima ulogu apsorbera jednog dela zvučne energije, a takođe štiti i od udara vetra i od aerozagađenja. Na smanjenje svih pomenutih negativnih efekta može uticati adekvatno planirana vegetacija, koja mora da bude obavezni element slobodnih prostora. Ono što je podjednako važno i da ona omogućava stanarima da se osećaju bliže prirodi (slika 12).



Slika 12: Zelenilo na slobodnim prostorima kao indikator ekološkog komfora

Izvori: a) [www.ura.gov.sg](http://www.ura.gov.sg) b) <http://de.slideshare.net/EUKN/background-document-mr-martinsen-police-lab-luxembourg-2013> c) Knoll, T., Moser, K.: Evaluierung von Freiflächen im geförderten Wohnbau, Knoll • Planung & Beratung Ziviltechniker GmbH, Wien, 2009.

### 3.4.3 Psiho-socijalni značaj

Slobodni prostori u kompleksima sa višespratnim stanovanjem pružaju mogućnost boravka na otvorenom prostoru, dostupnost svim starosnim kategorijama korisnika. Pružaju prostorne mogućnosti za susretanje, okupljanje i socijalne interakcije, tj. razvoj susedskih odnosa, što je posebno značajan faktor kvaliteta života stanara višespratnih zgrada. Oni podstiču osećaj pripadnosti zajednici, identifikaciji sa stambenim okruženjem, što čini socijalnu komponentu kvaliteta života. Doprinosu socijalnom uključivanju i koheziji, tako što podstiču socijalnu i kulturnu interakciju, uključujući i socijalne kontakte i participaciju u raznim oblicima socijalnih, kulturnih i zajedničkih aktivnosti. Pružaju prostorne mogućnosti za održavanje različitih manifestacija zajednice, volonterskih aktivnosti i prikupljanje prihoda u dobrotvorne svrhe, kao za učešća u zajedničkim sportskim aktivnostima na otvorenom prostoru (slika 13). Za korisnike slobodnih prostora je veoma važno saznanje da slobodni prostori i zelene površine postoje u njihovom neposrednom okruženju, kako ne bi morali da idu na rekreativne

prostore distancirane od mesta stanovanja. Od naročite važnosti je i slobodan pristup svim kategorijama korisnika, osećaj identiteta sa lokalnim okruženjem i uživanje u estetskoj komponenti prostora na kojima se boravi, što sve pozitivno deluje na dobrosusedske odnose.



Slika 13: Psiho-socijalni značaj slobodnih prostora a) okupljanje b) manifestacija zajednice c) kolektivno baštovanstvo

Izvor: a), Lička, et al., 2012. . b) Standler, K.: Freiraumsanierung in Wiener gemeindewohnbauten der 1920er bis 1980er Jahre, 2010. (<http://www.wohnbaufestwochen.at>) c) Kumar Biswas R.: Diversität im halböffentlichen Raum, Wien 2010.

Osećaj pripadnosti stanara stambenoj sredini i zajednici, tj. osećaj zajedništva, posebno je značajan u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Pre svega u kontekstu zadovoljstva stanara stambenim susedstvom i uopšte ličnog zadovoljstva stilom života. Granovetter (1973) smatra da neobavezni, svakodnevni kontakti stanara u okviru slobodnih prostora često povezuju različite socijalne strukture u zajednici i podstiču osećaj zajedništva. Osećaj zajedništva je nivo do kojeg stanari osećaju da pripadaju stambenoj sredini koja odgovara njihovim potrebama i u kojoj se osećaju bezbedno (Li, 1999). Na to naročito utiče prisustvo adekvatno uređenih i opremljenih slobodnih prostora, što dalje podstiče različite aktivnosti, interakciju stanara i unapređenje socijalnih veza i dobrosusedskih odnosa (Calthorpe, 1993).

#### 3.4.4. Edukacioni značaj

Slobodni prostori imaju važnu edukacionu ulogu u promovisanju razumevanja prirode i mogućnosti učenja stanara o stambenom okruženju. Osim toga doprinose promociji značaja održivog razvoja među stanarima, kao i unapređenju njihove zdravstvene svesti. Na slobodnim prostorima stanari mogu sticati razne hortikulture veštine, baviti se umetničkim aktivnostima i održavati različite manifestacije, učiti kroz posmatranje i učešće u raznim aktivnostima, unaprediti socijalne veštine (Dunnett et al., 2002). Slobodni prostori u stambenoj sredini u uslovima savremene urbanizacije predstavljaju optimalne i neophodne prostore za psihički i fizički razvoj dece, jer putem različitih aktivnosti i igre, deca



stičumnoga znanja za ceo život, razvija komunikativnost, timske aktivnosti, razvija stvaralačke aktivnosti (slika 14). Psihološka istraživanja ukazuju na to da su slobodni prostori značajni i sa aspekta unapređenja senzorne percepcije deteta, socijalnih veština, veština saradnje i zajedničkog rada, smanjenja agresivnog ponašanja, unapređenja psihičkog ponašanja dece (naročito u boljem pokazivanju emocija). Drveće slobodnom prostoru daje karakter urbane oaze, gde deca mogu da uprznjavaju različite aktivnosti: kreativna igra koja ih uči jeziku, komunikaciji, veštinama. Brojnim istraživanjima je potvrđeno da se deca više igraju na slobodnim prostorima sa više zelenih površina. Osim zelenila, kao i estetskih i utilitarnih kriterijuma, posebno je važan faktor bezbednosti, koji direktno utiče na frekvenciju boravka dece.



Slika 14: Primeri igrališta za decu u kompleksima sa višesprtnim stanovanjem

Izvor: a) Nelte, H. M.: Landschaftsarchitekten III. Neue Entwürfe ausgewählter Landschaftsarchitekten aus ganz Deutschland. Wiesbaden, 2003. 2003 b) <http://www.luxuryhaven.co/2015/04/my-queenstown-heritage-trail-dawson-and-alexandra-tour.html> 2003 c) Kárász, D., Kárász, J.: Freiräume im geförderten wohnungsbau, Institute for landscape / architecture / social anthropology Wien, 2007.

### 3.4.5 Estetski značaj

Adekvatno i kvalitetno opremljeni i oblikovani slobodni prostori predstavljaju reprezentativne komponente stambenih kompleksa, utiču na povećanje atraktivnosti područja i doprinose humano dimenziji stambene sredine. Kvalitetno uređeni slobodni prostori, na kojima su primenjeni principi savremenog urbanog dizajna, podstiču visok kvalitet vizuelne percepcije prostora i podstiču želju stanara da borave na njima, što se direktno odražava na kvalitet života. Brojna istraživanja ukazuju na to da ljudi, prilikom razmatranja lokacija gde bi želeli da žive, prednost daju lokacijama u čijoj se blizini nalaze atraktivni slobodni prostori. Estetske vrednosti slobodnih prostora značajno utiču i na prikladno ponašanje stanara i uopšte pozitivnu percepciju stambene sredine, kao i na podsticanje osećaja prijatnosti prilikom boravka. Na atraktivnost i stvaranje vizuelno - estetskih vrednosti slobodnih prostora utiče:

1. izbor elemenata određenih svojstava (urbani mobilijar, zelenilo, vodene površine) i 2.

fizičko i vizuelno povezivanje/razdvajanje prostora, akcentovanje prostora, usmeravanje kretanja, razgraničavanje prostornih podcelina i višenamensko korišćenje (Živković, 2000), kao što se može videti na slici 15. Posebno treba napomenuti estetsko delovanje zelenila kao komponente slobodnih prostora i kao faktora ugodnog boravka stanara. Zelenilo svojim koloritom oživljava izgrađeni stambeni kompleks, a kao kontrast izgrađenoj, veštačkoj, sivoj, zagađenoj sredini, omogućava uživanje u estetskim vrednostima prostora.



Slika 15: Primeri atraktivnih slobodnih prostora u kompleksima sa višesprtnim stanovanjem

Izvor: a) <https://vnre.wordpress.com/category/capitaland/page/2/> b) Nelte, H. M.: Landschaftsarchitekten II, Wiesbaden, 1998. c) [www.99acres.com](http://www.99acres.com) d) [www.newlaunch-condo.sg](http://www.newlaunch-condo.sg)

*“Tradicionalno urbanističko planiranje bazirano je na sledećoj formuli: prvo zgrade, zatim prostori i onda /možda/ život. U svremenom planiranju, ova formula se mora preokrenuti, a pitanja treba da budu u sledećem poretku: kakav kvalitet života želimo ovde?, kakve vrste prostora su nam potrebne za takav kvalitet života? i konačno-kako zgrade na ovom području treba da budu locirane i sa kakvim formama kako bi podržali ove prostore i život na ovom području? Skraćeno rečeno: prvo život, pa prostori pa zgrade”.*

Professor Jan Gehl, Dr.Litt, Izvor: Public Spaces for a Changing Public Life

#### **4.0 KRITERIJUMI I ASPEKTI KVALITETA SLOBODNIH PROSTORA U KOMPLEKSIMA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM U PROCESU REVITALIZACIJE**

U ovom poglavlju postavlja se teorijski okvir istraživanja. Daje se pregled izvora literature koja se odnosi na faktore koji utiču na optimalno korišćenje i zadovoljstvo stanara slobodnim prostorima – različiti pristupi i principi uređenja slobodnih prostora, njihovi kvaliteti i atributi. Na osnovu toga se postavlja teorijski okvir i selektuju kriterijumi za dalje istraživanje. Karakteristike slobodnih prostora, koje se odnose na kvalitet prostora, zavise od konteksta. U cilju ostvarivanja stambenog okruženja željenog kvaliteta, razmatraju se funkcionalne i prostorne karakteristike slobodnih prostora koje doprinose: prostornoj celovitosti stambene sredine, zadovoljenju raznovrsnih potreba stanara, ekološkom komforu, a posebno razvoju dobrosusedskih odnosa i zajedničkih aktivnosti stanara, što je već naglašeno kao važan indikator kvaliteta života stanara stambenih kompleksa. Za razvoj dobrosusedskih odnosa između stanara, potrebnih za međusobnu saradnju, angažovanje oko uređenja i unapređenja slobodnih prostora, neophodni su odgovarajući prostorni, dimenzioni i sadržajni uslovi slobodnih prostora. Značajne su i mogućnost da stanari deluju na stambenu sredinu, menjaju je i usaglašavaju sa svojim potrebama. Fizičke karakteristike prostora, odnosno teritorijalnost, privatnost i zbijenost, mogu se manifestovati stimulatивно ili destimulatивно na ispoljavanje društvenosti, na osećaj zajedništva i uspostavljenje kontakata između stanara u neposrednoj okolini. Zbog toga, kao i zbog višestrukog doprinosa slobodnih prostora kvalitetu života, istraživanje njihovih kriterijuma i aspekata kvaliteta ima veliki značaj.

U uslovima sadašnje tržišne ekonomije, ulaganju u revitalizaciju slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem ne pridaje se poseban značaj (naročito u našoj praksi). Imajući u vidu da i inostrana i domaća iskustva ukazuju na veoma čestu devastaciju ovih prostora i potrebu za njihovim unapređenjem, neophodno je najpre ustanoviti, sa raznovrsnih aspekata, kriterijume za njihovu valorizaciju, pre iniciranja revitalizacije. Postoje brojne teorije odgovarajućeg životnog okruženja i slobodnih prostora, ali uslovi kvaliteta slobodnih prostora nisu usaglašeni, niti su utvrđeni jedinstvenim vrednosnim okvirom (Coorey, 2007). U tom smislu u ovom poglavlju se sagledava kompleksni okvir kriterijuma, aspekata i principa kvaliteta slobodnih prostora, kao osnove za njihovu valorizaciju i revitalizaciju, što je i jedan od ciljeva ove disertacije. U determinisanju kriterijuma kvaliteta slobodnih prostora polazi se od shvatanja da su poželjni slobodni prostori mesta gde stanari vole da provode slobodno vreme, koje doživljavaju kao zabavne, bezbedne, pozivajuće i privlačne, kojima su zadovoljni i na koje su ponosni. Pri tom je cilj da se u skladu sa od definisanom tipologijom i hijerarhijom slobodnih prostora (tabela 9, str.38), identifikuju potrebne i poželjne vrednosti slobodnih prostora, a u funkciji unapređenja kvaliteta života i održivosti stambenih kompleksa.

#### **4.1 OPŠTI KRITERIJUMI KVALITETA SLOBODNIH PROSTORA**

Identifikacija mnogobrojnih potreba i zahteva na slobodnim prostorima u kompleksima sa višespratnim stanovanjem nameće potrebu da se utvrđivanje kvaliteta njihove prostorno-funkcionalne strukture mora sagledavati u kontekstu različitih funkcionalnih, socio-kulturnih, ekoloških i vuzuelno estetskih zahteva urbanog razvoja. Oblikovanje strukture slobodnih prostora u funkciji odvijanja slobodnog vremena, rekreativnih aktivnosti, povezivanja sa mestom stanovanja, unapređenja ekoloških, socijalnih i estetskih kvaliteta stambne sredine reguliše se instrumentima urbanog planiranja, primenom adekvatnih politika i smernica i poštovanjem određenih principa planiranja uređenja (Živković, 2000).

Sagledavanje brojnih istraživanja sktuelnih trendova opremanja, uređenja i oblikovanja slobodnih prostora ukazuje na nepostojanje jasnih kriterijuma kvaliteta slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, kao integralnih elemenataa sistema otvorenih prostora savremenog grada. To upućuje na potrebu za preispitivanjem značenja kvaliteta slobodnih prostora i redefinisanjem aspekata i principa uređenja, što je jedno od težišta ove disertacije. Posebno je značajno i formulisanje poželjnih karakteristika slobodnih prostora u



pravcu usaglašavanja različitih prostornih i funkcionalnih elemenata i adekvatnog tretmana u planskoj dokumentaciji. Sve to cilju formiranja poželjnih i kreativnih slobodnih prostora u skladu sa potrebama stanara i uticajem na šire životno okruženje.

Savremena istraživanja pokazuju da kvalitet slobodnih prostora, osim fizičkih podrazumeva, i psihološku, ekološku i socijalnu dimenziju. To znači da elementi slobodnih prostora treba da omoguće zdrav i bezbedan bravak, kao i odvijanje društvenih aktivnosti. Kao što je poznato, što više vremena ljudi provode na slobodnim prostorima, više se ostvaruju socijane interakcije. U tom smislu, arhitekta i urbanisti mogu unaprediti kvalitet života stanara kroz planiranje mogućnosti za sedenje, okupljanje i susretanje suseda, uz obezbeđenje funadmentanih sadržaja i servisa.

Prema mnogim istraživačima (Curran, 1983.; Ashihara, 1970.; Bai,1993.; Gehl, 1987.; Li, 1999), slobodni prostori treba da imaju hijerahiski red i da budu po meri čoveka, a površinska obrada i urbana oprema treba da budu adekvatno primenjeni, u skladu sa funkcijom slobodnih prostora. Posebno značajna odrednica savremenog shvatanja slobodnih prostora je i prepoznavanje faktora *uspešnih slobodnih prostora*. U tom pravcu, u daljem istraživanju razmotriće se najvažniji teorijski pristupi fokusirani na formulisanje uspešnih slobodnih prostora, kao indikatora kvaliteta života u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, kao i uporišta za definisanje modela revitalizacije.

U literaturi su prisutni brojni pokušaji da se identifikuju poželjni kvaliteti uspešnih urbanih mesta (i dobre urbane forme), a koji se mogu primenjivati i na slobodne prostore u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Lynch (2007) prepoznaje pet dimenzija uspešnog urbanog dizajna prostora, a Jacobs, Appleyard (1987) predložili su sedam ciljeva koji su od suštinskog značaja za budućnost uspešnih slobodnih prostora. Francis (2003) takođe navodi ključne dimenzije uspešnih slobodnih prostora. Krajem 1970-ih i početkom 1980-ih godina Bentley et al. (1985) su formulisali novi pristup urbanog dizajna, poznat kao "*odgovarajuće okruženje*" (*eng. responsive environment*). Ovaj pristup je naglasio potrebu za više demokratskim okruženjima i za maksimiziranje stepena izbora sadržaja i aktivnosti koji su na raspolaganju korisnicima. Tibbalds (1992) je ponudio teorijski okvir za projektovanje uspešnih slobodnih prostora - odgovarajućeg okruženja. Imajući u vidu studije pomenutih istraživača, u tabeli 10 sistematizovane su karakteristike uspešnih slobodnih prostora, kao i principi za ostvarivanje odgovarajućeg okruženja.

Tabela 10: Karakteristike uspešnih slobodnih prostora i principi za ostvarivanje odgovarajućeg okruženja

AUTORI	KARAKTERISTIKE I PRINCIPI
<b>Lynch (2007)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vitalnost, stepen u kome oblik mesta podržava funkcije, biološke uslove i sposobnosti ljudskih bića</li> <li>• osećaj, stepen do kojeg mesto može biti jasno doživljeno i strukturirano u vremenu i prostoru od strane korisnika</li> <li>• stepen u kome oblik i kapacitet prostora odgovara obrazcu ponašanja ljudi i podstiče ih na uključivanje</li> <li>• pristup, mogućnost da pojedinac susretne druga lica, aktivnosti, resursi, usluge, raznovrsnost sadržaja</li> <li>• kontrola, stepen u kome oni koji koriste ili borave u prostoru mogu da kreiraju i upravljaju pristupom prostoru i aktivnostima</li> </ul>
<b>Jacobs, Appleyard (1987)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• privlačnost prostora</li> <li>• identitet i kontrola: ljudi treba da se osećaju tako da im neki deo životne sredine 'pripada', pojedinačno i kolektivno</li> <li>• pristup zasnovan na novim mogućnostima i mašti: ljudi bi trebalo da pronađu mesta koja odudaraju od tradicionalnih obrazaca uređenja, gde mogu obogaćivati iskustva i zabaviti se</li> <li>• autentičnost i značenje: ljudi bi trebalo da budu u stanju da razumeju slobodne prostore, osnovni raspored sadržaja, funkcije i mogućnosti koje nude</li> <li>• stambena zajednica i javni život: slobodni prostori treba da podstiču učešće njihovih građana u javnom životu</li> <li>• usmeravanje oblikovanja i uređenja slobodnih prostora u pravcu održivosti</li> <li>• okruženje za sve: dobro okruženje treba da bude dostupno svima, svaki građanin ima pravo na minimalni nivo privlačnosti životne sredine i identiteta, kontrole i različite ponude aktivnosti</li> </ul>
<b>Francis (2003)</b>	<p><u>slobodni prostori treba da:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pružaju mogućnost korišćenja različitim starosnim grupama- deca, tinejdžeri, odrasli...</li> <li>• imaju prostorne i funkcionalne potencijale za odvijanje raznovrsnih aktivnosti</li> <li>• imaju odgovarajući stepen bezbednosti, kako bi se korisnici osećali prijatno tokom boravka</li> <li>• budu prijatni i udobni za korišćenje</li> <li>• pružaju mogućnost za istraživanje, radost i izazove</li> <li>• imaju adekvatni ekološki komfor</li> <li>• budu dostupni</li> <li>• omogućučenje učenju o okruženju</li> <li>• se procenjuju, redizajniraju i unapređuju tokom vremena</li> <li>• budu demokratski</li> <li>• budu privlačni i prihvaćeni od strane onih koji ih koriste i žive u blizini</li> </ul>
<b>Bentley (1985)</b>	<p><u>odgovarajuće okruženje</u> (u kontekstu slobodnih prostora) podrazumeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spektar različitih namena prostora - multifunkcionalnost</li> <li>• čitljivost i sagledljivost</li> <li>• stepen do kojeg korisnici mogu koristiti prostor za različite namene</li> <li>• da kompletan izgled slobodnih prostora korisnike čini svesnim izbora sadržaja i aktivnosti na raspolaganju</li> <li>• lične percepcije prostora i čulna iskustava koje slobodni prostori izazivaju (uživanje, zadovoljstvo prostorom)</li> <li>• mera u kojoj bi korisnici mogli staviti <i>svoje lične pečate</i> u okviru prostora</li> </ul>
<b>Tibbalds (1992)</b>	<p>projektovanje uspešnih slobodnih prostora podrazumeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• detaljno razmatranje prostora pre uređenja</li> <li>• učenje iz prošlih iskustava i poštovati kontekst</li> <li>• podsticanje mešovitu namenu prostora</li> <li>• dizajn u skladu sa merom čoveka</li> <li>• podsticanje i promovisanje šetanja, pešačenja</li> <li>• konsultovanje sa članovima zajednice</li> <li>• izgradnja čitljivog (prepoznatljivog ili razumljivog) okruženja</li> <li>• stvaranje održivog prostora koji se može adaptirati i menjati tokom vremena</li> <li>• izbegavanje previše promena u isto vreme</li> <li>• promovisanje radosti i uživanja u vizuelnim i estetskim komponentama prostora</li> </ul>

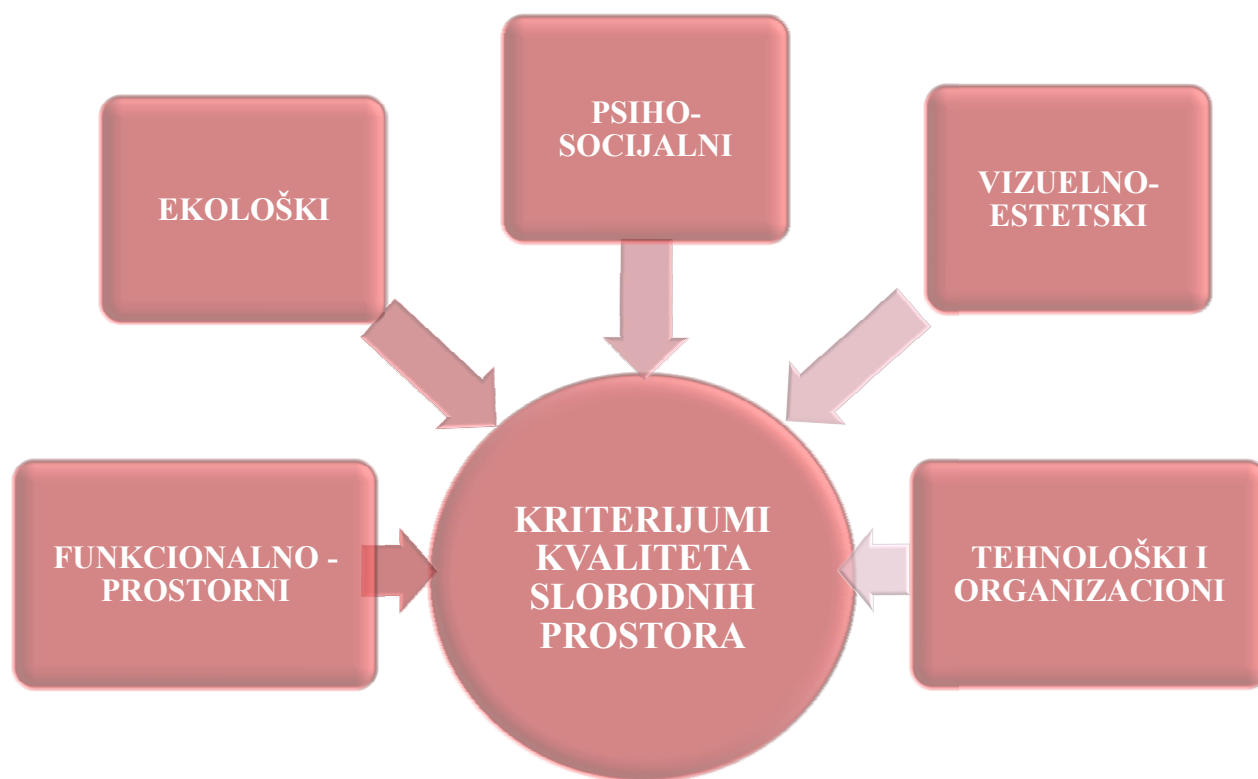
Izvor: Lynch (2007), Jacobs, Appleyard (1987), Francis (2003), Bentley (1985), Tibbalds (1992)

Sagledavajući raznovrsne pristupe pomenutih istraživača za oblikovanje slobodnih prostora, za potrebe ove disertacije usvojeni su poželjni principi urbanog dizajna. Primena ovih principa je u funkciji stvaranja uspešnih slobodnih prostora i ostvarivanja njihovih višestrukih funkcija, kao i omogućavanja udobnosti i zadovoljstva stanara prilikom boravka i unapređenja kvaliteta života u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. U tom smislu se kao poželjne vrednosti uspešnih slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, koji će se koristiti dalje u ovoj disertaciji, usvajaju: vitalnost, podsticanje na korišćenje od strane stanara, multinamenski karakter, bezbednost, dostupnost, identitet i kontrola, autentičnost, podsticanje zajedničkih aktivnosti i aktivnosti šire stambene zajednice, dizajn u skladu sa merom čoveka, čitljivost, fleksibilnost i mogućnost transformacije, raznolikost, vizuelna ugodnost i udobnost. Treba napomenuti i estetski doživljaj slobodnih prostora, koji je i vizuelni i čulni. Doživljaj urbanog okruženja obuhvata sva naša čula, a u nekim situacijama zvuci, mirisi i uopšte čulnost mogu biti važniji od izgleda. Vizuelni identitet je takođe proizvod percepcije i spoznaje - šta opažamo, kako opažamo, kako obrađujemo, tumačimo i sudimo o prikupljenim informacijama o prostoru, kako se one manifestuju na naš um i emocije. Sve to doprinosi osećaju ljudi u određenoj sredini i šta ima ona znači (koliko je cene). Pored značaja lične komponente, estetski doživljaj ima i društvene i kulturno naučene komponente koje prevazilaze jednostavne izraze individualne percepcije.

Mnoga istraživanja ukazuju na to da u nezanemarljivom broju kompleksa sa višespratnim stanovanjem slobodni prostori predstavljaju oskudne i neprivlačne prostore. Za njih je neretko karakteristično i da su sasvim zapušteni, da kroz njih prolaze nejasne pešačke komunikacije, da imaju oskudnu urbanu opremu i da usled toga nije razvijen osećaj identiteta i teritorijalnost stanara. Takve slobodne prostore je neophodno revitalizovati u cilju sprečavanja dalje devastacije i stvaranja kvalitetnih i privlačnih prostora za boravak stanara. Otuda je fokus ovog istraživanja na utvrđivanju poželjnih karakteristika slobodnih prostora koji, svojim sadržajima, lociranjem, uređenjem i oblikovanjem, doprinose zadovoljstvu stanara stambenom sredinom, unapređenju kvaliteta stambene sredine i kvaliteta života.

Osim navedenih teorija odgovarajućeg životnog okruženja i slobodnih prostora, u ovom poglavlju razmatra se multidisciplinarna literatura koja se odnosi na uticajne faktore za optimalno korišćenje i zadovoljstvo stanara slobodnim prostorima. Na osnovu toga se postavlja teorijski okvir istraživanja i selektuju kriterijumi za identifikaciju problema slobodnih prostora, kao polazište za definisanje modela revitalizacije. Za potrebe ovog

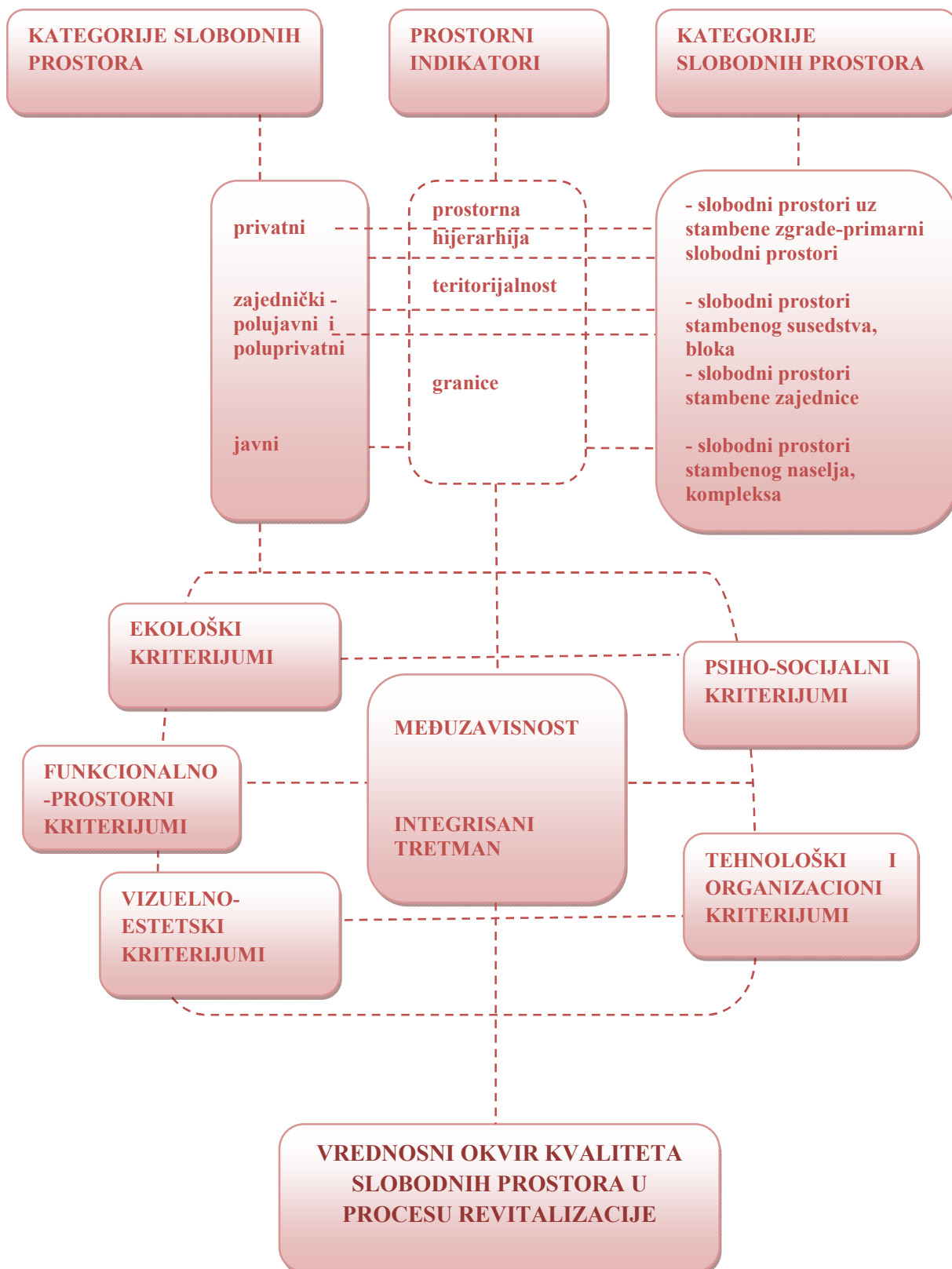
istraživanja, identifikovani su kriterijumi kvaliteta, u cilju identifikacije sveobuhvatnog vrednosnog okvira humanih vrednosti slobodnih prostora. Pri tom se polazi od stava da se ostvarivanje kvaliteta slobodnih prostora sagledava u pravcu podsticanja zadovoljstva stanara kompleksa sa višespratnim stanovanjem, što se može ostvariti integrisanom primenom kriterijuma datih u šemi 4. Ovi kriterijumi koriste se dalje u ovoj disertaciji kao jedno od uporišta za definisanje modela revitalizacije slobodnih prostora.



Šema 4: Kriterijumi kvaliteta slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem

Izvor: Autor

Zahvaljujući višestrukome značaju kvaliteta slobodnih prostora, kao determinante kvaliteta života, od posebne je važnosti interpretacija utvrđenih kriterijuma kvaliteta na svim prostornim nivoima u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. U tom smislu, značajno je povezivanje kriterijuma sa tipovima slobodnih prostora ustanovljenih u tabeli 9, str. 38. To je u skladu sa jednim od ciljeva ovog istraživanja - redefinisane značaja slobodnih prostora kao preduslova za njihovu valorizaciju i revitalizaciju. Kontekstualno sagledavanje slobodnih prostora i utvrđivanje međuzavisnosti kriterijuma kvaliteta značajno je za afirmaciju potencijala slobodnih prostora kao osnove za konceptualno polazne ideje – osnove za struktuiranje modela revitalizacije (šema 5).



Šema 5: Integracija prostornih indikatora i kriterijuma kvaliteta slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem

Izvor: Autor

## 4.2 ASPEKTI KVALITETA SLOBODNIH PROSTORA

Polazeći od višestrukog značaja slobodnih prostora za kvalitet života i od identifikovanih kriterijuma kvaliteta (šema 4), a u cilju međusobnog povezivanja različitih aspekata i principa kvaliteta slobodnih prostora, koji su utvrđeni pregledom multidisciplinarnе literature, za potrebe ove disertacije sagledani su i sistematizovani oni koji su relevantni za usmeravanje unapređenja slobodnih prostora i definisanje modela revitalizacije. Treba naglasiti da različiti istraživači navode širok dijapazon aspekata kvaliteta slobodnih prostora. Problematka definisanja kvaliteta određena je uzajamnim relacijama prirodnih i stvorenih elemenata na svim prostornim nivoima slobodnih prostora. Takođe i kvalitetom iskustva stanara, funkcionalnim, socijalnim i ekološkim aspektima slobodnih prostora. To navodi na zaključak da se svi ovi aspekti moraju sintezno tretirati prilikom procene stanja slobodnih prostora, a za potrebe utvrđivanja vrsta zastupljenih problema i nivoa deprivacije, što je polazno uporište modela revitalizacije koji će biti definisan u daljem delu disertacije. U tom smislu u tabeli 11 ustanovljeni su aspekti kvaliteta slobodnih prostora, iz kojeg proizilaze principi za kritičku analizu stanja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Imajući u vidu kompleksnost problematike kvaliteta slobodnih prostora, može se zaključiti da utvrđeni kriterijumi kvaliteta ne mogu biti konačni niti potpuni, odnosno da je moguće i poželjno njihovo dopunjavanje i usklađivanje sa društvenim, ekonomskim, arhitektonskim i urbanističkim trendovima i promenama potreba stanara.

Za potrebe ove disertacije identifikovano je 10 ključnih aspekata kvaliteta slobodnih prostora: 1. javno-privatna delineacija; 2. upotrebljivost; 3. urbani dizajn; 4. raznovrsnost i pristupačnost; 5. zdravlje i komfor; 6. bezbednost; 7. privatnost i teritorijalnost; 8. socijalni kontakti i dobrosusedski odnosi; 9. vizuelno-estetska ugodnost i 10. održavanje (tabela 11). Oni proizilaze iz usvojenih karakteristika uspešnih slobodnih prostora i principa za ostvarivanje uspešnih slobodnih prostora (tabela 10), kao i iz definisanih kriterijuma kvaliteta slobodnih prostora (funkcionalni, ekološki, psiho-socijalni, tehnološki, organizacioni i vizuelno-estetski). Sve to u pravcu sveobuhvatne studije kvaliteta slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, usmeravanja pravaca revitalizacije i definisanja modela revitalizacije. Ovi aspekti i principi primenjivaće se u pripreмноj fazi modela revitalizacije za procenu nivoa deprivacije slobodnih prostora (str 138), kao i u fazi evaluacije za procenu efikasnosti rezultata programa revitalizacije (str 163).

Tabela 11: Aspekti i principi kvaliteta slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem

<b>ASPEKTI KVALITETA</b>	<b>PRINCIPI</b>
<b>javno-privatna delineacija</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hijerarhija prostora po osnovu pravila pristupa i režima korišćenja</li> </ul>
<b>upotrebljivost, raznovrsnost i pristupačnost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dostupnost</li> <li>• multifunkcionalnost</li> <li>• dobar urbani dizajn</li> <li>• usklađenost sa potrebama stanara</li> <li>• laka pristupačnost iz stambenih zgrada</li> <li>• sagledljivost</li> <li>• raspored pešačkih staza</li> <li>• javno-privatna delineacija</li> <li>• ponuda različitih tipova aktivnosti</li> <li>• sadržaji za različite starosne kategorije stanara</li> <li>• veličina slobodnih prostora</li> <li>• održavanje slobodnih prostora</li> </ul>
<b>urbani dizajn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• adekvatna urbana oprema</li> <li>• pejzažno uređenje</li> <li>• materijalizacija</li> <li>• varijabilnost i fleksibilnost</li> </ul>
<b>zdravlje i komfor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• povoljna mikroklima</li> <li>• minimiziranje motornog saobraćaja</li> </ul>
<b>bezbednost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• osvetljenje</li> <li>• sagledljivost, mogućnost kontrolisanja i jasne granice prostora</li> <li>• diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja</li> <li>• odsustvo antisocijalnog ponašanja</li> <li>• dobar urbani dizajn</li> <li>• održavanje slobodnih prostora</li> <li>• odsustvo parkiranja na slobodnim i zelenim prostorima</li> </ul>
<b>privatnost i teritorijalnost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• javno-privatna delineacija</li> <li>• personalizacija / kreativnost stanara</li> <li>• prostorne mogućnosti za intimnost, mir, harmoniju, tišinu, zaštitu od buke</li> <li>• adekvatna veličina prostora</li> <li>• zaštita od neželjenih pogleda</li> <li>• osećaj sigurnosti, bezbednost</li> <li>• raspored aktivnosti, konflikti</li> </ul>
<b>socijalni kontakti i dobro-susedski odnosi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• opremljenost prostora za okupljanje, susretanje, zajedničke aktivnosti, društvene igre</li> <li>• komuniciranje sa susedima</li> <li>• frekvencija korišćenja slobodnih prostora</li> <li>• struktura korisnika-različite starosne kategorije stanara</li> <li>• participacija stanara u uređenju i održavanju slobodnih prostora</li> </ul>
<b>vizuelno-estetska ugodnost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobar urbani dizajn</li> <li>• prostorna i ambijentalna celovitost</li> <li>• privlačnost prostora</li> <li>• raznovrsnost</li> <li>• prisustvo elemenata prirode</li> <li>• primerenost ljudskoj meri</li> </ul>
<b>održavanje</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• redovno održavanje</li> <li>• fleksibilni pristup u dizajnu</li> <li>• usaglašavanje sa promenljivim potrebama stanara</li> </ul>

Izvor: Autor



#### 4.2.1 Upotrebljivost, raznovrsnost i pristupačnost

Ključni principi koji su vezani za prvi aspekt kvaliteta slobodnih prostora su: dostupnost, multifunkcionalnost, dobar urbani dizajn, održavanje slobodnih prostora i usklađenost sa potrebama stanara, laka pristupačnost iz stambenih zgrada, sagledljivost, raspored pešačkih staza, javno-privatna delineacija, ponuda različitih tipova aktivnosti, sadržaji za različite starosne kategorije stanara.

Upotrebljivost slobodnih prostora predstavlja preduslov za ostvarivanje aktivnosti slobodnog vremena i raznovrsnih aktivnosti stanara, a u tom smislu slobodni prostori se mogu doživljavati kao *pozitivni ili negativni*. *Pozitivni prostori* su prostori sa jasno definisanim granicama, delimično zatvoreni i generalno su rezultat planskih aktivnosti (Alexander, C. et al., 1977). *Negativni prostori* nemaju jasno definisane granice, uglavnom su nastali sponatno i nisu tretirani kroz plansku dokumentaciju (Ashihara, 1970). Imajući u vidu navedeno, upotrebljivi slobodni prostori su pozitivni prostori i treba da budu oblikovani tako da njihova upotrebljivost ispunjava zahteve većine korisnika-stanara. To podrazumeva i participaciju stanara u odabiru željenih aktivnosti i mogućnost da učestvuju u oblikovanju prostora, zajedno sa planerima. Definisanje upotrebljivosti i mogućnosti korišćenja slobodnih prostora značajni su za prilagođavanje potrebama stanara i obrascima njihovog ponašanja. Ovi zahtevi odnose se na različite aspekte, kao što je dostupnost, čitljivost – prepoznatljivost karaktera slobodnog prostora, sagledljivost i mogućnost kontrolisanja prostora (Lička et al, 2012). Dakle, upotrebljivost podrazumeva i neke funkcionalne i neke socijalne attribute kvaliteta slobodnih prostora. Ispunjenje ovih zahteva je preduslov za adekvatnu funkcionalno – prostornu organizaciju slobodnih prostora u skladu sa njihovom hijerarhijom. Ona se odnosi i na način grupisanja stambenih zgrada, poziciju, veličinu i proporciju slobodnih prostora, lokaciju u odnosu na zgradu i njihov odnos međusobno, tipove aktivnosti i vrste sadržaja, sagledljivost, njihove granice, veličinu, uređenost i opremljenost prostora, sistem održavanja, kao i sagledljivost (biće razmotreni u okviru aspekta bezbednosti prostora na strani 68). Od ključnog značaja za formiranje zadovoljavajuće prostorne organizacije slobodnih prostora jeste dispozicija, forma i visina stambenih zgrada. Dispozicija zgrada značajno može da utiče na zaštitu privatnosti individualnih dvorišta od pogleda, kao i sagledljivost slobodnih prostora iz zgrada. Osim toga, dobar urbani dizajn, usmeren ka kreiranju multifunkcionalnih i fleksibilnih prostora, ima značajnu ulogu u stepenu korišćenja slobodnih prostora (slika 16).



Slika 16: Primeri upotrebljivosti slobodnih prostora a) sedenje i igra dece b) igra dece  
c) okupljanje







Izvor: a), b) Kirsten, R., Zwoch, F.: Landschaftsarchitekten - Landscape Architecture in Germany, Nelte, Wiesbaden, 1998. c) Nelte, H. M.: Landschaftsarchitekten III. Neue Entwürfe ausgewählter Landschaftsarchitekten aus ganz Deutschland, Wiesbaden, 2003.

Dostupnost i pristupačnost su odlučujući faktori za korišćenje slobodnih prostora bez obzira na kategoriju prostora. Takođe postoji i korelacija između učestalosti korišćenja prostora, blizine i dostupnosti. To praktično znači da su slobodni prostori koji su bliži zgradama dostupniji stanarima i da je intenzitet njihovog korišćenja veći. Dostupnost slobodnih prostora se može definisati kao sloboda stanara da ispune svoje raznovrsne potrebe u stambenom okruženju (Lau Ho Wai, 1997). Može se sagledati kroz: 1. vremensku komponentu – vreme potrebno za savlađivanje puta od stana do slobodnog prostora (gravitaciono područje) i 2. prostornu komponentu – distribucija aktivnosti (Vesnić Neđeral, 1993).

Osim pomenutih komponenti, osnovnim aspektima uspešnosti i upotrebljivosti slobodnih prostora se smatraju tipovi zastupljenih aktivnosti (Coorey, 2007). Prema Gehlu (1987) aktivnosti na slobodnim prostorima mogu biti: neophodne, opcione/spontane i zajedničke. Neophodne podrazumevaju one koje se ponavljaju svakodnevno: odlazak na posao, u školu, kupovina, parkiranje... Opcione/spontane aktivnosti uključuju one za koje stanari pokazuju želju i interesovanje, kao što su šetnja, sunčanje, odmaranje, relaksacija. Ove aktivnosti se odigravaju samo kada su slobodni prostori pozivajući, odnosno kada ima adekvatnih prostornih i funkcionalnih mogućnosti. Zajedničke aktivnosti podrazumevaju su raznovrsne i mogu biti inicirane indirektno, kao nužne aktivnosti ili kao opcione, spontane - gde spadaju susretanje, ćaskanje, društvene igre. Slobodni prostori locirani u blizini mesta stanovanja podrazumevaju prostore za neophodne i opcione aktivnosti, koje podstiču socijalne interakcije, kada je kvalitet stambenog okruženja zadovoljavajući. Frekvencija odvijanja aktivnosti na slobodnim prostorima umnogome zavisi od adekvatnog opremanja i održavanja. U tabeli 12 može se uočiti da se spontane i socijalne aktivnosti odvijaju mnogo češće i kroz

duži vremenski period ukoliko je kvalitet slobodnih prostora dobar, što se odnosi na fizičko planiranje i urbani dizajn. Urbanisti i arhitektae mogu podsticati različite tipove aktivnosti na slobodnim prostorima. Usmeravanjem njihovog uređenja i oblikovanja i stvaranjem privlačnih prostora za boravak stanara, oni mogu uticati na intenziviranje opcionalnih i zajedničkih aktivnosti.

Tabela 12: Odnos između kvaliteta slobodnih prostora i tipova aktivnosti

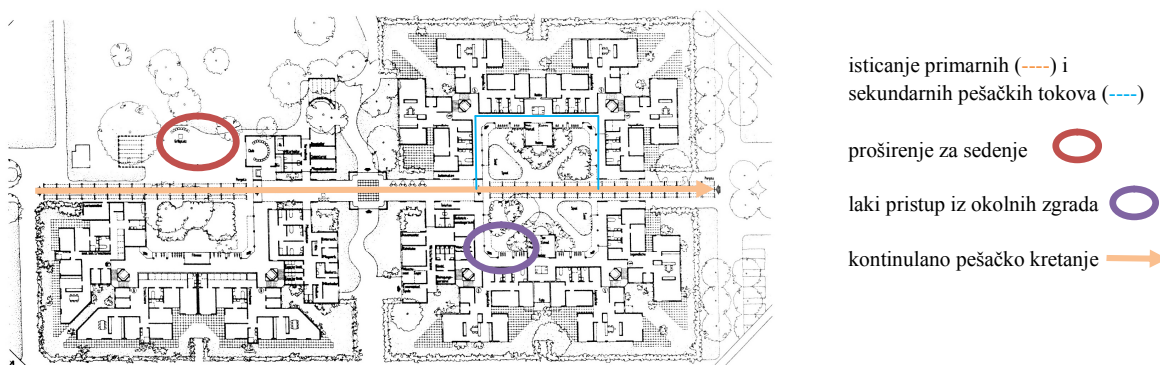
TIPOVI AKTIVNOSTI	KVALITET SLOBODNIH PROSTORA	
	LOŠ KVALITET	DOBAR KVALITET
neophodne aktivnosti		
opcione /spontane/ aktivnosti		
zajedničke aktivnosti		

Izvor: Gehl, J.: Life Between Buildings: Using Public Space. New York: Van Nostrand Reinhold, 1987.

Uređivanje, opremanje i veličina slobodnih prostora uslovljeni su potrebama stanara i njihovim željama za načinom korišćenja prostora u rekreativne svrhe (aktivna i pasivna rekreacija). Veličina slobodnih prostora treba biti usklađena sa potrebnim tipovima aktivnosti, a prema tipologiji u stambenim kompleksima. Jedinstveni sistem normi i standarda ne postoji, već se oni usvajaju u zavisnosti od veličine grada, lokalnih uslova, konteksta i karaktera sredine. Značajno je i da vrste aktivnosti stanara nisu ograničene i konačane, već su to promenljive kategorije, različite u različitim urbanim sredinama. Stanari su merodavni za ocenu samo onih slobodnih prostora koje posećuju, percepcija kvaliteta prostora u pogledu veličine i kapaciteta je subjektivna kategorija. Uopšteno govoreći o kvalitetu slobodnih prostora, može se reći da je stepen korišćenja od strane stanara veći u slučaju adekvatnog uređenja i opremanja i odgovarajuće veličine različitih tipova prostora. U tom kontekstu, iskustva projektovanja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem pokazuju da ni prevelike, a ni previše male površine nisu poželjne. Poželjno je da budu relano utvrđene i primerene kontekstu. Projektovanje suviše velikih slobodnih prostora dovodi do toga da oni budu uglavnom prazni i samo delimično uređeni, što izaziva anonimnost, otuđenost stanara i pojavu socijalnih konflikata. Pri tom dolaze do izražaja i nesrazmerne mogućnosti za njihovo uređenje i održavanje. Istovremeno previše mali slobodni prostori ne mogu stanarima da pruže adekvatnu ponudu željenih sadržaja. Prilikom razmatranja veličine slobodnih prostora treba pomenuti i da ona ima značajan uticaj na formiranje stambene zajednice (Lička, 2012). Takođe se i manifestuje na mogućnost kontrolisanja slobodnih prostora od strane stanara, podsticanje susedskih odnosa i smanjenje anonimnosti pojedinaca.

Stanari manjih stambenih kompleksa lakše se dogovaraju oko tretmana zajedničkih slobodnih prostora, kontakti među susedima su bliži i uopšteno susedi se češće susreću. Parametri za dimenzionisanje slobodnih prostora često nisu jasno definisani kroz planove i regulativu, što je slučaj i u našoj zemlji. Posebno treba napomenuti da su parametri za dimenzionisanje veličine slobodnih prostora, zbog visoke cene gradskog građevinskog zemljišta, često izostavljeni i svedeni ispod prihvatljivih ekoloških i higijenskih zahteva.

U slučaju velikog indeksa zauzetosti, što je čest slučaj u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, slobodni prostori su manjih površina, te je poželjno njihovo povezivanje kako bi se stvorio doživljaj celine (Vesnić Neđeral, 1993). Povećanje upotrebne vrednosti slobodnih prostora postiže se i njihovim integrisanjem sa mrežom pešačkih tokova. Poželjno je izbegavanje vođenja glavnih povezujućih pešačkih tokova direktno kroz slobodne prostore, kako se ne bi remetilo odvijanje aktivnosti stanara. Značajno je obezbediti veći broj kvalitetnih puteva za korisnike. Radi boljeg ostvarivanja raznovrsnih funkcija slobodnih prostora poželjne su sledeće karakteristike pešačkih komunikacija: 1. isticanje primarnih i sekundarnih pešačkih tokova; 2. kombinovanje pešačkih površina i traka, uvođenje platoa, proširenja; 3. funkcionalno naglašavanje najinteresantnijih pešačkih poteza; 4. izbegavanje barijera u kretanju - veliki broj stepenica, veliki nagibi; 5. diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja i 6. obezbeđenje lakog pristupa iz okolnih zgrada (slika 17).



Slika 17: Poželjne karakteristike pešačkih komunikacija na slobodnim prostorima

Izvor: časopis AW – Architektur + Wettbewerbe 105/1981

#### 4.2.2 Urbani dizajn

Ovaj aspekt kvaliteta slobodnih prostora je vezan za nacionalnu i lokalnu politiku urbanog planiranja. Brojna istraživanja ukazuju na to da su ključni aspekti dobrog urbanog dizajna: urbana oprema, pejzažno uređenje, materijalizacija, varijabilnost i fleksibilnost. Upotrebna

vrednost slobodnih prostora u mnogome zavisi od primenjene urbane opreme. Za razliku od ranijih ideja da urbana oprema treba da bude fiksna, danas se većina stručnjaka zalaže za slobodniji koncept urbane opreme, prilagođene konkretnoj nameni. Treba da bude fleksibilna i multinamenska – prilagodljiva različitim zajedničkim aktivnostima stanara. Posebno treba obratiti pažnju na prostore za komunikaciju, područja na kojima se prepliću različite namene prostora i centralna mesta, tako da urbanu opremu treba predvideti i u kontekstu odvijanja svakodnevni aktivnosti, ali i specifičnih, povremenih. Od posebnog je značaja da stambena sredina i slobodni prostori nemaju karakter potpune završenosti i nepromenljivosti, već da budu varijabilni i fleksibilni. To podrazumeva obezbeđenje stalne promene vrsta aktivnosti, sadržaja i načina korišćenja prostora i što većeg broj sadržaja za svakog pojedinca, u skladu sa menjanjem načina života i potreba stanovnika i novih saznanja. Promene se javljaju i usled rasta zelenila tokom godine, a veoma je važno postojanje zajedničkog interesovanja korisnika prostora za održavanje zajedničkih slobodnih prostora i zelenila.

Značaj sadržaja i urbane opreme za kvalitet slobodnih prostora, kao kritičnih faktora za optimalno korišćenje i zadovoljstvo stanara, naglašavaju brojni stručnjaci. Urbana oprema se može svrstati u dve kategorije: utilitarna i dekorativna (Li, 1999). Obuhvata: klupe i prostore za sedenje, organizovane prostore za okupljanje, rasvetu, signalizaciju, deponije smeća, oglasne table, rampe, pergole, opremu za dečija igrališta, prostore za roštiljanje, ograde i zidiće, česme, fontane, skulpture. Urbana oprema može značajno da varira u stilu, veličini i troškovima održavanja. Ona omogućava dizajnerima više potencijala za primenu raznovrsnije dekoracije, kao i za ostvarivanje komfora stanara prilikom boravka na slobodnim prostorima. Kreativni dizajn, može smisleno da doprinese imidžu slobodnih prostora, pri čemu je održavanje posebno važno.

Uprkos planiranim zajedničkim prostorima, u kompleksima sa višespratnim stanovanjem iz doba moderne uočljiva je socijalna otuđenost. Fizička forma prostora ne može da inicira okupljanje, već sadržaji, urbani dizajn i prirodne vrednosti. U tom smislu neophodno je i stvaranje uslova za zadržavanje - prostori za sedenje, prostori za igru dece... (slika 18). Treba voditi računa o orijentaciji prostora za sedenje prema suncu, pa je poželjno da oni budu natkriveni, čime se leti smanjuje efekat pregrevanja. U oblikovnom smislu veoma je značajno da se prostori za okupljanje razlikuju u zavisnosti od karaktera i starosti korisnika kojima su namenjeni. Dalje treba razmotriti primenu zidića i ograda, koji služe za odvajanje različitih tipova slobodnih prostora, štite privatnost, smanjuju uticaj vetra, omogućavaju kontrolu



saobraćaja i uspostavljanje javno-privatne delineacije i naglašavaju ulaze. Nekada se mogu koristiti i za sprečavanje nivoa buke sa ulice ili sa javnih prostora. Metalne ograde i zidovi od opeke, najčešće se primenju na prilazima privatnim vrtovima ili dvorištima između zgrada, a javne zelene površine su često zaštićene niskom metalnom ogradom. Žbunje i male cvetne površine se takođe koriste za odvajanje zajedničkih od javnih prostora.



Slika 18: Primeri dobrog urbanog dizajna a) raznovrsni prostori za sedenje b) vodena površina c) igralište za decu

Izvor: a) [www.pinterest.com](http://www.pinterest.com) b) Knoll, T., Moser, K.: Evaluierung von Freiflächen im geförderten Wohnbau, Knoll • Planung & Beratung Ziviltechniker GmbH, Wien, 2009. c) Lička et al. (2012)

Osim urbane opreme, značajna je i vrsta popločavanja koja će biti primenjena na slobodnim prostorima. Jedan od osnovnih kriterijuma koje treba ispuniti je dugotrajnost. Glavna funkcija je da obezbedi izdržljivu i neklizajuću površinu za kretanje stanara. Drugi kriterijum je mogućnost odvodnjavanja, a treći su troškovi održavanja. Treba primenjivati takve materijale koji ne zahtevaju previše održavanja i čija se popravka i čišćenje vrši jednostavno, a troškovi su isplativiji. Izbor kolorita i tekstura je podjednako važan, kako bi se stvorio originalni dizajn i jedinstvena scena za korisnike, a izbeglo ponavljanje, unificiranje i monotonost (slika 19). Varijacije u vrsti materijala, obrasci, boje i teksture omogućavaju da se razlikuju oblasti koje se koriste za različite funkcije i aktivnosti. Vizuelna identifikacija vlasništva nad slobodnim prostorima, ili samo simbolično vlasništvo, može se postići primenom adekvatnih materijala za popločavanje, denivelacijama ili njihovim kombinacijama.



Slika 19: Različiti tipovi popločavanja na slobodnim prostorima

Izvor: a) [www.designrulz.com](http://www.designrulz.com) b) Lička et al. (2012) c) Ruland, G.: Grün- und freiraumplanung für wohn- und stadtquartiere, Beispiele für planungsprozesse aus Österreich und Europa, Druck, Wien, 2010.

Pejzažni elementi i vegetacija su, pored urbane opreme i popločanja, važne komponente urbanog dizajna slobodnih prostora. Pejzažni elementi obezbeđuju uvođenje elemenata prirode u izgrađeno okruženje, doprinose atraktivnosti prostora i stvaranju karakterističnih stambenih ambijenata. Ovi elementi treba da budu adekvatno raspoređeni u skladu sa upotrebnom vrednošću, funkcijom i potrebnim nivoom održavanja, kako bi ispunjavali svoju osnovnu funkciju na slobodnim prostorima. Plansko ozelenjavanje, visoko zelenilo, trava, žbunje, cveće, kao deo pejzažnog uređenja, značajni su za različite utilitarne vrednosti slobodnih prostora. Omogućavajući hladovinu, drveće efikasno smanjuje prodor sunčeve svetlosti i odsjaje, kao i udare vetra. Žive ograde mogu da se koriste za kreiranje niskih zidića, *"soba na otvorenom"* i da služe zaštititi privatnosti. Biljke koje oivičavaju ulice, trotoare ili travnjake, su fizičke barijere koje kontrolišu pešačku cirkulaciju. Biljke niže od jednog metra će obeshrabriti većinu ljudi od ulaska na slobodni prostor i ukazati na tip vlasništva, ilustrujući razliku između privatnog i zajedničkog prostora. Trava je najprijatiji zastor na slobodnim prostorima, jer pruža kontrast popločanim površinama i zgradama. Dobro odabrane i postavljene biljke dopunjuju vizuelni identitet slobodnih prostora (slika 125). Potrebna je stalna i sistematska nega i adekvatno održavanje vegetacije. Zanemarivanje vegetacije, pre svega je nepoštovanja rada uloženo u sađenje, a dodatno narušava izgled prostora i negativno utiče na privlačenje boravka stanara.

- **Uređenje dečijih igrališta**

U brojnim istraživanjima posebno se naglašava da u neposrednoj okolini stana treba obezbediti više prostornih mogućnosti za decu i omladinu i za bezbednu igru i boravak. Sugerise se i da su igrališta za decu okružena zelenim površinama i locirana na minimalnoj pešačkoj udaljenosti od vitalnog značaja za održavanje nivoa fizičke aktivnosti dece. Osim igrališta u neposrednoj okolini stambenih zgrada, u kompleksima sa višespratnim stanovanjem postoje i drugi tipovi prostora za decu, koja mogu svrstati u sledeće kategorije: igrališta za decu mlađeg uzrasta, za decu starijeg uzrasta, dečija igrališta mesne zajednice i reonska dečija igrališta (Mitrović, 1987). U zavisnosti od kategorije igrališta različito je gravitaciono područje i opremljenost. U funkciji bezbednosti, veoma je značajno predvideti da dečija igrališta budu lako sagledljiva iz stambenih zgrada radi nadgledanja od strane roditelja, kao i lociranje sportskih igrališta za odrasle uz igrališta za decu različitih uzrasta. S obzirom na to da deca kroz igru sazrevaju, stiču različite veštine, obrazuju se, ne treba predvideti samo završene, nepromenljive prostore za igru, već i prostore koje deca mogu modifikovati i na



kojima se mogu odvijati i njihove stvaralačke aktivnosti. To sve doprinosi njihovom socijalnom i kognitivnom razvoju. Uređenjem dečijih igrališta se u razvijenim zemljama bave posebni timovi stručnjaka. Pored opreme, jedan od najznačajnijih faktora prilikom uređenja igrališta je bezbednost i higijena. Podna obloga kod dečijih igrališta treba da bude laka za održavanje i da postoji adekvatan odvod vode, kako bi se što pre osušila u slučaju padavina. Povoljna je gumena obloga, a postoji u raznim bojama, sa raznim teksturama. Reciklirajuća gumena podna obloga na dečijim igralištima se pokazala kao veoma bezbedna. U razvijenim zemljama se veoma često primenjuje. Za osećaj bezbednosti poželjna je i zaštitna ograda.

Igrališta za decu različitog uzrasta i interesovanja povećavaju interakciju i omogućuju porodicama da se igraju zajedno. Ipak, najmlađoj deci treba obezbediti posebne, osigurane prostore, da se ne bi povredili. Lokacija, orijentacija i boja urbane opreme za igru je veoma značajna. Tako tamna urbana oprema izložena suncu apsorbuje i zadržava veliku količinu toplote, što može da bude neprijatno za korišćenje. Pokrenuti reljef, brežuljci i brdašca mogu biti veoma interesantni za dečiju igru (slika 20). Vegetacija i zelenilo su posebno značajni za dečiju igru. Drveće daje igralištima karakter urbane oaze, gde deca u prijatnoj atmosferi mogu da uprznjavaju različite aktivnosti,. Brojnim istraživanjima je utvrđeno da se deca više igraju na prostorima sa više vegetacije. Za razliku od pomenutih povoljnih modaliteta uređenja igrališta za decu prisutnih u razvijenim zemljama, u našoj praksi veoma je čest slučaj da se deca igraju u teskobnim dvorištima, sa betonskim popločanjem, što se može nepovoljno odraziti na njihovu igru i razvoj. Evidentan je i problem bezbednosti i higijene, kao i nedostatak adekvatne urbane opreme.



Slika 20 : Različiti tipovi uređenja igrališta za decu u stambenim kompleksima

Izvor: a), b) i c) Nelte, H. M.: Landschaftsarchitekten II, Wiesbaden, 1998.

#### 4.2.3 Zdravlje i komfor

Ovi aspekti kvaliteta slobodnih prostora podrazumevaju obezbeđenje povoljne mikroklimе i prvenstveno su vezani za ekološke kriterijume kvaliteta slobodnih prostora, ali i za ostale.

Mikroklima, od koje zavisi toplotni i vazdušni komfor, je važan aspekt uspešnosti slobodnih prostora. Ona ima direktne implikacije na zdravlje, iskustva, ugodnost i frekvenciju boravka stanara, kao i na vizuelne kvalitete stambene sredine. Okruženost slobodnih prostora zgradama velike spratnosti, nedostatak poprečne ventilacije, aerozagadenje, nedostatak vegetacije, a prisustvo velikih asfaltiranih površina, često doprinose narušavanju povoljnih mikroklimatskih uslova (Coorey, 2007). Pri tom slobodni prostori postaju *negativni prostori*, čiji je doprinos kvalitetu života otežan i minimiziran. Povoljna mikroklima zavisi od prisutva vegetacije, orijentacije prostora, topografije, vrsta popločanja, prisutva vodenih površina. Njeni efekti se mogu sagledati kroz udobnost-komfor: vizuelna ugodnost, vazdušni, toplotni i akustički komfor stanara, što se manifestuje uticajem na čula, a kroz doživljaj slobodnih prostora kao prijatnih ili neprijatnih. Toplotni komfor doprinosi ostvarivanju temperaturne ravnoteže organizma (Bogdanović Protić, 2012, b). Povoljna mikroklima doprinosi toplotnom komforu, omogućava zaštitu od vremenskih nepogoda, utiče i na povećanje upotrebne vrednost slobodnih prostora i ima psihološki značaj za stanare. Može se ostvariti pravilnom orijentacijom slobodnih prostora i adekvatnim urbanim dizajnom, postavljanjem prostornih elementa koji omogućavaju zaklone od sunca, vetra i nečistoća, kao i planskim ozelenjavanjem (slika 21).



Slika 21: Elementi koji doprinose povoljnoj mikroklimi na slobodnim prostorima a) zelenilo  
b) natkriveni prostor za sedenje c) vodena površina i zelenilo

Izvor: a), b) Lička et al. (2012) c) Kirsten, R., Zwoch, F.: Landschaftsarchitekten - Landscape Architecture in Germany, Nelte, Wiesbaden, 1998.

Poseban značaj treba dati planskom ozelenjavanju, kako u kontekstu savremenih ekoloških zahteva, tako i u pogledu višestrukog doprinosa kvaliteta života. Zelenilo se može istovremeno tretirati i kao motiv za posetu slobodnog prostora, u cilju odvijanja rekreativnih aktivnosti i kao bioklimatski i estetski uticajni faktor. Prisustvo vegetacije značajno doprinosi i reafirmaciji veze stanara i prirode. Time se podstiče i identifikacija stanara sa stambenom sredinom i osećaj odgovornosti za prostor u kome žive.

Akustički komfor je onaj nivo buke koji ne izaziva osećaj neprijatnosti. Osećaju zvučne

ugodnosti može doprineti šum vodenih površina, cvrkut ptica...(Popović Jovanović, 1991). Buka od saobraćaja i od rekreativnih sadržaja može uslovljavati nepovoljan akustički komfor. Zato ih treba locirati na dovoljnoj udaljenosti od zgrada ili ih odvojiti zvučnim barijerama ili zelenilom. Tako neće remetiti niti život stanara u stanovima, niti boravak stanara na slobodnim prostorima, njihov odmor, relaksaciju ili potrebu za osamljivanjem.

Posmatrano sa higijenskog aspekta i ostvarivanja povoljnog vazdušnog komfora, deponije smeća se ne smeju locirati uz stambene zgrade (slika 22a). Najpovoljnije je duž zabatnih zidova, što dalje od slobodnih prostora, a značajno je predvideti i ograde od ukrasnog zelenila. Značajno je i minimiziranje motornog saobraćaja, odnosno poštovanje diferencijacije pešakog i motornog saobraćaja, pozicioniranje parkinga i garaža. (Bogdanović Protić, 2008). Pri projektovanju garaža postavlja se pitanje blizine stambenim zgradama. S jedne strane značajan je faktor blizine prilaza zgradi, a sa druge, faktor zagađenja vazduha i buke od motornog saobraćaja, kao i problem smanjenja slobodnog prostora za potrebe garaža (Mitković, 1994). Jedno od rešenja je izgradnja višespratnih garaža na perifernim mestima stambenog bloka, pri čemu bi minimalno potrebno udaljenje za manje garaže trebalo da bude 50m. Izgradnjom podzemnih garaža (slika 22c), omogućava se organizacija većih slobodnih prostora. Najnepovoljniji položaj parking prostora je na proširenjima blizu ulaza paralelno sa dužom stranom zgrade, a povoljnije je prema zabatnim zidovima sa visokim zelenilom (slika 22b).



Slika 22: Primeri lociranje deponija smeća i parkinga a) Ogradeni prostor za odlaganje smeća b) parkiranje van slobodnih prostora c) parkiranje u podzemnoj garaži

Izvor: a) Nelte, H. M.: Landschaftsarchitekten II, Wiesbaden, 1998. b) <http://www.draincenter.co.uk/images/housing%20estate.jpg>  
c) [http://angeles2567.rssing.com/chan-31429017/all\\_p4.html](http://angeles2567.rssing.com/chan-31429017/all_p4.html)

#### 4.2.4 Bezbednost

Bezbednost se smatra ključnim faktorom prilikom izbora stanara da koriste određeni slobodni prostor. To uključuje kako fizičke, tako i socijalne dimenzije. Bezbednost je jedan od



osnovnih uslova za podsticanje fizičke aktivnosti i boravka stanara na slobodnim prostorima, Zavisi od sagledljivosti, mogućnosti kontrolisanja i jasnih granica slobodnih prostora, blizine motornog saobraćaja, opremljenosti javnom rasvetom i od urbanog dizajna (Corti et al., 1996). Brojni istraživači istakli su da jasno definisane granice i mogućnost da slobodni prostori budu sagledljivi mogu značajno uticati na frekvenciju korišćenja, izbegavanje konflikata i ponašanje u skladu sa društvenim normama. U tom smislu može se reći da slobodne prostore koji imaju javni karakter stanari ne mogu da *dešifruju*, nisu čitljivi, jer je prostorna struktura nejasna, javlja se nesigurnost među stanarima, nepotrebni konflikti ili kršenje društvenih pravila. Prihvatanje i korišćenje slobodnih prostora od strane stanara je utoliko veće ukoliko postoji jasno prepoznatljiva struktura, red i hijerarhija (tabela 8, str. 37). Granice između različitih kategorija slobodnih prostora omogućavaju socijalnu distancu uprkos prostornoj blizini. Prostori pod kontinuiranim nadzorom se smatraju sigurnim, a neiskorišćeni, prazni slobodni prostori su opasni (Bai, 1993). Zato je i važno da slobodni prostori budu sagledljivi iz stanova, a u novije vreme uvodi se i video nadzor koji značajno doprinosi stepenu bezbednosti. Privatnim slobodnim prostorima potreban je najveći stepen zaštite, u smislu ograđivanja, kako bi se obezbedila privatnost i intimnost. Nasuprot tome, javni slobodni prostori ne moraju obavezno imati definisane granice i otvoreni su za korisnike (slika 23). U kontekstu bezbednosti, zajedničkim slobodnim prostorima potrebna je istovremeno i spoljna zaštita i diskrecija, kao i jasnoća u kontrolisanju i nadgledanju.



Slika 23: Primeri slobodnih prostora koji su sagledljivi iz stambenih zgrada

Izvor: Lička et al.(2012)

Bezbednost podrazumeva odgovarajuću opremljenost prostora, kao npr. primereno lociranje rasporeda aktivnosti (kao barijera i znakova) u nameri da se spreče incidenti ili povrede, dok se socijalna bezbednost odnosi na odsustvo vandalzma (Li, 1999). Drugim rečima, dobar urbani dizajn može da omogući da stranci i stanari vide da je određeni slobodni prostor pod uticajem jedne korisničke grupe-stambene zajednice, odnosno da oni diktiraju aktivnosti koje se odvijaju unutar njega (slika 24).



Slika 24: Dobar urbani dizajn u funkciji bezbednosti slobodnih prostora a), b) atraktivno opremanje c) adekvatno osvetljenje

Izvor: a) Lička et al.(2012) b) Nelte, H. M.: Landschaftsarchitekten III. Neue Entwürfe ausgewählter Landschaftsarchitekten aus ganz Deutschland. Wiesbaden 2003 . c) www. uli.org

Raznovrsna multidisciplinarna istraživanja ukazuju na to da prisustvo antisocijalnog ponašanja na slobodnim prostorima u velikoj meri narušava bezbednost. Najčešći oblici antisocijalnog ponašanja podrazumevaju: intenzivna buka (galama, bacanje stakla i flaša u toku noći), grafiti, vandalizam - uništavanje urbane opreme, opijanje na zajedničkim prostorima, upotreba narkotika, tuče, kriminalne radnje, ostavljanje đubreta van deponija smeća, vređanje prolaznika. Ovi oblici ponašanja mogu se registrovati kroz dugoročne prigovore stanara i posmatranje neprimerenog ponašanja. Kao posledica toga stanari svih starosnih kategorija mogu se osećati uplašeno i nebezbedno u prisustvu oformljenih ‘grupa’ sa antisocijalnim ponašanjem. Od posebnog značaja je prevencija antisocijalnog ponašanja, u cilju povećanja stepena bezbednosti i kvaliteta života stanara. Nizom studija je dokazano da devastirani, zapušteni i neodržavani slobodni prostori često izazivaju nezadovoljstvo korisnika i podstiču vandalsko ponašanja. Newman (1972) je ukazao da urbani dizajn prostora može da doprinese povećanju bezbednosti u smislu da dobar dizajn podstiče pozitivno ponašanje stanara, a loš može podsticati vandalizam. Kreiranjem privlačnih slobodnih prostora stanari se ohrabruju da češće i duže borave na slobodnim prostorima. Takođe se i podstiče njihova odgovornost za stanje slobodnih prostora, uređenje i održavanje (slika 24). Bezbednosti posebno doprinosi održavanje higijene, održavanje urbane opreme i ostalih elemenata slobodnih prostora.

#### 4.2.5. Privatnost i teritorijalnost

Privatnosti i teritorijalnosti su veoma značajni aspekti kvaliteta slobodnih prostora i usko su povezani. Teritorijalnost je veoma rasprostranjen koncept, koji se ne može jednostavno definisati, jer se bazira i na psihološkim i fizičkim aspektima. Može se manifestovati u raznim vidovima i kroz različite oznake (Gifford, 1997). Obuhvata identitet i osobenost prostora,

postavljanje fizičkih prostornih oznaka, potrebu za posedovanjem i dominacijom, odbranom i kontrolom nad prostorom. Teritorijalnost je prema Li (1999) razgraničavanje slobodnog prostora, koje omogućava pojedincima ili grupama da prostor koriste i brane. To podrazumeva psihološku identifikaciju sa mestom, koju simbolizuju stavovi, posesivnost i razmeštaj urbane opreme. Osnovne karakteristike teritorijalnosti su: 1. vlasništvo ili pravo na prostor; 2. personalizacija ili obeležavanje prostora; 3. sposobnost da se brani prostor; 4. odvijanje nekoliko funkcija u rasponu od zadovoljenja bazičnih psiholoških potreba do kognitivnog zadovoljstva i estetskih potreba. Hijerarhija slobodnih prostora je važan preduslov za postizanje teritorijalnosti i privatnosti. Vrsta i stepen željenje privatnosti zavise od uspostavljenih obrazaca ponašanja, kulturnog konteksta, zahteva i želja stanara. Privatnost na slobodnim prostorima podrazumeva: 1. osamljivanje - stanje kada je čovek sam i kada ga niko ne posmatra; 2. intimnost - uspostavljanje intimnosti sa članovima zajednice u različitim manjim socijalnim jedinicama; 3. anonimnost - potencijal da čovek bude neprimećen na javnom prostoru; 4. rezervisanost - mogućnost da se zaštite lične informacije i postave psihološke barijere (Li, 1999). Privatnost na slobodnim prostorima može se definisati i kroz sledeće pokazatelje: 1. zvuk - zaštita od buke; 2. prostor - dovoljna površina prostora; 3. dostupnost - zaštita od neželjenih pogleda i 4. bezbednost- osećaj sigurnosti i zaštita od upada na ličnu teritoriju (Castell, 2010). Empirijske studije Gehla (1987) pokazuju da urbani dizajn može igrati važnu ulogu u privatnosti, u smislu da vizuelno razdvajanje, vizuelni kontakt između enterijera i eksterijera i adekvatna urbana oprema podstiču privatnost, dok unificirani slobodni prostori negativno utiču na privatnost. Upotreba zidića, panela, simboličnih ili pravih teritorijalnih oznaka su takođe instrumenti za podsticanje privatnosti koje dizajneri mogu primenjivati.

Raspored sadržaja na slobodnim prostorima je važan za stanare kako bi imali kontrolu i odgovornost nad prostorom. Nasuprot tome javlja se anonimnost prostora, gde nema nikakvih elemenata angažovanja stanara oko uređenja stambenog okruženja, niti adekvatnog urbanog dizajna, identifikacije stanara sa životnim okruženjem, teritorijalnosti (slika 25). Otuda je od posebnog značaja da projektanti usklade urbani dizajn u pravcu podsticanja teritorijalnosti prostora i intenziviranja osećaja pripadnosti, samoizražavanja i bezbednosti. Identifikacija i pripadnost slobodnom prostoru manifestuje se kroz osećaj prijatnosti boravka stanara i participaciju u zajedničkim aktivnostima, što pokazuju brojna inostrana istraživanja (Van der Graaf, 2009). Utvrđeno je da odsustvo identiteta stanara sa stambenom okruženjem i stambenom zajednicom proizilazi iz nezadovoljstva stanara slobodnim prostorima, na šta

naročito utiče zapuštenost i neuređenost ovih prostora. Istraživanja potvrđuju da boravak u nesposrednoj okolini stana, na slobodnim prostorima koji imaju varijabilni i fleksibilni karakter, znatno doprinosi osećaju identiteta i pripadnosti mestu, dobrosusedskim odnosima i jačanju veza stambene zajednice. Pri tom zapuštenost slobodnih prostora nije samo posledica planerskih propusta, nego i odsustva participacije stanara u zajedničkim aktivnostima. Participacija u aktivnostima na slobodnim prostorima doprinosi i pripadnosti fizičkom okruženju i zadovoljstvu zajednicom. U tom smislu je posebno važno ostavljanje mogućnosti stanarima da sami oblikuju sopstveno stambeno okruženje - slobodne prostore (jedna od mogućnosti je posedovanje bašti i bavljenjem vrtlarstvom - kolektivnim baštovanstvom).



Slika 25: Primeri anonimnosti na slobodnim prostorima u stambenim kompleksima

Izvor: Ruland G.: Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau, Diskussion über die Qualität der Freiraumplanung im mehrgeschossigen Wohnbau der 90er Jahre am Beispiel von Wien, MA 21 A, Wien, 2003. b), c) Standler, K.: Freiraumsanierung in Wiener Gemeindewohnbauten der 1920er bis 1980er Jahre, Forschungsprojekt AG Amt der Wiener Landesregierung, MA50 – Wohnbauförderung und Wohnbauforschung, 2010.

Uz privatnost i teritorijalnost, pripadnost slobodnog prostora primarnoj stambenoj grupi je njeno primarna funkcionalna vrednost, iz koje povratno proizilazi i pripadnost stanovnika tom prostoru i međusobni osećaj bliskosti, što je od posebnog značaja za stanare višespratnih zgrada. Pripadnost je vezana i za fizičku distancu, ali podrazumeva i osećaj da prostor zaista pripada korisnicima i da ga oni mogu uređivati i koristiti prema svojim potrebama i uključivati se u njegovo održavanje. Pripadnost slobodnog prostora primarnoj stambenoj grupi doprinosi stepenu upotrebne vrednosti stambenog okruženja i personalizaciji korisnika, kroz njihove "lične pečate" - uređenje lođa, ulaza, predbašti, ograda, mobilijara (Bazik, 1995). Identitet sopstvenog kutka po meri delovanja, održavanja i regulisanog pristupa, prevodi korisnika u stanara - pruža okvir za osmišljeno delovanje stanara u okruženju (slika 26). Ruland (2005) navodi faktore koji pozitivno utiču na obeležavanje prostora i personalizaciju: nivo prihoda domaćinstva, vlasništvo nad stanom, tip stambenog objekta, topografija i dostupnost prostora, redovno održavanje prostora, zabrinutost zbog privatnosti i potreba da se utvrdi teritorija prostora, posedovanje i bezbednost, percepcija suseda, druženje i jaki



društveni odnosi sa prijateljem i susedima. Personalizacija se može definisati i kao aktivnost pojedinca da promeni prostor, u skladu sa sopstvenim sklonostima, koji su prepoznatljivi među ostalima (Can, 2012). U tom smislu se teritorijalnost i personalizacija mogu realizovati i prepoznavati na slobodnim prostorima. Personalizacija je takođe alat, koji funkcioniše kao posrednik između individue i zajednice za prihvatanje ili eliminisanje socijalnih kontakata. Postoje razne vrste teritorijalnih oznaka i personalizacije. Neki od njih su izgrađene granice, kao što su ivičnjaci, zidići i ogradice, kao i oznake koje postavljaju sami stanari, kao što su žive ograde, uređenje prizemlja biljkama i saksije, postavljanje mobilijara za sedenje, personalizacija staza. Identifikacija stanara sa prostorom u kome deluju znači pozitivan odnos prema očuvanju i održavanju.



Slika 26: Primeri personalizacije na slobodnim prostorima

Izvor: a), b) c) Ruland, G.: Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau, Stadtentwicklung, Wien, 2002.

#### 4.2.6 Socijalni kontakti i dobrosusedski odnosi

Čovek kao društveno biće ima potrebu za uspostavljenjem kontakata sa drugim ljudima, a socijalizacija je od posebnog značaja kod višespratnog stanovanja. Faktor socijalizacije, pored kulturnog aspekta, ima i drugi značaj – zblizavanje ljudi. U višespratnim stambenim zgradama dobrosusedski odnosi su preduslov za prilagođavanje prostoru i identifikaciji sa stambenim okruženjem, za postizanje potrebnog nivoa organizovanosti stanara u funkciji održavanja, kako zgrade, tako i slobodnih prostora. Susedski odnosi spadaju u spontane međuljudske odnose, ali i ako su spontani, njih može stimulirati ili destimulirati prostorni i sadržajni kvalitet neposrednog okruženja. U našoj zemlji, ljudi visoko vrednuju susedske odnose i njihov značaj u svakodnevnom životu. Zato je poželjno i potrebno da stanari stambeno okruženje doživljavaju kao svoje u fizičkom i psiho-socijalnom smislu, u kojem se osećaju *prijatno i slobodno, kao kod kuće*. Nizom psiho – socijalnih istraživanja dokazano je da neposredna okolina, kroz prostorne, oblikovne i sadržajne karakteristike, utiče na zblizavanje ljudi i zajedničke aktivnosti, podsticanje dobrosusedskih odnosa, jačanje želje za uspostavljenjem kontakata na slobodnim prostorima u stambenim kompleksima.

Susedske interakcija se mogu definisati kao posebna vrsta društvenog ponašanja stanara koji žive jedni blizu drugih. Ona se kreće od redovnih dobrosusedskih rituala i okupljanja do sporadičnih, povremenih i neformalnih kontakata. Utvrđeno je i da je kvalitet dobrosusedskih odnosa u nekim kompleksima sa višespratnim stanovanjem toliko odsutan da se često svodi samo na formalne pozdrave u liftu, što stanare čini međusobno otuđenim. Susedske interakcije obično nastaju formalnim svakodnevnim kontaktima i susretanjima (Dhar, 2007). Generalno, termin susedske interakcije u kompleksima sa višespratnim stanovanjem podrazumeva otvorene, uobičajene i spontane oblike socijalnih interakcija, koji se mogu posmatrati kroz dva oblika:

- interakcije koje ne zavise od izgleda i urbanog dizajna slobodnih prostora: interakcije zavise od socijalnih, etničkih, ekonomskih faktora (pol, starost, broj dece i mesto rada); održavanje susedskih odnosa je dobrovoljno; zavisi od ličnog ponašanja i afiniteta, vrednosti i stavova pojedinaca, društvenih normi, dužine stanovanja stanara u stambenoj zgradi; manifestuje se tako da neki stanari više vole okupljanje i susretanje sa susedima, dok neki više vole privatnost i intimnost; ove interakcije razlikuju se od učešća u zajedničkim aktivnostima, koje podrazumevaju dobru organizovanost i predviđena mesta za okupljanje
- interakcije koje zavise od kvaliteta stambenog okruženja, pri čemu urbani dizajn slobodnih prostora može značajno da doprinese interakciji među stanarima; kada su ljudi fizički blizu jedni drugima, kontakti su prirodni i nisu produkti rutinskih aktivnosti (npr. odlazak i povratak sa posla); rezultat vizuelne prepoznatljivosti može dovesti do verbalnih informacija o životnom okruženju i intenzivnijih interakcija, kao što su uzajamno poverenje i međusobna pomoć suseda po potrebi. Ove interakcije se, osim u na zatvorenim prostorima (područje ulaza u zgrade, zajedničke prostorije), ostvaruju i na zajedničkim slobodnim prostorima.

Zbog toga kvalitet stambenog okruženja, odnosno prostorni i oblikovni potencijal slobodnih prostora, igra odlučujuću ulogu u promovisanju dobrosusedskih odnosa. Ostvaruje se primenom kvalitetnog urbanog dizajna, izgradnjom prostora za sedenje i okupljanje, adekvatnom distribucijom i vrstama urbane opreme. Na taj način slobodni prostori, kao neposredno okruženje zgrada u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, svojim višenamenskim, otvorenim karakterom mogu podsticati intenziviranje susedskih odnosa i kvalitet vizuelne percepcije prostora stanara.

Jedan od preduslova za prihvatanje različitih, često kontradiktornih zahteva stanara (igra, odmor, osamljivanje, druženje), kao i za socijalne interakcije, jeste uspostavljanje jasne hijerarhije slobodnih prostora, o čemu je već bilo reči u početnom delu ovog poglavlja. Uz jasnu hijerarhiju i unapređenje slobodnih prostora u pravcu stvaranja atraktivnih prostora za stanare, moguće je obezbediti karakter slobodnih prostora kao jednako pristupačnih prostora za sve kategorije stanara, sprečavanje socijalne isključenosti, uspostavljanje vizuelnog kvaliteta prostora i podsticanje interakcija stanara i dobrosusedskih odnosa (Lička, 2012). Istraživanja pokazuju da stanari posećuju slobodne prostore da bi se sastali sa susedima, da bi se relaksirali, da bi gledali i osluškivali elemente prirode i da bi bili sa decom. U prilog tome i Jacobs (1987) navodi da: *"kada ljudi izlaze u različito doba dana i kada različite vrste korisnika zajedno koriste isti prostor, slobodni prostor postaje pogodan za društvene delatnosti i bolju interakciju među ljudima"*. Dakle, broj korisnika, tipovi korisnika, tipovi aktivnosti i kvalitet slobodnih prostora mogu značajno da utiču i podstiču interakciju stanara. Oni treba da budu tako oblikovani da omogućavaju odvijanje ponekad kontradiktornih zahteva stanara i aktivnosti, u skladu sa diferencijacijom životnih stilova i navika stanara. Zato je i značajan multinamenski karakter ovih prostora, kako bi se intergalno tretirali interesi različitih aktera – stanara, a u kontekstu socijalnih interakcija kao važnog parametra kvaliteta života stanara kompleksa sa višespratnim stanovanjem.

Imajući u vidu da zanemareni i nedefinisani slobodni prostori i stambena okruženja mogu umanjiti harmoniju stambene zajednice stvaranjem atmosfere nesigurnosti ili anonimnosti, mnogi gradovi su u pravcu revitalizacije slobodnih prostora usvojili gradske razvojne strategije i odgovarajuće programe, čiji je generalni cilj promovisanje socijalne kohezije stambenih zajednica kroz unapređenje slobodnih prostora i podsticanje identifikacije stanara sa životnim okruženjem. Najočigledniji znak društvene kohezije susedstva su redovni i intenzivni kontakti između stanara na slobodnim prostorima sa odgovarajućom ponudom sadržaja i ispunjenja četiri međusobno povezana urbana zahteva: mogućnosti za susretanje, okupljanje, druženje, funkcionalna urbana oprema, izgled, kao i simbolično značenje. Sve to u cilju promovisanja identifikacije stanara sa slobodnim prostorima i stambenim okruženjem.

U aktuelnim društveno-političkim, ekonomskim i planerskim okvirima, slobodni prostori u kompleksima sa višespratnim stanovanjem često su marginalizovani i oskudno uređeni. To se negativno odražava na razne aspekte kvaliteta života, a između ostalog i na osećaj zajedništva, pripadnost, teritorijalnost i interakcije stanara. Naročito je evidentno u našoj praksi, gde

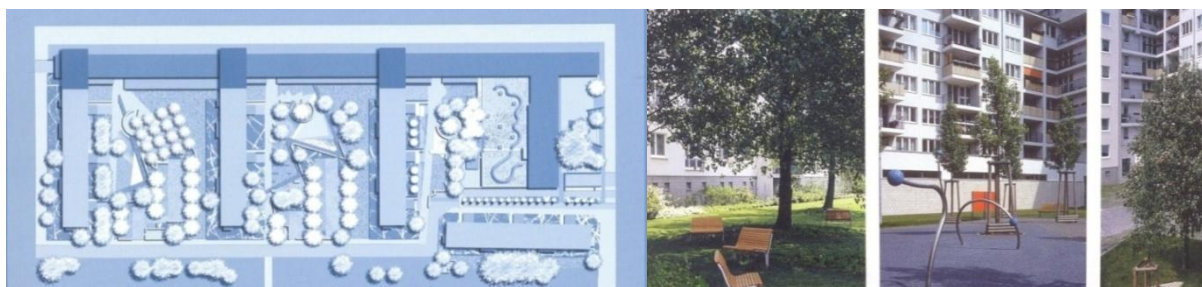
postoji mnogo primera stambenih kompleksa u kojima je ključni model organizacije slobodnih prostora "*razdvajajuće zelenilo*". To znači da su na slobodnim prostorima zastupljeni samo jednostavni travnjaci, smešteni između linijski postavljenih zgrada i oskudni ostali vidovi vegetacije i ono što je posebno negativno, da ovi prostori nemaju adekvatnu namenu. Sve to nepovoljno utiče na osećaj pripadnosti stanara stambenoj sredini, teritorijalnost, personalizaciju, kao i na nezainteresovanost da učestvuju u uređenju i održavanju slobodnih prostora. Imajući u vidu sve navedene činjenice, ova disertacija se usmerava ka *rekonceptualizaciji slobodnih prostora, kroz intervencije koje će objedinjavati funkcionalne i socijalne aspekata kvaliteta slobodnih prostora i time doprinosti osećaju zajedništva, pripadnosti, teritorijalnosti, dobrosusedskim odnosima i kvalitetu života.*

#### **4.2.7 Vizuelno-estetska ugodnost**

Vizuelno-estetski doživljaj nekog prostora uslovljen je individualnim percepcijama i zahtevima pojedinih korisnika. Ipak, u opštem slučaju, ostvarivanje ovog aspekta kvaliteta slobodnih prostora moguće je primenom sledećih principa: dobar urbani dizajn, prostorna i ambijentalna celovitost, privlačnost prostora, raznovrsnost, prisustvo elemenata prirode, primerenost meri čoveka. Ovaj aspekt kvaliteta značajan je i za ostvarivanje prostorno-funkcionalnih i psiho-socijalnih kriterijuma kvaliteta slobodnih prostora, a posebno treba istaći i značaj za percepciju i iskustva stanara u stambenoj sredini.

Kvalitet urbanog dizajna slobodnih prostora već je naglašen kao determinantna estetske dimenzije slobodnih prostora. Istraživanja brojnih stručnjaka ukazuju na ključne elemente uspešnog urbanog dizajna: kvalitet urbane opreme, prisustvo vegetacije, pejzažnih elemenata i staza za šetnju, odgovarajuća veličina i broj zasenčenih prostora za sedenje, prisustvo skulptura, vodenih površina, raznoliki vidovi popločanja (Coorey, 2007). U literature se takođe naglašava značaj ozelenjavanja kao elementa prepoznatljivog urbanog dizajna, koji stanarima pruža mogućnost davanja ličnog pečata izgledu slobodnih prostora, a odražava se i na vizuelno-estetsku ugodnost. Može se reći da je estetska dimenzija slobodnih prostora ključna komponenta koja privlači stanare da borave na ovim prostorima, odnosno koja pogoduje stvaranju *pozivajućih prostora*. Zastupljeni koloriti, stilovi i prostorni oblici mogu da utiču na emocije i ponašanje stanara, bilo na pozitivan ili negativan način, mogu delovati podsticajno, izazivati ugodnost kod korisnika ili delovati monotono i odbojno (Li, 1999), pa o njima posebno treba voditi računa prilikom dizajniranja slobodnih prostora.

Ambijentalna i prostorna celovitost stambene sredine je važan element kvaliteta stanovanja, kome doprinose svojstva urbanih predela, kvalitativna zastupljenost sadržaja, obezbeđenje stalne promene vrsta aktivnosti i sadržaja, kontinuitet slobodnih prostora. Svaki slobodni prostor je neponovljiv u prostoru i vremenu – menjaju se vrste i načini odvijanja aktivnosti i sadržaja, veličina i kapacitet prostora, načini i intenziteti korišćenja prostora. Da bi se slobodni prostor svakodnevno koristio, osim postojanja kulture i navike korišćenja, blizine, lake pristupačnosti, posebno utiče privlačnost ambijenta slobodnog prostora. Prostorna celovitost stambenog ambijenta, pored utilitarnih i estetskih efekata ima i psihološke efekte – stanarima obezbeđuje osećanje pripadnosti konkretnoj stambenoj sredini i sigurnosti u tom ambijentu (Bogdanović Protić, 2012, a). Kvalitativna zastupljenost podrazumeva podjednako bogate sadržaje usklađene sa potrebama stanara. Povezanost slobodnih prostora sa prostorima iste namene koji pripadaju susednim stambenim zgradama i organska povezanost sa zelenilom značajna je za ostvarivanje kvalitetnih pešačkih komunikacija, kao i ambijentalne celovitosti sredine. U slučaju takve urbanističke koncepcije koja predviđa otvorenost slobodnih prostora prema zelenilu, stvara se organsko jedinstvo koje pozitivno utiče na životnu sredinu. Kontinuitet u funkcionalnom i prostornom povezivanju i načinu uređenja slobodnih prostora omogućuje višenamensko korišćenje prostora, njihovo nadovezivanje i integrisanje (slika 27), a utiče i na vizuelno-estetsku ugodnost.



Slika 27: Primeri slobodnih prostora koji su vizuelno-estetski ugodni

Izvor: Nelte, H. M.: Landschaftsarchitekten III. Neue Entwürfe ausgewählter Landschaftsarchitekten aus ganz Deutschland, Wiesbaden, 2003.

Mnogobrojni istraživači naglasili su da urbani dizajn slobodnih prostora treba da bude u skladu sa merom čoveka. U tom kontekstu, na slobodnim prostorima značajno je usaglašavanje površina slobodnih prostora sa veličinom tela, brzinom čovekovog kretanja i sposobnostima da identifikuju druge korisnike prostora i uspostave kontakte sa njima. (Li, 1999). Brojni istraživači su se bavili odnosima i proporcijama na slobodnim prostorima. Veličina prostora treba da bude takva da oni nisu ni suviše veliki, ni suviše mali, u odnosu na visinu čoveka. Ako su suviše veliki, dolazi do odsutva percepcije prostora kao sagledljivog,

prijatnog i ugodnog, a može doći i do tendencije ka agorafobiji i anonimnosti. S druge strane ako su prostori isuviše mali, javlja se osećaj gužve ili čak klaustrofobije. Značajano je i da slobodni prostori treba da se sastoje od serije kontrastnih površina, a da njihove proporcije budu određene odnosom između rastojanja i visina stambenih zgrada (Ashihara, 1970). Osim proporcija i dimenzija, na vizuelno-estetsku ugodnost slobodnih prostora utiču i: simetrija, poredak, jedinstvo, hamonija, regularnost, konciznost, a istovremeno i maksimalna jednostavnost.

Savremeni pristupi oblikovanja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem naglašavaju potrebu za sagledavanjem kvaliteta slobodnih prostora sa stanovišta zadovoljstva stanara i ispunjenosti njihovih potreba i zahteva. Ključni pokazatelj zadovoljstva stanara slobodnim prostorima, a koja se vezuje za vizuelno-estetski aspekt, jeste kvalitet iskustva koji doživljavaju na slobodnim prostorima i visoka frekvencija boravka. Međutim kvalitet iskustva stanara nije lako merljiv faktor, zbog svoje multidimenzionalne prirode. Postoje brojna istraživanja odnosa između frekvencije posećivanja slobodnih prostora i kvaliteta iskustva stanara. Jedno od značajnih je studija Yuen-a (1996) u kojoj je ukazano da slobodni prostori koji imaju izražene vizuelno-estetske vrednosti izazivaju kod stanara pojavu osećanja kao što su: smirenost, harmonija i vizuelna privlačnost, zbog kojih stanari visoko vrednuju slobodne prostore (uz adekvatnu opremljenost i dostupnost). Percepcija vizuelnog kvaliteta slobodnih prostora se takođe može procenjivati korištenjem termina: *''interesantni-dosadni''*, *''svidjati se-ne svidati se''*, *''relaksirajući- tenzioni''*, *''čisti-prljavi''*, *''prijatni-neprijatni''* slobodni prostori.

Adekvatno organizovani, uređeni i privlačni slobodni prostori doprinose da stanari budu zadovoljni njima. Onda postaju *pokretači* stanara da napuste stan, da provedu svoje slobodno vreme u prirodnoj sredini, u cilju odvijanja raznovrsnih aktivnosti. U privlačnom stambenom mikroambijentu, sa atraktivnim sadržajima, prelaz is stana u prirodnu sredinu ne zahteva nikakvu pripremu, već prelazi u svakodnevnu naviku i životnu potrebu. U takvoj organskoj, bliskoj povezanosti stanovanja sa okolnim slobodnim prostorom, usklađenim sa potrebama stanara, a istovremeno sa izraženim estetskim aspektima kvaliteta, moguće je ostvariti proširenje funkcije stanovanja na okolne slobodne prostore. Na taj način se utiče na unapređenje kvaliteta stanovanja i života (slika 28).



Slika 28: Primer atraktivnog slobodnog prostora u stambenom kompleksu

Izvor: Nelte, H. M.: Landschaftsarchitekten III, Neue Entwürfe ausgewählter Landschaftsarchitekten aus ganz Deutschland, Wiesbaden, 2003.

Projektovanje slobodnih prostora koje je u saglasnosti sa potrebama korisnika podrazumeva stvaranje osećaja kod stanara da se nalaze na jedinstvenom, posebnom mestu, kao i osećaja pripadnosti i ponosa na svoje okruženje, na šta, osim ostalih već razmatranih aspekata, umnogome utiče estetska komponenta prostora (Maksimović, 1969). Kvalitetu slobodnih prostora doprinosi karakter mirne intimne sredine, domaćeg vrta, van tokova saobraćaja (slika 28). Usklađivanjem prirodnih i stvorenih elemenata, afirmacijom čitljivosti, prepoznatljivosti, prostorne celovitosti, različitih tekstura, uređenjem prema principima oblikovanja (ritam, ravnoteža, akcent) mogu konceptualizovati povoljni obrasci vizuelno-estetskog aspekta kvaliteta slobodnih prostora (Živković, 2000).

U kontekstu obogaćivanja vizuelnog kvaliteta slobodnih prostora, poželjno je predvideti individualna dvorišta za stanove u prizemlju, gde će doći do izražaja personalizacija i kreativnost stanara, a koja posebno doprinosi estetskoj dimenziji prostora. Individualna dvorišta ili predbašte mogu biti delimično popločane, a delimično pokriveno zelenilom, a prepušta se stanarima i njihovim kreativnim sposobnostima da učestvuju u njihovom organizovanju. U zavisnosti od želja stanara, moguće je i njihovo ograđivanje. Poželjno je obezbediti i direktan pristup u stanove iz individualnih dvorišta, uz uslov obezbeđenja kontrole ulaza. Time se povećava stepen privatnosti, a smanjuje se opterećenje zajedničkog ulaza u stambenu zgradu.

#### 4.2.8 Upravljanje i održavanje

Redovno održavanje manifestuje se na stepen upotrebne vrednosti slobodnih prostora. Izgled i higijena slobodnog prostora utiču na zadovoljstvo stanara ovim prostorima, a samim tim i na dužinu njihovog boravaka. S druge strane, na neodržavanim, zapuštenim i prljavim slobodnim



prostorima, frekvencija i dužina boravka stanara je niska, a takvi prostori deluju odbojno na stanare. Dugotrajno zapostavljanje slobodnih prostora dovodi do sve veće devastacije i konstantnog narušavanja kvaliteta života stanara.

U razvijenim zemljama, nadležnost održavanja slobodnih prostora podrazumeva uključivanje različitih institucija, pri čemu svaka ima odgovornost za određene segmente. Tako su u slučaju Velike Britanije, u kojoj godinama unazad postoji uređen i pravno regulisan institucionalni okvir u sferi održavanja i upravljanja slobodnim prostorima, zastupljene sledeće institucije (utvrđeno u dokumentu *Better Neighbourhoods: Making higher densities work*):

- ekološki servisi za javnu čistoću, održavanje zelenila, osvetljenje
- bezbedonosni servisi – policija (za nadgledanje), čuvari, nadzornici i upravnici
- stambeni menadžment i servisi za održavanje - privatne i javne kompanije
- nacionalne agencije i savetodavna tela za ekološka pitanja i urbanu estetiku.

Za održavanje željenog kvaliteta slobodnih prostora potrebna je koordinacija različitih institucija i jasno utvrđivanje nadležnosti održavanja svakog aktera, kako bi se maksimalno iskoristila njihova materijalna sredstva i ostali potencijali i resursi. U tom smislu, akteri i interesne grupe koji mogu biti uključeni u održavanje i upravljanje slobodnih prostora su: lokalne vlasti, stambene asocijacije/stanari, stambene kompanije za održavanje i upravljanje, lokalne agencije i interesne grupe, provajderi servisnih usluga, privatne firme, lokalne agencije, vatrogasne službe i policija, volonterske organizacije.

Preduslovi za uspešno održavanje slobodnih prostora su:

- formiranje lokalnih strateških partnerstava, što podrazumeva okupljanje predstavnika lokalnih vlasti, javnih servisa, privatnih kompanija, volonterskih grupa i stanarskih asocijacija i stanara u pravcu zajedničkog unapređenja slobodnih prostora; ovakav pristup doprinosi izradi održive strategije stambene zajednice i dogovora o održavanju konkretnih slobodnih prostora prema prioritetima
- formiranje partnerstava između odgovarajućih institucija i utvrđivanje jasnog protokola o nadležnostima i odgovornostima svih aktera
- formiranje partnerstava za smanjenje kriminala i vandalizma – podrazumeva okupljanje raznih vidova autoriteta, kao i predstavnika lokalnih vlasti, policije, vatrogasaca,

odbora, vlasnika zemljišta, a u cilju utvrđivanju i rešavanju problema antisocijalnog ponašanja na slobodnim prostorima

- usvajanje principa dobrog urbanog dizajna – postavljanje zahteve koji će usmeravati uređenje slobodnih prostora u pravcu željenih sadržaja za stvaranje atraktivnog stambenog okruženja, a poželjno je da ovi principi budu inkorporirani u pravila upravljanja.

Iskustva inostrane prakse ukazuju na to da odgovornost za održavanje slobodnih prostora imaju i stanari višespratnih stambenih zgrada. Neprikladno ponašanje stanara, koje se prepoznaje kao bacanje otpada, nepropisno parkiranja ili neodržavanje privatnih dvorišta, negativno doprinosi imidžu stambene sredine i opštem sistemu održavanja. U zemljama sa uređenim sistemima društvenih vrednosti i stambene kulture ovakvi vidovi ponašanja se sankcionišu, a promoviše se značaj brige stanara za sopstveno stambeno okruženje.

U kontekstu održavanja slobodnih prostora, značajan instrument je participacija stanara. Participacija stanara, kao pravo na učešće u odlučivanju u upravljanju stambenom zajednicom, pripada grupi političkih ljudskih prava (Čolić, 2006). Sudeći po trenutnom razvoju globalne politike i mnoštvu inicijativa, poziv za uključivanje građana u programe unapređenja slobodnih prostora čini se aktuelniji nego ikad. Aktuelni porast interesovanja za učešće stanara može se prepoznati kao sprovođenje preporuka poznatih deklaracija kao što su Agenda 21 (1992) i Habitat Agende (1996). Agenda 21 daje prednost lokalnim zajednicama u iniciranju i realizaciji aktivnosti i participaciji građana prilikom donošenja odluka. Učešće stanara u zajedničkim aktivnostima na slobodnim prostorima i u njihovom unapređenju doprinosi ravoju osećaja ponosa stanara i odgovornosti za stambeno okruženje. Dakle, kroz participaciju, stanari postaju motivisani da preduzmu aktivnosti kojimaže sprečiti devastaciju slobodnih prostora. Participacija im omogućava i da se izbore za alternativni urbani dizajn i afirmaciju kvaliteta prostora kao što su bezbednost, čitljivosti, identitet, koji će poboljšati njihov osećaj pripadnosti i kontrole (Bogdanović Protić, 2012, c). Brojna istraživanja takođe pokazuju da participacija stanara doprinosi povećanom osećaju zajedništva, odgovornosti na individualnom nivou, smanjenju otuđenja i anonimnosti, poboljšavanju veština i ima uticaj na zdravlje (Soaita, 2007). Aktuelna inostrana praksa potvrđuje značajan doprinos participacije stanara u efikasnosti programa revitalizacije slobodnih prostora (slika 29). Stanari izražavaju svoje želje i uključeni su direktno u kreiranje projekata unapređenja. Smatra se da bez uvida u želje, potrebe, navike i vizije stanara nije moguće stvoriti kvalitetan projekat unapređeja slobodnih prostora, a dizajn slobodnih prostora mora da se odnosi na obrasce ponašanja i

vrednosti stanara kojima je prostor namenjen. Uspešna participacija stanara može se sagledati tek u dužem vremenskom periodu, a poželjno je kombinovanje želja stanara sa socijalnim pitanjima i vrednostima stambene zajednice.



Slika 29: Oblici participacije stanara u uređenju slobodnih prostora a) diskusije oko nacрта projekta revitalizacije slobodnih prostora b) i c) plansko ozelenjavanje

Izvor: a) b) Tiessens et al. (2007) c) [www.ground-control.co.uk](http://www.ground-control.co.uk)

Osim održavanja, adekvatni mehanizmi upravljanja slobodnim prostorima se sve više smatraju preduslovima za revitalizaciju ovih prostora. U nekim zemljama (npr. Velika Britanija), upravljanje susedstvima podržano je kroz nacionalne mreže za upravljanje stambenim susedstvima. To je proces koji uključuje stanare u rad lokalnih agencija za unapređenje urbanih servisa i stanja slobodnih prostora na nivou stambenog susedstva. Kao što je razmatrano u dokumentu Neighbourhood Management - working together to create Cleaner Safer Greener Communities, institucije nadležne za upravljanje slobodnim prostorima u stambenim kompleksima bave se revitalizacijom slobodnih prostora, a u funkciji unapređenja kvaliteta života stanara. Njihove aktivnosti fokusirane su ka efikasnijem upravljanju, povećanju bezbednosti, unapređenju urbanog dizajna, radu sa omladinom u smislu edukacije o značaju slobodnih prostora i pružanju mogućnosti zapošljavanja kroz programe revitalizacije. Ključna tačka uspeha je da se mišljenje stanara mora poštovati u definisanju ciljeva unapređenja slobodnih prostora. Osim uključivanja svih relevantnih intersnih grupa i njihove saradnje, ključna tačka uspeha u efikasnom upravljanju je poštovanje stavova stanara u definisanju ciljeva unapređenja slobodnih prostora i participaciji u raznim aktivnostima (zvanični sajt Upravljanja stambenim susedstvima u Velikoj Britaniji).

## **5.0 PRIMERI REVITALIZACIJE SLOBODNIH PROSTORA U KOMPLEKSIMA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM**

Grad je stalno promenljivi fenomen, a posledično i obrasci života u gradu i načini korišćenja gradskih slobodnih prostora. Promenljivost se ogleda i u potrebama korisnika i potrebi za fleksibilnijim modusima korišćenja slobodnih prostora. To je posebno važno u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, u kojima dostupnost i upotrebljivost slobodnih prostora često nisu usaglašeni sa savremenim principima projektovanja i uređenja. Ovi prostori, kao što je već naglašeno, čine suštinske elemente u određivanju karaktera i kvaliteta stambenog okruženja i odražavaju socio- kulturne osobenosti stanara kompleksa sa višespratnim stanovanjem. Oni takođe doprinose podsticanju osećaja pripadnosti stanara stambenoj zajednici i zadovoljstvu stanara stambenim okruženjem. Imajući sve to u vidu, revitalizacija slobodnih prostora poprima sve veći značaj u unapređenju kvaliteta života i postizanja održivosti kompleksa sa višespratnim stanovanjem.

Poslednjih godina uočljiva je rapidna transformacija kompleksa sa višespratnim stanovanjem od nekada poželjnog vida stanovanja, do problematičnih kompleksa u kojima je narušen kvalitet života. U gradovima širom Evrope uočljive su razlike u razmeri problema prisutnih u stambenim kompleksima, a devastacija slobodnih prostora je uobičajeni problem koji se na kvalitet života odražava multidimenzionalno. Priroda problema slobodnih prostora može se, pre svega sagledati kroz kvalitet funkcionalno - prostornih karakteristika, ali i kroz mali intenzitet korišćenja, neadekvatne potencijale slobodnih prostora da iniciraju susedske interakcije i da podstiču identifikaciju stanara sa stambenom sredinom i stambenom zajednicom. Aktuelni fenomeni u kompleksima sa višespratnim stanovanjem su i dolazak novih stanara, novi kulturološki obrasci ponašanja, nove socijalne veze na slobodnim prostorima, kao i neusaglašenost slobodnih prostora sa savremenim zahtevima stanara. Dakle, slobodni prostori u kompleksima sa višespratnim stanovanjem su izloženi konstantim promenama. U cilju sveobuhvatnog sagledavanja stanja slobodnih prostora, treba istaći da su osnovni problemi koji se javljaju posledica dosadašnjeg neadekvatnog urbanog planiranja. Problemi se prepoznaju kao monofunkcionalnost, neprivlačnost i anonimnost slobodnih

prostora i generalno gubitak osnovnih urbanih vrednosti. Osim toga, u mnogim zemljama, loš sistem održavanja i upravljanja doprineo je marginalizaciji slobodnih prostora i celih stambenih kompleksa, čija je posledica konstanto narušavanje kvaliteta života.

Inostrana iskustva ukazuju na brojne primere dobre prakse unapređenja slobodnih prostora kompleksa sa višespratnim stanovanjem. U ovom poglavlju sagledani su raznovrsni primeri revitalizacije slobodnih prostora u evropskoj planerskoj praksi. Uočeni problemi su sistematizovani u cilju adekvatnog uvida u multidimenzionalnu prirodu devastacije slobodnih prostora, koju treba tretirati integrisanim programima revitalizacije. Krajnji ishod analize primera revitalizacije jeste sinteza ključnih elemenata i aspekata programa revitalizacije. Cilj ove sinteze nije donošenje opštih zaključaka o tokovima revitalizacije na evropskom nivou, nego korišćenje elemenata programa za potrebe definisanja modela revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, što je i osnovni cilj ove disertacije.

## **5.1 SAVREMENE TENDENCIJE REVITALIZACIJE SLOBODNIH PROSTORA**

Uprkos višestrukom značajaju slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, brojna istraživanja ukazuju na prilično negativne rezultate u pogledu njihovog stanja (Madanipour, 2004). Stanje slobodnih prostora može se posmatrati kao odraz šire društvene situacije, kao i neefikasnosti održavanja i upravljanja na lokalnom nivou. U tom smislu oni koji su adekvatno uređeni i održavani ispunjavaju svoju osnovnu namenu - omogućavaju odvijanje aktivnosti slobodnog vremena stanara i socijalnih interakcija. Nasuprot njima, devastirani slobodni prostori gube svoj značaj, što se manifestuje kroz nezadovoljstvo stanara, manju frekvenciju korišćenja, nerazvijene dobrosusedske odnose i konačno kvalitet života stanara. Problem devastacije slobodnih prostora je u većoj ili manjoj meri izražen u različitim zemljama i negativno se odražava na životnost kompleksa i stambenih zajednica u pogledu utilitarnog, ekološkog, socijalnog i estetskog kvaliteta područja, iskazanu kroz percepciju stanara.

Unapređenje kompleksa sa višespratnim stanovanjem i pripadajućih slobodnih prostora predstavlja težište istraživanja mnogih inostranih programa urbane revitalizacije. U evropskim zemljama prisutni su različiti programi unapređenja: programi koji se zasnivaju na parcijalnim intervencijama, programi na nivou grada, na nacionalnom nivou, kao i internacionalni

programi<sup>1</sup>, koji uključuju veći broj zemalja. Praksa unapređenja pokazala je da fizičke intervencije nisu dovoljne, jer mogu doprineti rešavanju samo određenih aspekata problema, dok su nedovoljni za kompleksni dijapazon prisutnih problema. To je dovelo do radikalnih promena u urbanim politikama, koje se odnose na unapređenje devastiranih gradskih područja, a primenjuju se i na slobodne prostore kompleksa sa višespratnim stanovanjem, što će biti sagledano kroz pregled primera revitalizacije u zapadno-evropskim i bivšim socijalističkim zemljama.

Polazeći od osnovnog cilja ove disertacije, fokus ovog poglavlja je na sagledavanju primera dobre prakse revitalizacije slobodnih prostora u evropskim zemljama, u pravcu identifikacije primenjenih instrumenata, a kao osnove za formulisanje modela revitalizacije devastiranih slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Primeri koji slede analizirani su sa prostorno-funkcionalnih, ekoloških, psiho-socijalnih, tehnoloških i vizuelno-estetskih aspekata. Izbor primera revitalizacije se bazirao na iscrpnoj relevantnoj literaturi, s obzirom da u inostranoj praksi postoji širok dijapazon programa unapređenja slobodnih prostora. Izabrani primeri revitalizacije slobodnih prostora ukazuju i na razlike i na sličnosti između primenjenih programskih elemenata i instrumenata. Pre svega se mogu uočiti tendencije različitih programskih osnova u različitim zemljama, usled različitih društvenih, ekonomskih, planerskih i drugih faktora koji se odražavaju na urbo-arhitektonsku praksu. Diverzifikacija programa revitalizacije može se povezati i sa veličinom prostornog obuhvata slobodnih prostora, tipovima tretiranih slobodnih prostora i nivoima deprivacije, površinama stambenih blokva/kompleksa u kojima se nalaze i njihovom prostornom organizacijom i brojem stanovnika.

## **5.2 ZAPADNO-EVROPSKE ZEMLJE**

### **5.2.1 Eriksbo u Geteborgu**

Ovaj projekat predstavlja primer unapređenja dela devastiranog stambenog kompleksa na inicijativu i uz participaciju stanara (Beer, 2001) Pri tom treba napomenuti novu strukturu aktera, promenjenu uloga stambenog preduzeća u procesu revitalizacije i formiranje volonterske asocijacije. Pre 15 godina stanari ovog stambenog naselja, sagrađenog 1970-ih

---

<sup>1</sup> Restate (Restructuring Large Housing Estates in European Cities), ENHR (The European Network for Housing Research), LUDA (Large Urban Distressed Areas project), LHASA (Large Housing Areas Stabilisation Action), EUKN (European Urban Knowledge Network), EAUE (The European Academy of the Urban Environment), Urbact /Integrated urban development transnational exchange)...



godina, formirali su volontersku kooperativnu asocijaciju sa ciljem unapređenja zgrada, slobodnih prostora i aktivnosti u zajednici. Cilj stanara je bio unapređenje slobodnih prostora u neposrednoj okolini stanova i održavanje stambenih bašti. Direktor gradske stambene kompanije zaslužan je za uključivanje stanara u diskusije o njihovim vizijama za unapređenje kvaliteta slobodnih prostora. Iz ove inicijative je proizašao tako uspешan projekat da se ovo naselje više ne smatra neprivačnim područjem za život, a realizovan je zahvaljujući bliskoj saradnji između opštinske uprave i lokalnog udruženja stanara. U prilog tome postoji i socijalni program koji predviđa da novodoseljeni stanari dobijaju publikaciju *Welcome to Eriksbo*, gde su detaljno obrazložene sve pogodnosti ovog stambenog kompleksa, posebno u pogledu uređenja slobodnih prostora.

Tabela 13: Efekti programa revitalizacije slobodnih prostora - stambeni kompleks Eriksbo

Efekti programa	Ilustracije
uređenje poluprivatnih slobodnih prostora između zgrada	
uređenje individualnih dvorišta	
uređenje dečije farma	

Izvor slika: <http://www.mp4-interreg.eu> <http://www.greenstructureplanning.eu/scan-green/dk-nat.htm>

U sklopu programa revitalizacije, slobodni prostori su pretvoreni od strane stanare u stanarske bašte, vrtove, stambena dvorišta, a u vrtiću na prizemlju jedne od stambenih zgrada je formirana oaza za boravak dece na otvorenom prostoru. Privatne bašte su se proširile van javnih zelenih površina - što je veoma prikladno, jer smanjuje obim posla za upravnike stambenog kompleksa (tabela 13). Volontersko udruženje je postepeno preuzelo odgovornost od stambenog preduzeća za održavanje slobodnih prostora. Udruženje dobija sredstva koje bi



stambeno preduzeće inače koristilo da zaposli radnike, 6 radnika iz redova nezapošljenih stnara za radove u bašti i održavanje slobodnih prostora. Ovaj sistem funkcioniše veoma dobro, a svi stanari su svesni sopstvenih potencijala za unapređenje stambenog okruženja. Posebno je značajno da stanari imaju mogućnost da razgovaraju o svojim vizijama sa upravicima o tome šta treba da se uradi. Alternativno ljudi sa idejom ili žalbama mogu ići u Centar za okupljanje stambenih zajednica u okviru kompleksa i razgovarati sa nekim ko može da odmah reaguje na uočeni problem. Pogodnosti predstavljaju i prostor za sastanke, koji takođe deluje kao kancelarija za one koji rade na koordinaciji i poboljšanju kompleksa Eriksbo. Obliznji park je takođe angažovan za potrebe stanara – napravljena je dečija farma sa igralištem za decu (tabela 13) i postoji odbor za njeno upravljanje i rad, a stanari tamo provode dosta vremena u volonterskom radu. Nadležnost održavanja je u rukama volonterskog udruženja.

Osim pomenutog projekta, postoji i pilot projekat revitalizacije dela kompleksa Eriksbo novijeg datuma, finasiran od strane Evropskog regionalnog razvojnog fonda, uključen u projekat MP4- Making Places Profitable, kao potprogram programa Interreg IVb North Sea Region. Jedan od ključnih problema ovog kompleksa bilo je veoma neprivalačno stambeno okruženje. Zgrade i slobodni prostori su bili jednolični i u mešovitom vlasništvu javnih i privatnih preduzeća i privatnih vlasnika. Javne zelene površine se nalaze u centru kompleksa i okružene su višespratnim stambenim zgradama u vlasništvu grada. Park u okviru kompleksa je bio veoma oskudan prostor, sa lošim kvalitetom urbane opreme i stanjem zelenih površina. Kao što je razmatrano u okviru dokumenta Placemaking and placekeeping, Planning approach in Göteborg (2012), opšti cilj pilot projekta je bio afirmisanje društvene vrednosti slobodnih prostora, uz integraciju dugoročnih pitanja upravljanja, a specifični ciljevi dati su u tabeli 14.

Tabela 14: Specifični ciljevi projekta revitalizacije

CILJEVI	MERE
• povećanje upotrebne vrednost lokalnih slobodnih prostora	• redizajniranje slobodnih prostora i postavljanje nove urbane opreme – stvaranje multinamenskih prostora • unapređenje bezbednosti – kroz poboljšanje osvetljenja
• angažovanje lokalne zajednice i stanara, agencija i asocijacija za buduće održavanje slobodnih prostora	• apelovanje putem medija, organizovanje sastanaka zajednice, aktivnosti lokalnih vlasti
• uključivanje svih interesnih grupa u proces donošenja odluka i pronalaženje alternativnih rešenja - alternativni izvori finansiranja, smanjenje troškova, volonterski rad za održavanje slobodnih prostora	• privlačenje novih aktera za investicije - omogućilo je kofinansiranje od strane javne stambene kompanije
• stvaranje prijatnih i dobro održanih slobodnih prostora pozitivno ocenjenih od strane lokalne stambene zajednice i u kojima stanari mogu da uživaju	• uvođenje modernog urbanog dizajna, nove urbane opreme, sadržaja i funkcija slobodnih prostora

Izvor: www. Placemaking and placekeeping, Planning approach in Göteborg (2012)

Grad Geteborg je pokrenuo "specifični strateški program brige o mestu" u skladu sa potrebama stanovnika 20 gradskih distrikata pod nazivom "Napravite mesta za pejzaž". Glavnu odgovornost za izvođenje strateškog programa ima Strateška jedinica za slobodne prostore i parkove, kao i administracija u domenu brige o prirodi. Ciljevi programa se lokalno sprovode u svakom gradskom distriktu preko takozvanih "planova parkova distrikta", koji su razrađeni u okviru opšteg okvira Programa unapređenje parkova, uz konsultovanje znanja i mišljenja stručnjaka, institucija i organizacija i lokalnih zajednica. Sadržaj planova u osnovi opisuje trenutno stanje slobodnih zelenih površina i naglašava razvojne potencijale u okviru kompleksa. Opisan je svaki park ili slobodni prostor u okviru kompleksa, a sadrži i fotografije i mape kako bi informacije bile lako dostupne. Ovi planovi su namenjeni za strateško odlučivanje o pronalaženju finansijskih instrumenata, tokovima revitalizacije i prioritetima za održavanje. Fokusirani su na unapređenje fizičkih i socijalnih kvaliteta i intenziteta korišćenja slobodnih prostora u gradskim distriktima.



Slika 30: Uporedni prikaz stanja parka pre i posle implementacije pilot projekta revitalizacije

Izvor: <http://www.mp4-interreg.eu/wp-content/uploads/2013/01/Final-Presentation-Loevgaerdet-and-Eriksbo.pdf>

U okviru projekta unapređeno je igralište sa novim prostorima za igru u pesku, a postavljena je i nova urbana oprema (slika 30). Predviđen je i prostor za fitnes na otvorenom, prostor za roštiljanje, kao i prostor za različite aktivnosti prema kategorijama korisnika. Javno osvetljenje je bilo oskudno, ali je poboljšano u sklopu projekta, pa je značajno povećan stepen bezbednosti. Unapređeni su sportski tereni, šljunčana podloga je zamenjena veštačkom travom, a neki prostori su i ograđeni radi bezbednosti. Zimi je predviđeno da se prostor koristi kao klizalište. Svim ovim merama je poboljšana funkcionalnost i bezbednost parka stambenog kompleksa. Grad Geteborg ovaj projekat smatra važnim korakom u stvaranju svesti lokalne stambene zajednice i afirmisanju osećaja teritorijalnosti i pripadnosti stanarima. Delimična prepreka za implementaciju projekta bilo je uspostavljanje partnerstva, odnosno privlačenje pažnje interesnih grupa. Posebno je značajno postizanje sporazuma i partnerstava sa lokalnim

zajednicama, kroz dijalog sa stanarima o njihovoj viziji slobodnih prostora i parka. Grad Geteborg je koristio informacije proistekle iz ovog dijaloga za definisanje prioriteta i odlučivanje o investicijama. U planiranju urbanog dizajna područja učestvovala je radna grupa u koju su bili uključeni predstavnici javnog stambenog preduzeća, stambene zajednice i predstavnik iz Gradske uprave okružnog planiranja. U periodu od marta do septembra 2011. godine, prioritet grada je bio na izvođenju građevinskih radova, a manje na daljem angažovanju lokalnih aktera. Posle javnog tendera izabran je preduzetnik za obavljanje građevinskih radova. Do marta 2012. godine radovi su skoro završeni i identifikovani su zainteresovani akteri za dalje angažovanje. Zaključeno je da je za angažovanje spoljnih aktera potrebno duže vreme, kao i da ponekad novouključeni partneri moraju da sagledaju već izvedene aktivnosti unapređenja pre nego što preuzmu bilo kakvu odgovornost. Finansiranje projekta vršeno je iz sredstava grada udruženih sa sredstvima iz programa Interreg IVb<sup>2</sup>, a očekivalo se i kofinansiranje od strane stambenih preduzeća. Međutim, pokušaj da se stvori partnerstvo sa javnim stambenim preduzećem bio je manje uspešan, jer im nije bilo dozvoljeno da investiraju na javnom terenu koji nije u njihovom vlasništvu. Grad Geteborg pokušava da održi određeni standard slobodnih prostora i minimizira potrebne intervencije na održavanju, kroz apelovanje na osećaj odgovornosti interesnih grupa koje su bile uključene.

### **5.2.2 Augustenborg u Malmeu**

Stambeno susedstvo Augustenborg u Malmeu je površine oko 32 ha i sastoji se od 1800 stanova, od kojih 1600 stanari iznajmljuju od Gradske stambene kompanije Malmea (O'Byrne). Spratnost zgrada je od P+3 do P+7 i u njima živi 3000 stanovnika. Sagrađeno je 1950-ih godina kao jedno od prvih u sklopu švedske socijalne stambene politike. Pprvobitno je smatrano uspešnom spojem stambenih i socijalnih sadržaja i mesta za zapošljavanje stanara. Međutim, susedstvo Augustenborg je iskusilo period socio-ekonomskog propadanja poslednjih dekada, a značajni projekti revitalizacije su realizovani od 1998. do 2002. godine (Kazmierczak, Carter, 2010). Glavni povod za iniciranje revitalizacije su teški socijalni i ekonomski uslovi u susedstvu, problemi oko održavanja otpada, opasnost od poplave i marginalizovani slobodni prostori. Veliki broj stanara je napustio susedstvo, a preostali stanari su marginalizovani sa visokim nivoom nezapošljenosti. Istovremeno, tokom 1990-ih godina, pristiže veliki broj emigranata. Glavni problemi koji su se pojavili su: rizik od










---

<sup>2</sup> Interregional Cooperation Programme, finansiran od strane EU

poplava iz kanalizacionog sistema i sistema za odvodnjavanje, što se odražavalo i na zgrade ali i na stanje slobodnih prostora. Inicijativa za revitalizaciju počela je 1990. godine i razvila se u projekat *Ekostaden Augustenborg*. Ključni cilj ovog projekta bio je da se stvori stambeno susedstvo sa većim stepenom socijalne, ekonomske i ekološke održivosti. Značajne fizičke promene u infrastrukturi fokusirane su na stvaranju održivih drenažnih sistema, između ostalog, zelenih krovova i zelenih površina. Osim infrastrukturnih promena značajan efekat programa je unapređenje slobodnih prostora, što je uticalo na poboljšanje imidža čitavog susedstva. Uvođenje održivih urbanih drenažnih sistema je bio deo šireg projekta revitalizacije *Ekostaden Augustenborg*. Ovaj projekat je između ostalog doprineo i očuvanju i unapređenju zelenih površina. U raznovrsne intervencije u Augustenborgu investirano je oko 200 miliona švedskih kruna. Oko polovine sume je uložila Kompanija za socijalno stanovanje grada Malmea (MKB). Preostala sredstva delimično potiču od lokalnih vlasti, uglavnom Grada Malmea, kao i od drugih izvora: 1. Lokalni investicioni program Švedske vlade za ekološku konverziju i EcoCycle - 24 miliona švedskih kruna; 2. Švedski departman za životnu sredinu - 4 miliona švedskih kruna; 3. programi EU LIFE - 6 miliona švedskih kruna; 4. Program EU- URBAN (Kazmierczak, Carter, 2010).

Ključni akteri uključeni u program revitalizacije su kompanija MKB i Grad Malmea, putem nekoliko institucija, kao i eminentni stručnjaci i stanari susedstva. Jedan od glavnih ciljeva programa *Ekostaden* bio je da omogući stanarima da aktivno učestvuju u planiranju i realizaciji programa revitalizacije. U tom smislu organizovane su javne konsultacije kroz redovne sastanke, radionice i neformalna okupljanja na sportskim i kulturnim događajima. Pristup je postao sve više otvoren i konsultativan. Otprilike jedna petina stanara učestvovala je u dijalogu na sastancima o projektu, a neki su postali vrlo aktivni u konkretnim aktivnostima na preuređenju slobodnih prostora. Stanari su bili uključeni u velikom broju lokalnih dešavanja, na primer u planiranje novog izgleda susedstva - uređenju školske bašte, klizališta, muzičkog igrališta, na prikupljanju kišnice, kao i pripremi održivih građevinskih projekata koji su predviđeni zeleni krovove i paneli za solarnu energiju. Najveći izazov u uključivanju javnosti je održavanje kontinuiteta. Na tome su radili zajedno sa savetnicima i dizajnerskim timom celog projekta. Stalna komunikacija i učešće stanara omogućilo je da potrebe i želje stanara budu inkorporirane u projekat. Značajno je uključivanje i školske dece u planiranju novih zajedničkih sadržaja. Poseban izazov projekta je bio održavanje kontinuiteta u participaciji stanara, kao i stalno apelovanje na ekološku svest stanara i informisanje o tome šta je urađeno. Efekti programa revitalizacije mogu se videti u tabeli 15.

Tabela 15: Efekti programa revitalizacije slobodnih prostora - stambeni kompleks Augustenborg

Efekti programa	Ilustracije		
uređenje polu-javnih prostora	 <p>Retention Pond - Augustenborg Source: Steve McConnell, Houselife.com</p>		detalj vodene površine
uređenje igrališta za decu	 <p>Playground - Augustenborg Source: Don Carlson, Houselife.com</p>		
zeleni krovovi – krovne terase	 <p>Green Roofs - Augustenborg Source: Jim Mueller, Houselife.com</p>		uređeno stambeno dvorište
uređenje stambenog dvorišta	 <p>Residential Courtyards displaying use of Green Area Factor in Western Harbor Source: Dara O'Byrne</p>		
prikupljanje kišnice - novi drenažni sistem	 <p>Stormwater management in Western Harbor creates a water feature in a central courtyard. Source: Dara O'Byrne</p>		uređene zelene površine
prikupljanje kišnice- novi drenažni sistem	 <p>Stormwater management and green space in Western Harbor Source: Dara O'Byrne</p>		

Izvor slika: [www.depts.washington.edu/open2100/Resources/1OpenSpaceSystems/OpenSpaceSystems/MalmoCaseStudy.pdf](http://www.depts.washington.edu/open2100/Resources/1OpenSpaceSystems/OpenSpaceSystems/MalmoCaseStudy.pdf)

Generalni efekti programa podrazumevaju ekološko unapređenje, poboljšanje izgrađenog okruženja i slobodnih prostora i jačanje lokalne stambene zajednice. To je sve doprinelo da Augustenborg postane privlačno mesto za život, pozitivno ocenjen od strane stanara. Efekti ovog sveobuhvatnog programa revitalizacije su višestruki:

- remodelacija slobodnih prostora između stambenih blokova, stvaranje mesta za rasonodu i atraktivnih prostora za igru dece, kao i kreiranje kolektivnih bašti, gde stanari mogu da uzgajaju hranu (tabela 34)
- biodiverzitet u ovoj oblasti je porastao za 50%
- unapređenje zaštite životne sredine (smanjenje emisije ugljen dioksida i stvaranja otpada)



- participativan karakter projekta uticao je na ukazivanje stanarima na značaj obnovljivih izvora energije
- procenat nezapošlenosti je smanjen sa 30% na 6%
- osnovane su 3 nove kompanije koje zapošljavaju stanare.

Posebno treba pomenuti značaj ovog projekta sa aspekta uvođenja kolektivnog baštovanstva (Hybrid parks, 2016). Započeto je tako što su stanari počeli da uzgajaju povrće na malim slobodnim površinama, a stanarima je dat na korišćenje i veći prostor gde su dobrodošli stanari svih starosnih i etničkih pripadnosti. Nakon manjih površina, formirane su mnogo veći prostori za baštovanstvo širom susedstva (slika 31). MKB kompanija je uočila benefite od ovog projekta i podržava stanare tako što im obezbeđuje zelene boksove. Kolektivno baštovanstvo je značajano doprinelo povezivanju ljudi sa prirodom i međusobnoj saradnji, a stanarima u radu pomažu i 2 baštovana distrikta. U kontekstu promovisanja duha zajednice i zajedničkih interesa organizuju se dani vrtlarstva i interna pijaca.



Slika 31: Kolektivno baštovanstvo u stambenom kompleksu Augustenborg

Izvor: <http://www.hybridparks.eu/publications/best-practice-case-studies>

Projekat Ekostaden se smatra jednim od najznačajnijih primera održive urbane revitalizacije u Švedskoj i primenjuje se kao primer dobre prakse za druge gradove. Ključne tačke uspeha su:

- inicijativa i entuzijazam lokalnih vlasti i stambene kompanije u Malmeu, snažno partnerstvo i rukovodstvo od strane eminentnih stručnjaka i njihovo profesionalno umrežavanje u kontesktu sveobuhvatnog projekta revitalizacije
- partnerski pristup u projektu omogućio je zajedničko i efikasno upravljanje sličnim pitanjima od opšteg interesa
- participativni karakter projekta, uključivanje stanara u fazi projektovanja, što je doprinelo jačanju teritorijalnosti, privatnosti i afirmaciji svesti stanara o značaju unapređenja sopstvenog stambenog okruženja
- jaki finansijski instrumenti koje su obezbedili lokalne vlasti i stambeno preduzeće.

### 5.2.3 Bredalspark u Hvidovre

Stambeni kompleks Bredalsparken se sastoji iz nekoliko manjih stambenih blokova sa višespratnim stanovanjem i velikim slobodnim prostorima i zelenim površinama (slika 32). Ovaj projekat je primer transformacije praznih slobodnih površina u atraktivne, održive i visoko kvalitetne prostore. Realizovan je u okviru projekta Greenspace Management in Denmark and Sweden (Beer, 2001). Ključnu ulogu u izradi projekta revitalizacije je imao pejzažni arhitekta.



Slika 32: Stanje kompleksa pre revitalizacije a) situacioni prikaz b) stanje slobodnih prostora




Izvor : [www.map21ltd.com/scan-green/index.htm](http://www.map21ltd.com/scan-green/index.htm)

Bredalsparken je bio jedan od prvih velikih stambenih kompleksa u Danskoj. Sagrađen je krajem 1940. godine. Celo područje je obilovalo zelenilom, a kao rezultat kontinualnog održavanja, slobodni prostori su bili relativno dobro očuvani. Redovno ulaganje u održavanje se pokazalo kao efikasan model relativno jeftinog načina održavanja visokog standarda slobodnih prostora. U sklopu programa revitalizacije napravljeni su novi ulazi u blokove, predviđeni su prostori za sve kategorije stanara, igrališta za decu i prostori za okupljanje stanara (tabela 16). Nakon realizacije programa, stanari su se izjasnili da slobodne prostore doživljavaju kao veoma bezbedne. Oni su srednjim zelenilom odvojeni jedni od drugih, tako da su stvoreni intimni ambijenti za stanare, što još više doprinosi opštoj atraktivnosti kompleksa. Značajno je i da su stvorena individualna dvorišta za stanove u prizemlju zgrada. Redovno se vrši plansko ozelenjavanje, a obilje visokog zelenila, koje datira još iz 1950-ih godina, je jedan od najvećih vizuelnih elemenata prostora. Unutar slobodnih prostora postoje i elementi umetničkog izražavanja - figure uklesane u stabla drveća. Značajna je i participacija stanara, u smislu da stanari izražavaju svoje želje i potrebe na samim slobodnim prostorima preko lokalnih odbora stanara, što se i sprovodi u praksi.



Tabela 16: Efekti programa revitalizacije slobodnih prostora - stambeni kompleks

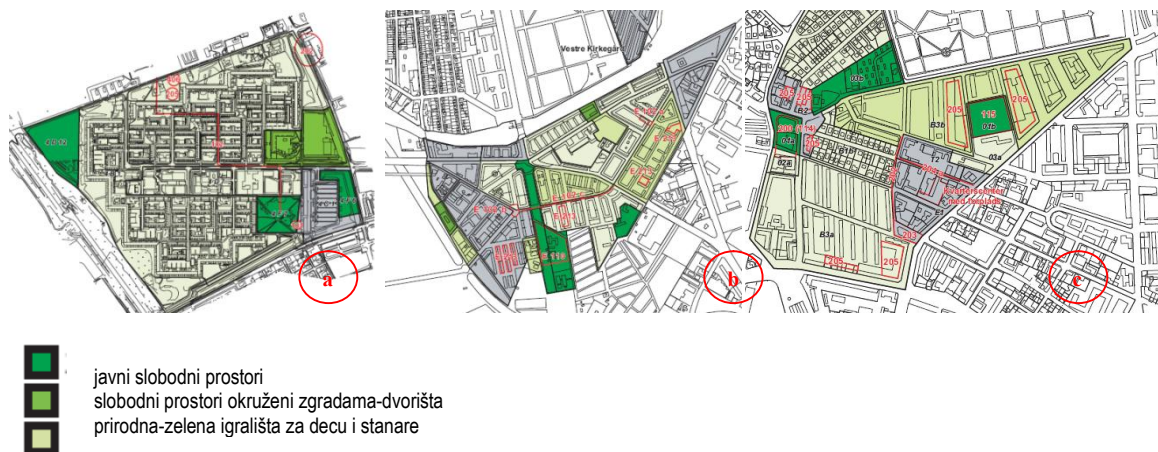
Bredalspark

Efekti programa	Ilustracije
individualna dvorišta za stanove u prizemlju	
prostori za igru dece	
uređene zelene površine između zgrada (a)  inovativno pejsažno uređenje – umetnički komadi uklesani u stabla drveća (b)	

Izvori slika: <http://www.greenstructureplanning.eu/scan-green/dk-nat.htm>

### 5.2.4 Kvarterloft u Kopenhagenu

Stambeni distrikt Kvarterloft građen je 1960-ih godina. Projekat revitalizacije je realizovan od 1997. do 2007. godine i predstavlja jedan od najznačajnijih i najpoznatijih primera integrisane urbane obnove stambenog distrikta. U ovom distriktu bili su prisutni ekonomski i socijalni problemi, kao i narušavanje kvaliteta stambenog okruženja. U program unapređenja je bilo uključeno 110000 stanovnika 12 stambenih kompleksa. Proces revitalizacije podrazumevao je participaciju stanara, primenu sveobuhvatnih rešenja i uključivanje javno-privatnih partnerstava. Iniciranje participacije stanara vršeno je putem: websajtova, novina, pismenih vesti, oglašavanja, organizovanja pres konferencija i pozivanja medija i organizacije kulturnih događaja, kako bi se u stambenoj zajednici proširile informacije o pozitivnim efektima programa. Poseban doprinos unapređenju distrikta, osim obnove stambenih zgrada, imala je obnova stambenih dvorišta i slobodnih prostora (Attwell, Sonne, 2005). Programom je ustanovljena potreba za integrisanim tretmanom svih aspekata problema slobodnih prostora, kao i pružanjem dugoročnih rešenja u cilju održivosti susedstva.



Slika 33: Pozicija revitalizovanih slobodnih prostora različitih kategorija

Izvor: Attwell, Sonne (2005)

Efekti programa revitalizacije su višestruki: unapređenje stambnog okruženja; uvođenje novih urbanih servisa, primena koncepta razvoja na principu primene mešovitih funkcija, jačanje socijalnih i kulturnih interakcija između stanara, minimiziranje motornog saobraćaja, unapređenje slobodnih prostora, planiranje mesta za okupljanje stanara (slika 33, tabela 17), participacija stanara i razvoj socijalnih mreža za podršku aktivnosti stanara (Leonardsen et al., 2003. a,b).

Za uspeh ovog projekta posebno je značajan sinergijski napor različitih aktera. U projektu su bili uključeni: 1. javne vlasti (opštine, koordinatori projekata sa područja i državni sekretarijati); 2. lokalna preduzeća; 3. nevladine organizacije (razne projektne grupe susedstva); 4. partneri iz socijalnih institucija (škole, biblioteke). U finansiranje su uključena sredstva iz državnih fondova, opštinskog budžeta i iz privatnog sektora. Ovaj način razmišljanja je vođen idejom optimizacije efikasnosti svih aktera u pravcu integrisanja međusobnih interesa. Značajno je i promovisanje partnerstava između svih zainteresovanih strana, uz ključni preduslov da je za uspešni rad partnerstva nužno uspostavljanje jasnih odgovornosti svih partnera. To je podrazumevalo uključivanje različitih sektora iz javne uprave, jasnu raspodelu odgovornosti između javnih i privatnih aktera i lokalnih zajednica (Hrjgaard Jensen, Munk, 2007). Zatim treba naglasiti značaj promovisanja participativnog pristupa i posvećenost svih aktera projektu. Svi akteri su imali pristup participaciji u projektu, direktno ili indirektno. Pri tom je prioritet dat stanarima, tj. njihovom sagledavanju problema i potencijala slobodnih prostora u stambenom okruženju. Participativni proces je bio direktan i dobrovoljan. I konačno, treba istaći značaj usaglašavanja ciljeva projekta sa zahtevima stanara od samog početka, čime je osigurana održivost rešenja.



Tabela 17: Efekti programa revitalizacije slobodnih prostora - stambeni kompleks Kvarterloft

Efekti programa	Ilustracije
uređenje stambenih dvorišta	
novi sportski tereni	
prostori za igru dece	
poboljšanje osvetljenja (a) uređenje parka susedstva (b) manifestacija zajednice (c)	

Izvor slika: Beer (2001), Højgaard Jensen, Munk (2007), Leonardsen (2003), Attwell, Sonne (2005)

### 5.2.5 Poptahof u Delftu

Stambeno susedstvo Poptahof je građeno tokom 1960-ih godina. Predstavlja jedno od prvih stambenih kompleksa van istorijskog centra Delfta i zamišljeno je kao vid modernog stanovanja za pripadnike radničke i srednje klase. U kompleksu je zastupljeno 8 stambenih blokova, sa zgradama visoke i srednje spratnosti, sa oko 1000 stanova. Skoro svi su bili socijalni stanovi za iznajmljivanje. Glavni problem je bio nizak stepen uređenosti i anonimnost slobodnih prostora, što je uticalo na osećaj nebezbednosti kod stanara, odsustvo osećaja zajedništva, pripadnosti i teritorijalnosti. Tokom 2000. godine Grad Delft, stambena kooperacija Woonbron i vlasnik tržnog centra Poptahof udružili su se i stvorili Master plan za

restrukturiranje Poptahofa (Tiessens, 2007). Prvi nacrt plana izradili su isključivo eksperti, bez participacije građana. Kako bi plan dobio određeni nivo fleksibilnosti, tokom 2002. godine organizovani su javni događaji za prikaz plana stanarima i drugim interesnim grupama. Nakon toga Masterplan je tokom 2003. godine preformulisan, a ciljevi su bili: unapređenje monotonog stambenog kompleksa (koje se veoma nisko kotiralo na stambenom tržištu), poboljšanje bezbednosti i narušene privlačnosti prostora, reorganizacija i izgradnja novih slobodnih prostora, a kao dela integrisane obnove susedstva (slika 34). Ključna tačka uspeha ovog projekta je bilo formiranje javno-privatnog partnerstva između pomenutih aktera u cilju zajedničkog unapređenja Poptahofa, gde je uključena i novoosnovana Komunalna kompanija za razvoj Poptahofa.



Slika 34: a) Master plan revitalizacije Poptahofa: 1. stambena platforma 2. šoping ulica 3. Poptapark b) rešenje Poptaparka c) prikaz Poptaparka

Izvor: Tiessens et al. (2007)

Fokus projekta revitalizacije bio je na modernizaciji celog kompleksa, uz privlačenje spoljnih interesnih grupa i podršku unutrašnjih interesnih grupa u pravcu ostvarivanja dugoročnog procesa revitalizacije susedstva. Ukupni troškovi za realizaciju projekta bili su oko 2.5 miliona eura, a investitori su bili stambena kooperacija Woonbron (legalno zadužena za zgrade) i opština Delft (legalno zadužena za slobodne prostore). Takođe je značajno i uključivanje u projekat IMAGE<sup>3</sup> zahvaljući kojem je redizajnirano 25000 m<sup>2</sup> javnog slobodnog prostora. U sklopu projekta utvrđeno je da park susedstva pruža velike potencijale za unapređenje kvaliteta celog Poptahofa i kreiranje prepoznatljivog stambenog susedstva. Park je reorganizovan kao mesto za fizičke aktivnosti, okupljanja, relaksaciju i društvene manifestacije. Osnovno polazište revitalizacije susedstva bilo je da su dobro organizovani i funkcionalni slobodni prostori preduslov uspeha urbane obnove. Oktobra 2009. godine

<sup>3</sup> Projekat je finansiran od strane programa INTERREG IIB, od 2004. to 2007. god, kao novi koncept unapređenja imidža susedstava i doprinosa održivom razvoju Severo-zapadne Evrope

finasirano je jednogodišnje istraživanje unapređenja slobodnih prostora, u smislu diferencijacije, remodelacije i preuređenja. Ciljevi projekta su bili:

1. mapiranje različitih kategorija slobodnih prostora
2. utvrđivanje parametara na osnovu kojih slobodni prostori mogu poboljšati socijalne interakcije
3. kolaborativno istraživanje i promovisanje saradnje stručnjaka sa stanarima susedstva.

Uspehu projekta značajno je doprinelo kolaborativno istraživanje koje su sprovodili tim stručnjaka i stanari kompleksa, pri čemu su podaci prikupljeni kroz: observaciju kompleksa na terenu, mini intervju stanara na lokaciji i anketiranje prolaznika. U prvoj fazi sprovedeno je istraživanje o različitim tipovima slobodnih prostora, njihovim karakteristikama i aktivnostima posetilaca i prolaznika. U drugoj fazi intervjuisani su stanari i prolaznici i ispitivani su o korišćenju slobodnih prostora, problemima i potrebama za unapređenjem. U trećoj fazi istraživanja je sprovedeno anketiranjem stanara i prolaznika o dnevnoj rutini i korišćenju slobodnih prostora (frekvencija boravka, sa kim borave, koje aktivnosti su zastupljene), pozitivnim karakteristikama prostora, kao i predlozima za unapređenje, naročito u pogledu urbanog dizajna, sadržaja i aktivnosti i poboljšanja bezbednosti.

Ideja je bila da revitalizacija parka podstakne modernizaciju i kreiranje pozitivne percepcije celog stambenog kompleksa, kao i da doprinese privlačenju dodatnih investicija različitih interesnih grupa u cilju investiranja u mešovite sadržaje u okviru kompleksa (stambene, poslovne). Projektom su predviđeni sledeći vidovi unapređenja slobodnih prostora (tabela 18):

- park – Poptahof je centralno lociran i završen 2008. godine na mestu gde je ranije bila reka sa visokim zelenilom; predviđeni su sledeći sadržaji za odvijanje raznovrsnih aktivnosti: prostor za igru dece, travnjaci, zeleno brdo (koje se koristi za sunčanje, sankanje, održavanje festivala i drugih manifestacija); staza za bicikliste i šetanje koja prolazi kroz park i povezuje ga sa glavnom ulicom i trgovačkom zonom; prostor gde se stanari bave kolektivnim baštovanstvom, što doprinosi jačanju duha zajednice i teritorijalnosti; u sklopu unapređenja kompleksa organizovan je "*Poptahof Metamorphosis*" festival kako bi se proslavile pozitivne promene i naglasio značaj unapređenja slobodnih prostora, a održan je u okviru parka.
- stambena platforma – polujavni prostor za stanare, lociran u okviru stambenog bloka, završen je 2009. godine; terase prizemnih delova zgrada okružuju ovaj prostor, a sagledljiv je



sa balkona i prozora stanova na višim spratovima; stepenicama je povezan sa centralnim parkom.

Tabela 18: Efekti programa revitalizacije - stambeni kompleks Poptahof

Efekti programa	Ilustracije
prostori za igru dece	
polujavna stambena platforma: bašte stanova na prizemlju okružuju platformu (a) preuređeni sportski teren, viši stepen bezbednosti (b)	
participacija stanara (a) participacija dece (b) informisanje stanara (c)	
kolektivno baštovanstvo	

Izvor slika: Tiessens et al. (2007)

Tokom rada na projektu utvrđeno je da je neophodna primena principa urbanog dizajna koji nudi različite prostore za sve kategorije stanara i koji istovremeno omogućava nadgledanje kada ovi prostori nisu na vidnoj ili čujnoj distanci (roditelji i deca). Staza za bicikliste i pešake koja prolazi kroz park doprinosi većem protoku ljudi i olakšava interakciju, posmatranje prolaznika, a realizovana je kroz integrisane trase, pravce i aktivnosti različitih kategorija ljudi. Preporuka je da pravila ne treba samo postaviti, nego upoznati sve korisnike sa njima, postavljanjem znakova i zapošljavanjem upravnika parka. I konačno, park treba da bude prijateljski uređen za porodična okupljanja - za stimulisane zajedničkih aktivnosti dece i

roditelja, nadgledanje dece. Stambena platforma nije javni prostor kao park. Iako ima otvoren pristup, ovaj prostor se ipak najbolje može opisati kao polujavni. Značajno je angažovati sve stanare (vlasnike i stanare koji iznajmljuju stanove, novodoseljene stanare i starosedeoce) u upravljanju zajedničkim prostorom u cilju smanjenja socijalne tenzije između njih. Takođe je istaknuto i da odluke o ograđivanju prostora treba razmotriti i jasno utvrditi ko je nadležan za upravljanje. Utvrđeno je da su ključne tačke uspeha unapređenja slobodnih prostora Poptahofa sledeće:

- 1) uključivanje stanara- čime se podstiče odgovornost stanara za stambeno okruženje
- 2) slobodnost- pozitivan stav prema drugim kulturama i životnim stilovima
- 3) varijabilnost u uređenju - kreiranje različitih prostora za okupljanje i relaksaciju, zatim stambenih dvorišta za okupljanje i susretanje unutar stambenih blokova, kao i neformalnih polu-privatnih prostora za okupljanje
- 4) nadgledanje - aktivni sistem socijalne kontrole za prevenciju kriminala i vandalizma.

### **5.3 POST-SOCIJALISTIČKE ZEMLJE**

#### **5.3.1 Hellersdorf u Berlinu**

Stambeni distrikt Hellersdorf se nalazi u Istočnom Berlinu i izgrađen je između 1980. i 1990. godine. Berlinski Senat je 1991. godine inicirao dugoročni program za regeneraciju višespratnog stanovanja. Cilj programa je bio harmonizacija životnih uslova. Projekti uključeni u program regeneracije su proistekli iz brojnih planova i istraživanja populacione strukture, stanja stambenog fonda i slobodnih prostora (Cooper, Mele, 2002). Na bazi ovog istraživanja je urađen program subvencija za unapređenje stambenih distrikta u celom istočnom Berlinu u periodu od 10-15 godina, finansiran iz državnog budžeta. U pogledu revitalizacije slobodnih prostora, u periodu od 1991. do 2005. godine realizovane su sledeće aktivnosti: unapređeno je 12228 ha privatnih slobodnih prostora, 12220 velikih stambenih dvorišta i 12364 igrališta za decu, zasađeno je 1218 drveća i redizajnirano 12 ulaza u zgrade i deponija smeća. Osim toga, do 2002. godine oko 60% stanova renovirano je kompletno, a 25% delimično. Visoke troškove pomenutih zahvata podelili su stanari, stambene korporacije i razni nivoi opštinskih i državnih vlasti. Ovi projekti su realizovani u okviru programa EAUE (The European Academy of the Urban Environment), kojim je obuhvaćena i revitalizacija distrikta Hellersdorf.



Za razliku od nekih drugih stambenih kompleksa, distrikt Hellersdorf je generalno "humaniji". Stambene zgrade su srednje spratnosti i projektovane kao blokovi sa unutrašnjim dvorištem (slika 35). Prvobitno zamišljena homogenost i uniformno planiranje i projektovanje, zajedno sa ekonomskim slabljenjem Istočne Nemačke posle ujedinjenja, doprinelo je da Hellersdorf postane neatraktivan za život i rezultovalo je iseljavanjem stanara. Osim tehničkih problema na stambenim zgradama, poseban problem je predstavljao neefikasni sistem održavanja distrikta i loše stanje slobodnih prostora. Usled nedovoljnih finansijskih sredstava, došlo je do kašnjenja predviđenih radova, tako da slobodni prostori nisu bili završeni do 1990. godine. Više od 70% slobodnih prostora bilo je bez zelenila ili bilo kakvog pejzažnog uređenja, a njihova opremljenost nezadovoljavajuća.



Slika 35: Distrikt Hellersdorf

Izvor: a) [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com), c) [www.alamy.com](http://www.alamy.com)

Strategija unapređenja Hellersdora podrazumevala je obnovu stambenih zgrada i urbanih servisa i unapređenje stambenog okruženja i slobodnih prostora. Projektom Hellersdorf postignut je veliki uspeh u pogledu strateškog pristupa unapređenju i predstavlja reprezentativni primer inovativnih estetskih i tehničkih intervencija urbane revitalizacije (Hui, 2012). Generalni cilj strategije je bilo uvođenje varijabilnosti slobodnih prostora i stvaranje "prijateljskog okruženja" u cilju unapređenja kvaliteta života. Iskustva projekta i primenjene raznovrsne inovativne intervencije su nakon evaluacije promovisani kao primer dobre prakse, na osnovu čega je kasnije inicirano stotine drugih projekata revitalizacije. Primarni zadatak je bio da se redizajniraju prostori koji okružuju stambene zgrade, koji su uglavnom bili prazni prostori sa ogoljenim tlom ili betonskim površinama. Planska vegetacija i pejzažno uređenje i doprineli su stvaranju zdravog, humanog stambenog okruženja u skladu sa savremenim principima ekologije. U sklopu procesa planiranja parkovskih površina, realizovan je projekat "Hellersdorf Park Trilogy". Cilj je bio povećanje postojeće vegetacije i uvođenje zelenog pojasa od oboda do centara stambenog distrikta (tabela 19). Zeleni pojasevi su uvedeni kao široki prostori između susedstava, u unutrašnjim delovima blokova i u neposrednom okruženju zgrada. Osim toga, pešačke staze su pažljivo produžene do jezera na obodu

Hellersdorfa. Prirodna zona je postala pristupačna stanarima, dok je kroz urbani dizajn minimiziran pristup nepoželjnim posetiocima. Integrisanjem sa prirodnim pejzažima u okolini, Hellersdorf je postao ‘*zeleni stambeni distrikt*’.

Tabela 19: Efekti projekta “Hellersdorf Park Trilogy”

Efekti projekta	Ilustracije		Efekti projekta
situacioni prikaz parka			uređenje slobodnih prostora pored i oko zgrada

Izvor slika: Hui (2012)

Osim kvalitetno uređenih zelenih površina, posebno su atraktivno uređeni prostori za okupljanje stanara uz korišćenje savremene urbane opreme. Slobodni prostori su redizajnirani i uvedene su nove pešačke staze kroz blokove. Betonske površine su zamenjene popločanjem od kamena ili opeke. U mnogim blokovima su veoma sofisticirano dizajnirani oprema za igru dece, klupe, rukohvati, rasveta, kante za smeće i ostala urbana oprema, kako bi se stvorio osećaj pripadnosti stanarima i destimulisao vandalizam (tabela 20).

Tokom intervencija redizajniranja akcenat je bio na uvođenu raznovrsnih tipova slobodnih prostora i primeni ekoloških principa. U tom kontesktu, osim planskog ozelenjavanja, formirana su privatna dvorišta, a stanari su podsticani da učestvuju u pejzažnom uređenju kroz individualno vrtlarstvo. Efekat ovih mera je naglašavanje lokalnog identiteta u dizajnu slobodnih prostora. Predviđena je i signalizacija kako bi se naglasile staze prema određenim kategorijama slobodnih prostora. Postavljene su upečatljive urbane skulpture na glavnim

mestima okupljanja i ulaznim područjima u blokove, kao i na krovovima zgrada kako bi se ojačao identitet distrikta (tabela 20).

Tabela 20: Efekti programa revitalizacije slobodnih prostora - stambeni kompleks Hellersdorf

Efekti programa	Ilustracije
<p>uvođenje novih pešačkih staza i redizajn popločanja</p>	
<p>uvođenje prostora za sedenje i nove urbane opreme</p>	
<p>korišćenje kišnice sa krovova za navodnjavanje (a) izgradnja zidova od kamena za stanarske bašte (b)</p>	
<p>uređenje polu-privatnih slobodnih prostora</p>	
<p>uređenje polu-javnih prostora</p>	
<p>uređenje prostora za okupljanje stambene zajednice - bioskop na otvorenom (a) postavljanje umetničkih instalacija u kontekstu dopronosa identitetu susedstva (b)</p>	

Izvori slika : Hui (2012), [www.restatede.geog.uu.nl](http://www.restatede.geog.uu.nl)

Projekat je usredsređen i na vraćanje upotrebne vrednosti postojećim slobodnim prostorima. Na prethodno praznim prostorima između zgrada izgrađeni su sportsko-rekreativni tereni, igrališta za decu i ostali prostori za slobodno vreme, za fizičke vežbe, zatim prostori za okupljanje stanara, za porodice sa decom i prostori za omladinu. U neke projekte su uključeni i stanari. Tako je uz učešće grupe mladih i uz podršku lokalnih vlasti izgrađen "Liberal Park". Osim toga, redizajn javnih slobodnih prostora doprineo je i kreiranju atraktivnog prostora za javne događaje - manifestacije zajednice, kao na primer bioskop na otvorenom, gde se često organizuju okupljanja i lokalne manifestacije stanara. Od posebnog značaja je ekološki dizajn uz primenu principa za planiranje "*prijateljskog okruženja*". Tako je u jednom delu parka izgrađeno jezerce sa podzemnom cisternom u dvorštu, uz korišćenje kišnice sa okolnih krovova. Kišnica omogućava prijatni ambijent za sedenje i prostor za rekreaciju, kao i izvor za zalivanje zelenih površina. Stanari su iskoristili ostatke od betonskih površina za izgradnju zidova svojih bašti, što je omogućilo da se čitavo susedstvo pretvori u "*zelenu dnevnu sobu*". Ovaj vid reciklaže je primer ekološki odgovornog građanstva.

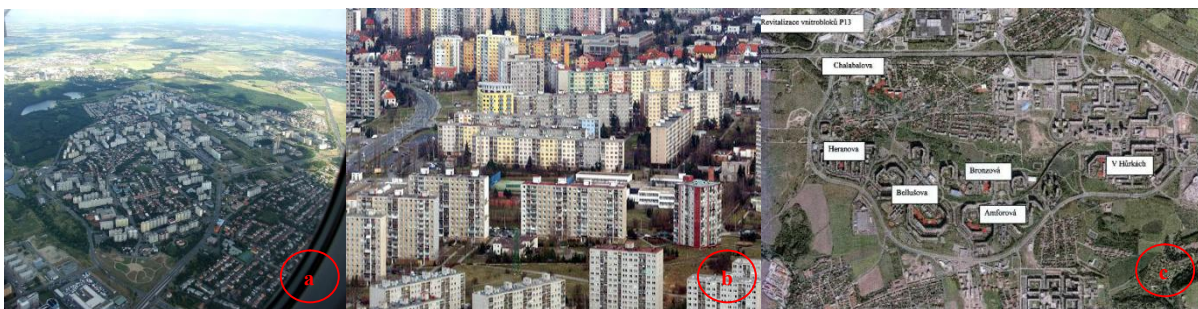
Generalno, unapređenje slobodnih prostora je realizovano kao socijalna, ekonomski i ekološki efikasna strategija urbane obnove i značajno je doprinelo povećanju kvaliteta stambenog okruženja Hellersdorfa. Strategija, dizajn i tehnologije koji su primenjeni su promovisani od strane vlasti u kontekstu internacionalne razmene iskustava sa drugim kompleksima sa višespratim stanovanjem. Veliki značaj za realizaciju pomenutih aktivnosti revitalizacije slobodnih prostora imalo je osnivanje Kancelarije za upravljanje i urbani razvoj stambenih distrikata. To je neutralna, fleksibilna i neprofitabilna agencija finansirana od strane grada Berlina. Odgovorna je za koordinaciju planerskih aktivnosti i realizaciju projekata urbane revitalizacije, kao i za saradnju veća distrikta, stambenih kompanija, stanarskih asocijacija i ostalih potencijalnih aktera – lokalnih preduzetnika, malih preduzeća i legalnih institucija. Ovakav organizacioni okvir omogućio je kolaborativni model u donošenju odluka u projektu revitalizacije i ostvarivanje balansa u "top-down" i "bottom –up" inicijativama. Jedan od najvažnijih instrumenata Helledor projekta bila je participacija stanara u planiranju i implementaciji projekta revitalizacije. Svaka odluka doneta tokom realizacije projekta mogla je da utiče na kvalitet život stanara, tako da je njihova participacija bila poželjna i neophodna. Participacija stanara imala je za cilj usaglašavanje svakodnevnih potreba i zahteva stanara i profesionalnog znanja eksperata u pogledu postavljanja ciljeva projekta, što je doprinelo da ovaj projekat bude demokratičan i veoma efikasan. Praksa je pokazala da je adekvatna



komunikacija sa stanarima uticala na njihovo bolje razumevanje planiranja projekta revitalizacije i ubrzavanje implementacije različitih projektnih aktivnosti.

### 5.3.2 Praga 13 u Pragu

Distrikt Praga 13 je jedan od najvećih distrikata u Pragu, sa dominantno zastupljenim višespratnim stanovanjem i najvećom gustinom naseljenosti. To je tipičan primer stambenog naselja sa zgradama od prefabrikovanog betona. Građeno je do kraja 1980-ih godina i u njemu živi čak 63800 stanovnika (slika 36 a,b). U distriktu postoji mnogo slobodnih prostora i velikih zelenih površina, koji su nažalost nedefinisani, neopremljeni, nefunkcionalni i zapušteni. Osnovni problemi koji su se pojavili na slobodnim prostorima su: gomilanje smeća, kriminal, vandalizam, nebezbednost stanara, nedostatak socijalne kontrole, nedovoljan broj parking mesta, zloupotreba javnih površina za parkiranje i gubitak osnovnih funkcionalnih vrednosti. U ovom distriktu implementovan je program "*Revitalizace sídlištních vnitrobloků*" i izvršena je revitalizacija i unapređenje slobodnih prostora. Ovaj program je realizovan kao deo dugoročno planirane obnove slobodnih prostora koju je vodio Departman za životnu sredinu (dostupno na [www.praha13.cz/8347](http://www.praha13.cz/8347)). Program je kofinansirao Metropolitan distrikt Praga 13 uz pomoć Opštine Praga. Implementovan je u okviru programa Operational Programme Prague Competitiveness od 2007. do 2013. godine uz pomoć fondova EU (European Regional Development Fund). U planiranju su učestvovali eksperti uz konsultacije stanara. Stanari su mogli da šalju pismene predloge i redovno posećuju lokalne kancelarije i izražavaju želje i komentare, a održavani su i sastanci sa stanarima. Fokus programa je bio kreiranje atraktivnih i visoko kvalitetnih prostora za boravak stanara.



Slika 36: Distrikt Praga 13 a) i b) prikaz distrikta b) dispozicija revitalizovanih slobodnih prostora

Izvor: a) <https://en.wikipedia.org> b) <http://nazory.aktualne.cz/komentare/kultura-za-500-o-zuslechtovani-obyvatelstva-skrze-umeni/r~179a3616df8711e4bc74002590604f2e/> c) [http://www.praha13.cz/8347\\_Revitalizace%20sidlistnich%20vnitroblok](http://www.praha13.cz/8347_Revitalizace%20sidlistnich%20vnitroblok)

Osnovni kocept programa je bio razvoj susedstva kreiranjem novog "*primerenog okruženja*", a kroz revitalizaciju i izgradnju prostora za okupljanje stanara, parkova, igrališta i sportskih terena, kao i plansko ozelenjavanje širom distrikta Prage 13. Neki slobodni prostori su već rekonstruisani u prošlosti, a neki su izabrani po prioritetima, prema nivou devastacije i prema potrebnim finansijskim sredstvima. Uz pomoć programa revitalizovano je 6 slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, što je pozitivno uticalo i na stanare zgrada, na prolaznike i posetioce ovih prostora, kao i na stanare susednih kompleksa (slika 36c). Prostori koji su izabrani za revitalizaciju se nalaze u najstarijim delovima distrikta, a bili su potpuno zapostavljeni, devastirani i neusklađeni sa potrebama stanara. U daljem tekstu su prikazani tokovi i efekti programa revitalizacije pomenutih 6 slobodnih prostora.

- *Slobodni prostor u ulici Amforová, Lužiny* - revitalizovani su igralište i sportski teren, planirano je ograđivanje prostora, promena popločanja, prenamena u multinamenski prostor za društvene igre i vožnju rolera i postavljena je stena za penjanje. Izgrađena su 2 igrališta za decu na mestu degradiranih prostora, primenom savremene opreme za sedenje i igru. Deo zelenila je zadržan, a izvršeno je i dodatno plansko ozelenjavanje. Cilj je bio stvaranje parkovskog ambijenta, zamena monolitnih betonskih površina novim popločanjem i uvođenje savremene urbane opreme.

- *Slobodni prostor u ulici Bronze, Lužiny* - prostor je revitalizovan u skladu sa originalnim planom koji nikada nije bio realizovan, a zadržana su igrališta i sportski tereni. Igrališta su dobila nove sadržaje i keramičke i drvene setove za igru u jarkim bojama kako bi se deca osećala prijatno. Unapređena je i vegetacija, uz maksimalno očuvanje postojeće.

- *Slobodni prostor u ulici Bellušova, Lužiny* - projekat revitalizacije se, kao i prethodni, zasniva na originalnom planu, a fokusiran je na 2 sportska terena i zeleni prsten. Predviđen je "*drveni vodeni zamak*" okružen prijatnim pejzažem sa klupama, cvećem i žbunjem. Tereni su opremljeni novom opremom za različite sportove, a okolni prostor je oplemenjen novom vegetacijom. U okviru ovog prostora je predviđen moderni park za okupljanje stanara, sa centralnom pasarelom oko koje stanari mogu gajiti cveće, a uz nju su postavljeni i "*džepovi*" za relaksaciju.

- *Slobodni prostor u ulici Heranova - Calico, Stodůlky* - originalni plan uređenje je potpuno zamenjen novim konceptom. Postojeći prostor za društvene igre je zamenjen novim i modernim, tako da novoplanirane aktivnosti ne uznemiravaju stanare. Igralište za decu je povećano, dobilo je novi oblik i opremljeno je modernom opremom. Zelenilo je preuređeno i zasađeno je novo drveće.



Tabela 21: Efekti programa revitalizacije slobodnih prostora - stambeni kompleks Praga 13

Efekti programa	Ilustracije
umetnička instalacija kanta za smeće (a) dekorativni zid za penjanje (b) nova vegetacija (c)	
nova igrališta za decu (a,b,c,d,e)	
novi sportski teren (f)	
novi prostor za okupljanje stanara (a) klupe za sedenje (b)	

Izvori slika: [http://www.praha13.cz/8347\\_Revitalizace-sidlistnich-vnitroblok](http://www.praha13.cz/8347_Revitalizace-sidlistnich-vnitroblok)

• *Slobodni prostor u ulici Chalabalova, Stodůlky* - pre revitalizacije prostor je imao karakter klasičnog igrališta i bio je potpuno zapašten. Predlog unapređenja je podrazumevao čišćenje prostora i uvođenje nove vegetacije, rekonstrukciju 2 sportska terena, uz primenu adekvatne podloge i postavljanje multinamenske sportske opreme. Unapređena su i 2 igrališta za decu, osvežena jarkim bojama i novom urbanom opremom za igru. Predviđena je i revitalizacija zapostavljenog zelenog pojasa oko stambenih zgrada, kroz uvođenje različitih pejzažnih elemenata, raznovrsne vegetacije i postavljanje prostora za odmor stanara.

• *Slobodni prostor Hurky, New Butovice* - ovaj projekat se takođe zasniva na originalnom planu koji nikada nije bio realizovan. Postojeći sportski teren je dobio opremu za nove sadržaje (basket, skejtbord...). Predhodno zapašteni prostor sa peskom za igru dece je revitalizovan i obložen keramičkim elementima vedrih boja, a namenjen je relaksaciji i igri

najmanje dece. Predviđeni su i novi prostori za sedenje, a celi prostor je dobio nove zelene površine.

Navedeni projekti su se pokazali kao veoma efikasni i doprineli su stvaranju koloritnih i atraktivnih prostora za stanare, većeg broja modernih igrališta za decu, prostora za pasivnu i aktivnu relaksaciju (tabela 21). Monolitne betonske površine su zamenjene novim materijalima, a zahvaljujući planskom ozelenjavanju i redovom održavanju unapređena je i mikroklima i higijena. Stvaranje privlačnih prostora za sportske aktivnosti, prostora za omladinu sa različitim sadržajima, multinamenskih prostora za boravak stanara, doprineli su smanjenju kriminala i vandalizma, koji je ranije bio prisutan u raznim vidovima. Značaj ovih projekata ogleda se i u doprinosu održivom razvoju celog distrikta.

### 5.3.3 Petržalka u Bratislavi

Distrikt Petržalka u Bratislavi sagrađen je kao moderni stambeni kompleks tokom 1970-ih i 1980-ih godina (Euroscapes, 2012) Imajući u vidu da ovde živi 115000 stanovnika, Petržalka predstavlja treći najveći stambeni distrikt u Slovačkoj sa gotovo najvećom gustinom naseljenosti u Slovačkoj i centralnoj Evropi (slika 37).



Slika 37: Distrikt Petržalka a) situacioni prikaz b), c), d) stanje slobodnih prostora

Izvor: Kovacsova V.: Urban Permeability: On Plants and Plinths, in Landscape transformations of the post-communist countries: an international interdisciplinary student conference, Prague 17-18 October 2013

U ovom distriktu postoji nekoliko tipova stambenih zgrada u pogledu prostorne organizacije i spratnosti. Sve zgrade imaju unutrašnja dvorišta. Distrikt ima veliki potencijal u pogledu slobodnih i zelenih površina (slika 37 a,b,d). Uprkos tome, stambeno okruženje je veoma oskudno u sadržajima i urbanoj opremi, bez ikakve diferencijacije u aktivnostima i tipovima



prostora za različite kategorije stanara (Cosimelli, Petaccia, 2011) Prisutan je i problem parkiranja na slobodnim i zelenim površinama (slika 39c).

Projekat revitalizacije je rađen za park Vlastenecké u okviru stambenog kompleksa u periodu od 2008. do 2011. godine. Glavni problem bila je zapuštenost i devastiranost ovog zajedničkog slobodnog prostora. Posebno treba istaći i problem odsustva diferencijacije pešačkog i motornog saobraćaja i ulazak automobila u park. To je dovodilo do zloupotrebe zelenih površina za parkiranje i doprinosilo narušavanju bezbednosti pešaka, uzurpaciji zelenih površina i gubljenju njihove primarne namene (slika 38). Osnovna polazišta predloga revitalizacije bili su: unapređenje pešačkih staza, isključivanje motornog saobraćaja iz parka distrikta, revitalizacija zelenih površina, unapređenje urbane opreme, postavljanje rasvete i unapređenje bezbednosti.



Slika 38: Stanje parka pre revitalizacije – 2007. godine

Izvor: Cosimelli, Petaccia (2011)

Cilj revitalizacije je bio da se dobije atraktivni reprezentativni javni prostor čitavog distrikta. Tokom projekta revitalizacije, prethodne pešačke staze su zamenjene novim sa dugotrajnim materijalima, lakim za održavanje. Postavljene su barijere kako bi se sprečio ulazak automobila. Zadržano je i obnovljeno postojeće zelenilo uz novo plansko ozelenjavanje. Takođe je zadržan i najveći broj pešačkih staza, ali su značajno unapređene. Projektom je predviđeno stvaranje bezbednog i dobro dizajniranog javnog slobodnog prostora sa raznovrsnim funkcijama. Osim funkcije komunikacije (kretanje, šetanje), omogućena je i socijalna funkcija prostora - predviđeni su brojni prostori za susretanje i okupljanje stanara kompleksa. Inicijator projekta bilo je Odeljenje lokalne samouprave. Pri tom su predložena 3 projekta revitalizacije, a izabrano rešenje je bilo na javnom uvidu kako bi se stanari upoznali i dali svoje predloge. Predlozi i komentari stanara su uvaženi i inkorporirani u konačni projekat revitalizacije (slika 39).



Slika 39: Efekti programa revitalizacije slobodnih prostora u distriktu Petržalka a) situacioni prikaz plana revitalizacije b) prostor za sedenje i okupljanje c) nova urbana oprema i plansko ozelenjavanje d) staze za šetanje

Izvor: [www.euroscapes-eu.org](http://www.euroscapes-eu.org)

Značaj ovog projekta je prevashodno u tome što je jedan od prvih unapređenih slobodnih prostora u Petržalki. Distrikt je dobio novi tip prostora koji omogućava socijalizaciju stanara, okupljanje, aktivnu i pasivnu rekreaciju stanara, kao i ljudi iz okolnih stambenih kompleksa. Lokalne vlasti usvojile su i strategiju održavanja i upravljanja distriktom. Posebno je značajna participacija stanara. U projekat je bio uključen veliki broj aktera sa različitim nadležnostima:

- lokalna samouprava distrikta Petržalka - saradnja sa Odeljenjem za urbani dizajn i upravljanje zelenim površinama i implementacija projekta
- komunalni servisi, Odeljenja za prakove i zelene površine, Odeljenje za građevinske dozvole - održavanje i briga o zelenim površinama
- Odeljenje za građevinske dozvole - odobravanje projekata revitalizacije
- pejzažni arhitekta - urbani dizajn
- Ministarstvo ekonomije - finansiranje i kontrola
- programi EU - donacije finansijskih sredstava
- stanari - konsultacije.

Osim pomenutog projekata treba napomenuti trenutno aktuelni projekat *"People meet in Petržalka - The requalification of a public space in a post-socialist neighborhood"* (Cosimelli, Petaccia, 2011). Ovo je sveobuhvatni projekat revitalizacije koji ima za cilj unapređenje i povezivanje slobodnih prostora stambenih blokova sa centralnim linijskim parkom koji

ovaj distrikt deli na 2 dela (tabela 22). Ključni strateški cilj projekta je "popunjavanje" praznih slobodnih prostora u distriktu, remodelacija slobodnih prostora u skladu sa merom čoveka, fokusiranje na osnovne vrednosti postojećeg ambijenta i unapređenje kvaliteta života. Cilj ovih intervencija je i kreiranje identiteta distrikta kroz promociju kolektivnog baštovanstva i uzgajanje hrane. Smatra se da budućnost ovog distrikta leži u njegovim zelenim potencijalima značajnim za čitavu Bratislavu. Cilj ovog projekta je: uvođenje novih funkcionalnih celina sa raznovrsnim sadržajima za boravak stanara na otvorenom prostoru; usvajanje nove tipologije slobodnih prostora (tabela 22) i kanalisiranje "ulivanja" slobodnih prostora nižeg reda u centralni parkovski prostor. Sve navedeno usmereno je ka podsticanju novog urbanog identiteta distrikta i unapređenje kvaliteta života stanara.

Tabela 22: Projekat revitalizacije slobodnih prostora

Opis	Ilustracije
<p>projektna šema (a)</p> <p>stambena susedstva u distriktu (b)</p> <p>novе fokusne tačke i veze stambenim kompleksima (c)</p>	
<p>usvojena nova tipologija slobodnih prostora (a)</p> <p>kolektivno baštovanstvo (b)</p>	
<p>Master plan (a)</p> <p>novi prostor za sportske aktivnosti (c)</p> <p>novi most i komercijalni sadržaji (c)</p>	


Ivor slika: Cosimelli, Petaccia (2011)



### 5.3.4 Soarelui u Temišvaru

Stambeni kompleks Soarelui je jedno od poslednje izgrađenih velikih stambenih kompleksa sa višespratnim stanovanjem u Temišvaru tokom 1970-ih godina (projekat *Grey neighbourhood rehabilitation*). Ključni problemi čitavog kompleksa bili su: deficit parking mesta, devastacija i zapostavljenost slobodnih prostora, anonimnost, odsustvo personalizacije, nizak stepen interakcije među stanarima i odsustvo identifikacije sa stambenim okruženjem i zajednicom (tabela 23). Generalno stanje kompleksa sa višespratnim stanovanjem u Rumuniji ocenjuje se kao kritično i veoma problematično sa više aspekata. Stambeni kompleksi se nazivaju "siva susedstva". U Rumuniji ne postoji koherentna strategija unapređenja stambenih kompleksa i slobodnih prostora iz doba socijalizma. Posle privatizacije, 97% stanara su postali vlasnici stanova, a samim tim pripala im je odgovornost za održavanje zgrada i slobodnih prostora (*Housing in South Eastern Europe, solving a puzzle of challenges*). Zbog loše ekonomske situacije u Rumuniji, stanari nisu u mogućnosti da finansijski učestvuju u aktivnostima potrebnim za revitalizaciju slobodnih prostora.

Tabela 23: Stanje slobodnih prostora pre revitalizacije

Problemi	Ilustracije
problem parkiranja na slobodnim prostorima	
devastirani i zapušteni slobodni prostora nizak nivo higijene ruinirana urbana oprema	

Izvor slika: <http://www.f-o-r.ro/-DOA>



Analiza zelenih i slobodnih površina pokazala je da su ovi prostori izdvojeni, sa jasnim granicama, ali su neadekvatno uređeni i loše održavani. Potencijali slobodnih prostora su neiskorišćeni i zanemareni i nisu prijatni za boravak stanara. Razlog je činjenica da su slobodni prostori preveliki i previše zapušteni i da stanari, nemaju kapaciteta i ekonomskih mogućnosti za održavanje i upravljanje. Slobodni prostori u kompleksu se mogu opisati kao prazni prostori između zgrada, bez identiteta i neprivlačni su za stanare. Veliki problem je odsustvo diferencijacije pešačkog i motornog saobraćaja, kao i deficit parking mesta (kao i u svim bivšim socijalističkim zemljama). To doprinosi negativnom percepciji prostora i zanemarivanju od strane stanara i oskudnim susedskim interakcijama (tabela 23). Bezbednost stanara je narušena usled parkiranja na slobodnim prostorima. Postoje pokušaji zabrane ulaska automobila na slobodne prostore - postavljene su barijere i ograde oko nekih zelenih površina, ali su to samo parcijalne intervencije koje nisu dovoljne za prevazilaženje pomenutih problema. U kompleksu je dominantna visoka koncentracija stanara sa nižim prihodima, za koje je prisutvo privlačnih zajedničkih slobodnih prostora u neposrednoj okolini stana od posebne važnosti. U tom smislu uočeno je da jedna od glavnih strategija unapređenja susedstva treba da bude uvođenje reprezentativnih slobodnih prostora za svaki stambeni blok, gde će se stanari osećati bezbedno, prijatno i imati osećaj pripadnost mestu. U okviru projekta *Grey neighbourhood rehabilitation* izvršeno je anketiranje stanara o njihovim potrebama i željama u stambenom okruženju. Utvrđeno je da 17% stanara želi više parking mesta, 17% više zelenih površina, 10% kvalitetnije pešačke staze, 10% više igrališta, 4% veću higijenu prostora, 19% želi manje prisutvo automobila, a ostali neke dodatne sadržaje.

Projekat revitalizacije stambenog kompleksa Soarelui predstavlja pilot projekat, koji ima za cilj iniciranje strateških rešenja za unapređenje i mnogih drugih stambenih kompleksa iz doba socijalizma u Rumuniji. Projekat je započet kroz saradnju sa stanimarima, kao reakcija na degradaciju stambenog okruženja. Ciljevi projekta su bili podsticanje duha stambene zajednice, obezbeđenje održivosti kompleksa i ostvarivanje potencijalnih ekonomskih benefita (usled očekivanog povećanja vrednosti nekretnina nakon unapređenja). Ovaj projekat je sveobuhvatni, a unapređenje slobodnih prostora je tretirano kao prioritet. Cilj je da svako stambeno dvorište i slobodni prostor (kao i fasade zgrada) dobiju zasebnu karakteristiku u pogledu estetike i funkcija i podstaknu jačanje stambenih zajednica (tabela 24). Generalni ciljevi projekta su unapređenje slobodnih prostora uz što manje troškove, a kroz afirmaciju raznovrstnosti, jačanje pripadnosti i teritorijalnosti stanara, poboljšanje susedskih interakcija i edukacija stanara. Problem parkiranja u kompleksu se rešava izgradnjom rešetkastih garaža.

Tabela 24: Predlog projekta revitalizacije

Predlog mera	Ilustracije
master plan revitalizacije (a)  predlog uređenja zajedničkog slobodnog prostora (b)	 This row contains two illustrations. On the left, labeled 'a', is a detailed master plan showing building footprints, green spaces, and infrastructure. On the right, labeled 'b', is a 3D architectural rendering of a modern residential complex with colorful facades and a large green lawn in the foreground.
predlog uređenja unutrašnjeg dvorišta (c)	 This row contains two illustrations. On the left, labeled 'c', is a site plan showing a central courtyard area with trees and walkways. On the right, labeled 'c', is a 3D architectural rendering of a modern building with a curved roof and a glass facade, overlooking a courtyard.
predlog rešavanja parkiranja (d)	 This row contains two illustrations. On the left, labeled 'c', is a 3D architectural rendering of a modern building with a curved roof and a glass facade, showing people walking in a courtyard area. On the right, labeled 'd', is a site plan showing a parking area with cars and a building footprint.

Izvor slika: <http://www.f-o-r.ro/-DOA>

Smatra se da ovaj pilot projekat može biti lako usvojen kao strategija za unapređenje ostalih kompleksa sa višespratnim stanovanjem u Rumuniji, a možda čak i u drugim bivšim socijalističkim zemljama. Ključne ideje projekta su uključivanje stanara, redovno održavanje, postepeno i kontinualno unapređenje slobodnih prostora, uz sagledavanje dugoročnih rešenja i posledica, kao i edukacija stanara o značaju projekta. Izvori finansiranja projekta su fondovi EU, lokalni fondovi, privatni investitori i u skromnom obimu asocijacije stanara.

### 5.3.5 Havana u Budimpešti

U Mađarskoj su 2003. godine uvedeni "kompleksni projekti" koji, pored unapređenja zgrada, podrazumjevaju i revitalizaciju neposrednog okruženja i slobodnih prostora. U finansiranju ovih projekata država učestvuje sa 50%, a lokalne vlasti i asocijacije stanara sa po 25%. Osnovni problem koji se javlja prilikom implementacije programa revitalizacije su nedovoljni finansijski instrumenti, s obzirom na to da često ni lokalne vlasti ni vlasnici stanova nemaju dovoljno sredstava da investiraju.

Naselje Havanna u Budimpešti je sagrađeno 1970-ih godina. U njemu se nalazi 8 dugačkih

lamela sa zgradam spratnosti P+10, a tamo živi oko 17000 stanovnika (Erdősi, 2003). U naselju su prisutni raznovrsni problemi: zastarelost i oštećenja stambenih zgrada, loše održavanje i malo investiranje u održavanje slobodnih i zelenih površina, dečijih igrališta, parkova, ulica, mobilijara, kao i deficit parking mesta. Takođe su zastupljeni i razni vidovi vandalskog ponašanja i socijalni problemi.

Tabela 25: Prikaz stanja slobodnih prostora u naselju Havana

Problemi	Ilustracije
<p>loše održavanje higijene (a)</p> <p>zapušteno igralište za decu (b)</p>	
<p>devastirana urbana oprema (c)</p> <p>slobodni prostori bez sadržaja anonimnost (d)</p>	

Izvor slika: [www.restate.geog.uu.nl](http://www.restate.geog.uu.nl), Csaba, T. (2006): How we really live in panel blocks, Case Study on the conditions and potentials of Large Housing Estates in Budapest - for sustainable development, Den Haag, Budapest, <https://www.wikimedia.org/>

Pored lošeg stanja stambenih zgrada, kao glavnog problema kompleksa, zanemarivanje javnih prostora, posebno igrališta i sportskih terena, identifikovano je kao najnegativniji aspekt stambenog naselja Havana (Szemző, Tosics, 2004). Trotoari i pešačke staze su ispucali, jer su napravljeni od najjeftinijih materijala, osvetljenje je nedovoljno i oštećeno, a urbana oprema devastirana ili izostaje. Poseban problem su neorganizovane deponije smeća, neredovno odnošenje smeća, neprijatni mirisi i narušavanje ekološkog komfora (Csaba, 2006). Prisutan je i problem deficita parking prostora, što je jedan od razloga zbog čega se stanari parkiraju na slobodnim i zelenim površinama (tabela 25). Opšti problem bezbednosti ogleda se u sporadičnim kriminalnim delatnostima, krađi automobila, vandalizmu na slobodnim prostorima, a nadgledanje kompleksa od strane policije ne postoji (Erdősi, 2003).

Program regeneracije Havane počeo je 2001. godine i odvija se dosta sporo. U saradnji sa Kompanijom za upravljanje nekretninama napravljen je program "kompleksne regeneracije". Međutim, potrebno je oko 2,5 miliona eura za realizaciju, od čega bi polovinu trebalo da

finansira država, a polovinu lokalne vlasti. Nedovoljna finansijska sredstva kojima raspolažu lokalne vlasti su ključni problem za implementaciju programa unapređenja. Ipak, na inicijativu lokalnih vlasti, dosta je učinjeno za revitalizaciju slobodnih prostora i unapređenje kvaliteta života. Javni prostori između stambenih zgrada su u vlasništvu opština. Postoji više ključnih ciljeva revitalizacije: modernizacija igrališta, u smislu bezbednosti u skladu sa EU standardima, redovno odnošenje smeća, čišćenje zelenila i dodatno ozelenjavanje, zatim popločavanja i postavljanje uličnog mobilijara i posebno sređivanje centralnih slobodnih i zelenih površina.

Projekti revitalizacije realizovani su uključivanjem u program RESTATE (*Restructuring Large Housing Estates in European Cities*), finansiranim od strane EU. Unapređenje igrališta je počelo krajem 1990.- ih, pri čemu je zamenjena urbana oprema, uređena su stanarska dvorišta i individualne bašte, unapređeno je zelenilo i deponije smeća (Kempen et al.,2005). Posebno je značajna implementacija koncepta stvaranja malih bašti ispred nizova stambenih zgrada, čime su formirani polu - javni prostor za stanare. Kreiranje i održavanje malih bašti ispred zgrada osim poboljšanja izgleda slobodnih prostora, takođe ima za cilj i promovisanje učešća javnosti i veći osećaj pripadnosti. Lokalno udruženje za upravljanje stambenim kompleksima daje besplatno zemljište zainteresovanim stanarima za kolektivno baštovanstvo- za sadenje biljaka i cveća oko svojih zgrada. Obično 5-10 % stanovnika svake zgrade učestvuju u ovim aktivnostima, a uočeno je da se broj učesnika povećava. Još jedan pozitivan pristup mobilizacije i uključivanja stanara sprovodi se kroz program Opštine, koja stanarima ustupa veće javne prostore za realizaciju programa kolektivnog baštovanja. Opština distribuira žbunje i seme trava stanarima, a od odgovarajućih stručnjaka dobijaju savete o hortikulturi i vrtlarstvu. Nakon toga stanari preuzimaju svakodnevni rad na održavanju bašti i vrtova. Dve kompanije koje održavaju parkove zapošljavaju stanare koji su privremeno bez posla i time podstiču njihov osećaj da doprinose unapređenju stambenog susedstva. Stanari su takođe pozvani da učestvuju u različitim lokalnim takmičenjima u pogledu uređenja bašti, a sve u cilju stvaranja što privlačnijeg stambenog okruženja.

Postoje pokušaji da se reši problem parkiranja. U većini slučajeva, parking problemi se rešavaju na račun prisutnih zelenih površina. Grade se i garaže, kojima samo delimično rešavaju problemi parkiranja. Posledica ovakvih mera, osim smanjenja zelenih površina, su buka i dim od automobila, koji narušavaju ekološki komfor i zdravlje stanara nižih spratova okolnih stambenih zgrada (Tosics, 2005.,b). Uprkos ovim naporima i dalje postoji problem



parkiranja, mnogi ljudi nastavljaju da parkiraju svoje automobile na zelenim površinama i trotoarima. Među stanarima postoji i strah od krađe automobila, a mnogi smataju da je opasnost od krađe manja ukoliko se parkiraju što bliže stambenim zgradama (na slobodnim prostorima).

Tabela 26: Efekti programa revitalizacije slobodnih prostora - stambeni kompleks Havana

Efekti programa	Ilustracije
uređenje igrališta za decu (a)	
uređenje zelenih površina - participacija stanara (b)	
unapređenje zajedničkih slobodnih prostora (c)	

Izvor slika: Csaba (2006), [www.blog.urbact.eu](http://www.blog.urbact.eu)

Rezultati programa RESTATE ukazuju da je došlo do znatnog poboljšanja u upravljanju i održavanju slobodnih prostora u poslednjih nekoliko godina. U naselju Havana, kompanija za upravljanje javnim prostorima, preduzela je širi program revitalizacije poslednjih godina. Sredstva EU se koriste za revitalizaciju igrališta u skladu sa standardima EU, a izvršena je i obnova postojećeg zelenila i dodatno plansko ozelenjavanje (tabela 26). Pored košenja travnjaka, uređenja živih ograda, žbunja i drveća, popravki trotoara, revitalizacije igrališta, sađenja novih stabala i održavanja javnih prostora, posebna pažnja je posvećena odlaganju otpada i smeća. Takve mere su preduzete u cilju otklanjanja neprijatnih mirisa i neprikladnih

staza za šetanje duž kojih je bilo nagomilano smeće, a sakupljanje otpada se vrši na tzv. "smeće - ostrvima".

Poboljšanje bezbednosti na slobodnim prostorima je jedan od najvažnijih ciljeva politike kompleksa Havana. U tom kontekstu instaliran je napredni sistem za nadgledanje sa savremenim kamerama u cilju poboljšanja bezbednosti na slobodnim prostorima, posebno u blizini zgrada. Nakon toga uočeno je značajno smanjenje vandalizma i kriminala. Stanari smatraju da sistem obezbeđenja treba da bude sveobuhvatan, uz obavezne dodatne mere - češće policijske patrole. Primenjenim merama povećana je bezbednost, kako zahvaljujući stanarima, tako i policiji. Revnosni stanari preko kamera gledaju dešavanja na slobodnim prostorima i prijavljuju vandalsko ponašanje policiji, a organi policije na ulicama su pripravnici u slučaju vandalskog ponašanja.

#### **5.4 KLJUČNE TAČKE USPEHA**

Pregled prethodnih primera revitalizacije slobodnih prostora ukazuje na povoljne okvire za prevazilaženje negativnih tokova razvoja slobodnih prostora i sagledavanje aktuelnih okvira (planerskih, institucionalnih, finansijskih) za usmeravanje njihovog unapređenja. Ciljevi analiziranih primera revitalizacije fokusirani su ka povećanju stepena upotrebne vrednosti slobodnih prostora, promovisanju participacije stanara, uspostavljanju novih sistema vrednosti u domenu prostorno-funkcionalnih, ekoloških, psiho-socijalnih i estetskih karakteristika i konačno ka unapređenju kvaliteta života. Analizirani primeri ukazuju na velike razlike u pogledu stanja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u različitim zemljama. Može se zapaziti trend progresivnog opadanja kvaliteta usled zamenarivanja i nagomilavanja problema i nedostatka efikasnog održavanja i upravljanja. Prisutni problemi su višestruki i uključuju brojne aspekte na raznovrsnim nivoima, a slobodne prostore možemo okarakterisati kao marginalizovane i zapuštene. Primeri koji su razmatrani ukazuju da na to da su u programima revitalizacije tretirani: 1. slobodni prostori koji su zapušteni usled lošeg održavanja i 2. nedovršeni ili čak prazni slobodni prostori bez upotrebne vrednosti, kao posledica nedoslednog sprovođenja prvobitnih planova za uređenje. Uočava se i da su u nekim zemljama zastupljeni samo programi fokusirani na uređenju pojedinačnih slobodnih prostora, dok u drugim postoje integrisani programi na nivou grada. U zavisnosti od društveno - političkog sistema, institucionalnog i ekonomskog okvira u pojedinačnim zemljama, identifikovane su sličnosti i razlike u domenu problema koji doprinose devastaciji



slobodnih prostora, a utvrđen je i veliki diverzitet u pogledu primenjivanih mera i instrumenata revitalizacije, uključenih aktera i interesnih grupa i finansijskih instrumenata.

- **Pregled problema - nivoa deprivacije slobodnih prostora**

Imajući u vidu analizirane primere revitalizacije slobodnih prostora, zaključuje se da su u njima prisutni: prostorno-funkcionalni, ekološki, psiho-socijalni, tehnološki, organizacioni i vizuelno-estetski problemi. Posebno je značajno istaći da je razmera problema mnogo veća u bivšim socijalističkim zemljama nego u zapadno-evropskim (tabela 27). U zapadno-evropskim zemljama, nivo deprivacije slobodnih prostora je mnogo manji, jer su ranije krenule sa pokretanjem i realizacijom programa revitalizacije. Identifikovani problemi ozbiljno narušavaju integritet stambenih kompleksa i kvalitet života stanara. Kao što se može videti, prostorno-funkcionalni problemi i problemi bezbednosti su relativno slični u analiziranim slučajevima. Imajući u vidu analizirane primere revitalizacije, može se zaključiti da se ključni problemi slobodnih prostora mogu prepoznati kroz: odsustvo adekvatnih funkcionalnih potencijala prostora za različite kategorije stanara, devastiranost urbane opreme, monoton izgled prostora, loš sistem održavanja i upravljanja, neodržavanje zelenila, neadekvatnu higijenu prostora, vandalsko ponašanje, nizak nivo bezbednosti, kao i odsustvo privlačnosti, koja doprinosi devalvaciji osnovnih estetskih vrednosti.

Na razlike u pogledu generalnog nivoa deprivacije slobodnih prostora u mnogome utiče sistem održavanja i upravljanja i finansijski kapaciteti pojedinačnih država i lokalnih samouprava. Evidentno je da je u postsocijalističkim zemljama održavanje slobodnih prostora bilo na veoma skromnom nivou, a dugotrajne štete koje su time nanete slobodnim prostorima su višestruke. Osim toga, parkiranje svakako predstavlja veoma veliki problem u svim postsocijalističkim zemljama, što je pre svega posledica skromnih, neodgovarajućih standarda planiranja koji su se primenjivali u vreme izgradnje velikih stambenih kompleksa. Nedovoljni kapaciteti parking prostora i neadekvatno upravljanje stacionarnim saobraćajem nesumnjivo predstavljaju ogromne probleme za koje većina kompleksa ne može naći efikasna rešenja. Uprkos ekonomskoj krizi, broj automobila sve više raste, a veliki problem predstavlja uzurpiranje slobodnih i zelenih površina od strane stanara za potrebe parkiranja. Sve to stvara haotično stanje u mnogim kompleksima i utiče na smanjenje dostupnosti slobodnih prostora stanarima.

Tabela 27: Pregled nivoa deprivacije slobodnih prostora

VRSTE PROBLEMA	Zapadno-evropske zemlje					Post-socijalističke zemlje					Zastupljenost problema
	Eriksbo	Augustenborg	Bredalspark	Kvarterløft	Poptahof	Hellerdorf	Praga 13	Petržalka	Soarelui	Havana	
<b>PROSTORNO-FUNKCIONALNI</b>											
mali zajednički slobodni prostori									*		*
odsustvo adekvatnih sadržaja	*	*	*	*	*		*	*	*	*	***
odsustvo igrališta za decu	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	**
karakter nedovršenosti prostora		*	*	*	*	*	*	*	*	*	***
monoton izgled - unificirano ponavljanje prostora	*	*	*	*	*		*	*	*	*	**
odsustvo javno-privatne delineacije	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	***
nedostatak strukture i reda, haotičnost		*		*				*		*	*
nedostatak prostora za okupljanje stanara	*		*	*	*	*	*	*	*	*	***
nedostatak rekreativnih sadržaja	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	***
nedostatak adekvatne urbane opreme	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	***
<b>EKOLOŠKI</b>											
smeće, zagađenje, loša higijena	*			*	*	*	*	*	*	*	***
manjak zelenih površina		*							*	*	*
<b>PSIHO-SOCIJALNI</b>											
vandalizam, omladinska delikvencija i anonimnost					*	*	*	*	*	*	***
loše osvetljenje	*	*		*	*	*	*	*	*	*	**
odsustvo nadgledanja, loše obezbeđenje prostora	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	***
grafiti	*	*		*	*	*	*	*	*	*	**
okupljanje neprikladnih grupa	*				*	*	*	*	*	*	**
<b>TEHNOLOŠKI I ORGANIZACIONI</b>											
problem nedeterminisane nadležnosti održavanja		*		*	*	*	*	*	*	*	***
ekonomska kriza i manjak finansijskih sredstava					*		*	*	*	*	**
nedostatak koordinacije između lokalne samouprave i skupština stanara							*	*	*	*	**
nerešeni imovinsko pravni odnosi nad slobodnim prostorima							*	*	*	*	**
manjak parking mesta				*	*	*	*	*	*	*	**
parkiranje na slobodnim prostorima				*	*	*	*	*	*	*	***
<b>VIZUELNO-ESTETSKI</b>											
odsustvo vizuelno-estetskog kvaliteta	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	***
gubitak identiteta	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	***
odsustvo elemenata prirode				*	*				*		**
<b>NIVO DEPRIVACIJE</b>	*	*	*	**	**	**	***	***	***	***	

Legenda: simbol "\*\*\*\*" označava najviši nivo zastupljenosti problema-deprivacije; simbol "\*\*\*" ukazuje da su problemi prisutni, ali su izraženi u manjoj meri; simbol "\*" ukazuje na najniži nivo deprivacije

Izvor: Autor

Posebno treba naglasiti problem narušene bezbednosti, uzrokovane devastiranim prostorima i urbanom opremom i lošim osvetljenjem, koja može podsticati antisocijalno ponašanje, što utiče da se stanari osećaju nebezbedno i da slabe dobrosusedski odnosi. Odgovorne institucije često nemaju adekvatnu kontrolu, što takođe utiče na smanjeni osećaj sigurnosti

stanara, a socijalne interakcije se narušavaju. Posledice prisutnih problema mogu se sagledavati na više polja. U prostorno-funkcionalnom pogledu, dostupnosti i korišćenju slobodnih prostora ističu se sledeće posledice: opšte zanemarivanje i gubitak upotrebne vrednosti slobodnih prostora, neprilagođenost slobodnih prostora potrebama stanara i nezadovoljstvo stanara, mala frekvencija boravka i korišćenja, smanjeno angažovanje stanara u susedskim aktivnostima. Psiho-socijalne posledice mogu se sagledati kroz: manjak socijalne kohezije, loše susedske odnose, anonimnost, narušeni osećaj pripadnosti i zajedništva, otuđenje stanara, otpor, zanemarivanje i zloupotreba prostora - vandalizam i odsustvo teritorijalnosti kod stanara starosedelaca. Ekološki problemi odražavaju se na nepovoljnu mikroklimu, a vizuelno-estetske posledice su: gubitak identiteta, prepoznatljivosti, neprivaćni karakter slobodnih prostora i uopšte odsustvo atraktivnosti celog stambenog okruženja. Dakle, problematika slobodnih prostora je kompleksna i višedimenzionalna, a prisutni problemi ozbiljno narušavaju kvalitet života stanara. Iz svega navedenog zaključuje se da je sprečavanje dalje devastacije i revitalizacija slobodnih prostora veoma urgentna i nameće se potreba za novim sveobuhvatnim planskim i projektantskim pristupom.

Osim pomenutih problema, za post-socijalističke zemlje karakteristično je odsustvo kontinuiranog ulaganja u održavanje i revitalizaciju, što je dovelo do većeg stepena degradacije slobodnih prostora nego u zapadno-evropskim zemljama. Post-socijalističke zemlje karakterišu ozbiljni problemi upravljanja slobodnim prostorima: odsustvo koordinacije nadležnih institucija, nedovoljna finansijska sredstva, smanjenje raspodele finansijskih sredstava javnim servisima i slaba implementacija zakona i regulative. Osim toga karakteristični su i drastično oskudni finansijski resursi i zainteresovanost države, te odsustvo specifičnog zakonodavstva ili instrumenata za stvaranje strategija obnove. Postoji specifična legislativa za obnovu stambenih zgrada i stanova, ali nema sveobuhvatnih pristupa za unapređenje stambenog okruženja i slobodnih prostora. Brojni aspekti sputavaju kreiranje strategija revitalizacije slobodnih prostora od strane stručnjaka, a posebno velika razmera problema, uslovljena prethodnim sistemom upravljanja i održavanja. Dok u nekim zemljama postoji politička volja i interesovanje za unapređenje kvaliteta slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem i unapređuje se relevantno zakonodavstvo, u drugim se prisutno stanje ne tretira adekvatno ili se zanemaruju. Uz to treba dodati i specifični mentalitet stanara u bivšim socijalističkim zemljama. Prepoznaje se kao nezainteresovanost za uređenje i održavanje slobodnih prostora. Posledica je nasleđenih obrazaca ponašanja iz doba socijalizma, kada stanari nisu imali obaveze oko održavanja slobodnih prostora oko zgrada.

- **Sistematizacija elemenata programa revitalizacije**

Analizirani primeri revitalizacije slobodnih prostora ukazuju na to da se mogu identifikovati različite mere i aktivnosti u kontekstu unapređenja slobodnih prostora. Takođe je uočljivo i da su negde prisutne samo parcijalne intervencije, a negde integrisani pristup u revitalizaciji slobodnih prostora. Iz analiziranih primera može se zaključiti da su težišta programa revitalizacije različita: 1. unapređenje slobodnih prostora sa visokom stepenom degradacije; 2. nadogradnja i poboljšanje kvaliteta slobodnih prostora u skladu sa savremenim potrebama stanara; 3. revitalizacija u cilju rešavanja ozbiljnih problema koji narušavaju kvalitet stambenog područja u smislu održivosti. Analizirani primeri ukazuju i na sličnosti i razlike u pogledu elemenata programa revitalizacije slobodnih prostora:

1. vrsta implementovanih mera unapređenja
2. uključenih aktera i interesnih grupa
3. izvora finansiranja.

Ovi elementi programa revitalizacije primenjivaće se za definisanje modela revitalizacije slobodnih prostora ( 2. faza modela revitalizacije, str.150).

Iz analiziranih primera može se zaključiti da primenjene mere pokazuju visok stepen diverzifikacije, a mogu se sistematizovati kroz sledeće kategorije: funkcionalno-prostorne, ekološke, psiho-socijalne, tehnološke, organizacione i vizuelno-estetske. Ono što još treba istaći je da postoji i veliki disparitet u pogledu uključenih aktera i izvora finansiranja između zapadno-evropskih i bivših socijalističkih zemalja. U mnogim stambenim kompleksima, aktuelne politike i programi unapređenja se uglavnom fokusiraju prvenstveno na fizičku obnovu slobodnih prostora, tj. unapređenje prostorno-funkcionalnih aspekata kvaliteta. Obuhvata: modernizaciju urbane opreme, reorganizaciju slobodnih prostora u pravcu multinamenskih prostora za različite kategorije stanara, stvaranje fleksibilnih prostora koje će sami stanari moći da modifikuju u skladu sa svojim potrebama i uređenje vegetacije. Disperzijom sadržaja slobodnih prostora postiže se veći stepen dostupnosti svim kategorijama stanara. Posebno je značajno uvođenje javno-privatne delinacije i stanaraskih bašti. Kao što se iz analiziranih primera može videti, ove mere se sve intenzivnije apliciraju (kompleksi Eriksbo, Poptahof, Hellerdorf, Petržalka, Havana).

S obzirom na to da kvalitet stambene sredine u mnogome zavisi od ekološkog kvaliteta slobodnih prostora, u većini analiziranih primera mere za rešavanje ekoloških problema

usmerene su na: redovno čišćenje prostora i vegetacije, ozelenjavanje slobodnih prostora, kao i stvaranje prikladnih mesta za deponije smeća koje neće narušavati osnovne funkcije slobodnih prostora. Posebno treba istaći primenu ekoloških mera za sprečavanje poplava, koje su istovremeno iskorišćene i za stvaranju privlačnih slobodnih prostora (Augustenborg). Unapređenje sistema održavanja higijene je posebno značajno u postsocijalističkim zemljama, gde su ovi ekološki problemi izraženiji, a evidentni su i pokušaji rešavanja problema stacionarnog saobraćaja, koji zahtevaju mnogo ozbiljniji pristup.

Kao ključne intervencije usmerene ka rešavanju psiho-socijalnih problema mogu se identifikovati raznovrsni instrumenati za unapređenje bezbednosti i suzbijanje antisocijalnog ponašanja, kao dominantni preduslovi za korišćenje slobodnih prostora od strane stanara. U tom pravcu, akcenat je na uspostavljanju javno-privatne delineacije slobodnih prostora, kao i na omogućavanju sagledljivosti, nadgledanja i kontrole (npr. naselje Havana). Ove mere se uveliko sprovode u zapadno-evropskim zemljama, dok u postsocijalističkim postoje krupna ograničenja za njihovu aplikaciju. Ipak, kako primeri pokazuju, postoje izvesni napretci, ali je za doslednu primenu nužan koreniti preobražaj institucionanih, legalnih i organizacionih okvira. Posebno je značajno planiranje stanaraskih bašti, koje doprinose jačanju zajedništva i teritorijalnosti. Iz analiziranih primera se zaključuje da je participacija stanara ključni faktor koji doprinosi uspešnosti revitalizacije slobodnih prostora. U tom smislu treba istaći i sistem "*samoupravljanja*" stanara, koji se pokazao kao efikasan mehanizam pokretanja unapređenja slobodnih prostora i redovnog održavanja (npr. u kompleksima Eriksbo i Augustenborg).

Mere iz sfere estetike i urbanog dizajna usmerene su na preoblikovanje slobodnih prostora u pravcu unapređenja vizuelanih kvaliteta stambene sredine i podsticanja osećaja ugodnosti kod stanara i zadovoljstva stambenom sredinom. U tom smislu analizirani primeri revitalizacije pokazuju tendenciju ka primeni principa savremenog urbanog dizajna u pogledu kompozicije prostora i primenjene urbane opreme. Velika pažnja se poklanja i uvođenju pejzažnih elemenata koji pozitivno utiču na zadovoljstvo stanara stambenom sredinom.

U analiziranim primerima revitalizacije uključen je širok dijapazon interesnih grupa i aktera, pri čemu lokalne vlasti, stambene i komunalne kompanije i stanarske asocijacije imaju dominantu ulogu. Ostali akteri se razlikuju od zemlje do zemlje, u zavisnosti od političkog, društvenog, organizacionog i institucionalnog sistema. Izvori finansiranja programa revitalizacije se dosta razlikuju u zavisnosti od toga da li su u pitanju parcijalne intervencije ili

sveobuhvatni programi. Zajedničko je da lokalne vlasti imaju značajnu ulogu u obezbeđenju finansijskih instrumenata. Posebno treba naglasiti da su subvencije od strane EU ključne za realizaciju programa, posebno u bivšim socijalističkim zemljama, zbog mnogo nižih ekonomskih potencijala od zapadno-evropskih zemalja. Zato je i ključna preporuka, za realizaciju unapređenja slobodnih prostora, uključivanje u internacionalne programe koje finansira EU.

Uloge i nadležnosti aktera programa revitalizacije svrstani su u više kategorija, od iniciranja i priprema, preko održavanja i upravljanja, finansiranja, participacije u konkretnim aktivnostima, podsticanja saradnje aktera - partnera, upravljanja programima/projektima, do implementacije. Lokalne vlasti, stambena i komunalna preduzeća i asocijacije stanara imaju ključne uloge u programima revitalizacije, pri čemu treba istaći značaj iniciranja programa od strane stanara. Za održavanje i upravljanje značajni su stambena i komunalna preduzeća, asocijacije stanara, upravnici stambenih blokova i kompleksa (ukoliko postoje). O finansiranju je već bilo reči, samo treba naglasiti značaj uključivanja privatnih investitora. Na osnovu analize prethodnih primera može se zaključiti da u konkretnim aktivnostima programa, u zavistnosti od aktuelne faze, mogu učestvovati lokalne vlasti, stambena i komunalna preduzeća, asocijacije stanara, upravnici kompleksa, gradski sektori za planiranje, sekretarijati, profesionalni akteri i volonterska udruženja. Nacionalne vlasti zadužene su u nekim slučajevima za finansiranje i vođenje programa, dok su za saradnju aktera- partnera nadležne lokalne vlasti, koje imaju i ključnu ulogu za implementaciju programa.

- **Sistematizacija ključnih tačaka uspeha**

Osnovni cilj analize dobre prakse revitalizacije slobodnih prostora bila je identifikacija raznovrsnih mera, aktivnosti i instrumenata revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, kao uporište za formulisanje modela revitalizacije. Konceptualne determinante revitalizacije slobodnih prostora su analizirane i na nivou manjih područja, na lokalnom i na internacionalnom nivou. U skladu sa promenama društvenih, ekonomskih i institucionalnih okvira, uočene su i aktuelne konceptualne odrednice u pogledu kvaliteta slobodnih prostora, a u skladu sa kojima su i implementovane raznovrsne mere unapređenja. Sagledavanjem analiziranih primera uočeni su višestruki pozitivni efekti programa revitalizacije, od kojih su najzančajniji: unapređenje opšte osobenosti slobodnih prostora prema svim aspektima kvaliteta, zadovoljstvo stanara stambenom sredinom, jačanje



dobrosusedskih odnosa, odgovornosti stanara za stambeno okruženje i uopšte unapređenje kvaliteta života. Uspešnost analiziranih programa revitalizacije može se prepoznati na različitim nivoima, na šta utiču društveno-politički sistem, institucionalni sistem i finansijski kapaciteti. Ono što je posebno značajno je prepoznavanje značaja i nužnosti revitalizacije slobodnih prostora od strane lokalnih vlasti kao determinante kvaliteta života stanara. Osim toga, kao značajan ključni faktor uspeha programa revitalizacije prepoznaje se transformacija organizacionog i institucionalnog okvira u domenu održavanja i upravljanja.

Treba istaći i da je proces degradacije slobodnih prostora tekao sporo u zapadno-evropskim zemljama i da su programi revitalizacije uveliko u toku. Sve to, uz veće finansijske instrumente, doprinosi i većem obimu revitalizovanih slobodnih prostora, kao i višestrukim efektima programa revitalizacije. To se odražava i na unapređenje stambenih kompleksa u celini, koji ponovo postaju atraktivna mesta za život (gotovo kao i u fazi masovne stanogradnje). Od posebnog je značaja pokretanje ranih intervencija pre nego što ozbiljni proces degradacije započne. Primenom ovih intervencija bi se mogao nadograditi prvobitni kvalitet slobodnih prostora i sprečilo dalje narušavanje kvaliteta. Preduslov za to je stalno praćenje stanja slobodnih prostora i redovno održavanje (koje značajno doprinosi sprečavanju većeg stepena deprivacije). S druge strane, iz analiziranih primera revitalizacije može se zaključiti da se problemi slobodnih prostora još uvek ne shvataju dovoljno ozbiljno i sveobuhvatno u pojedinim zemljama, što otežava dobijanje finansijskih sredstava i za osnovne aktivnosti za unapređenje. To se naročito odnosi na bivše socijalističke zemlje. U njima se može očekivati trend gentrifikacije ukoliko devastacija slobodnih prostora (i stambenog fonda) i dalje napreduje i ako se ne preduzmu ozbiljnije mere za unapređenje. U tom smislu su u bivšim socijalističkim zemljama donacije iz fondova EU od posebnog značaja za implementaciju programa revitalizacije.

Iz analiziranih programa zaključuje se je da je unapređenje kvaliteta slobodnih prostora dugoročan proces i zahteva sveobuhvatni tretman. Kratkoročno fokusiranje na rešavanje samo fizičkih problema, nije dovoljno za postizanje održivih vidova unapređenja slobodnih prostora. Uočava se i da širok dijapazon problema slobodnih prostora nije moguće tretirati tradicionalnim planskim pristupom. Dakle, ključni zaključak koji se nameće je da je imperativ definisanje modela revitalizacije slobodnih prostora, koji bi se bazirao na sinergiji prostorno-funkcionalnih, ekoloških, psiho- socijalnih, tehnoloških, organizacionih i vizuelno-estetskih mera. Primenom modela mogu da se očekuju promene koje se sagledavaju kao: 1. afirmacija

integriranog pristupa; 2. unapređenje slobodnih prostora kao instrumenata stvaranja održivih stambenih susedstava; 3. preraspodela potrebnih aktivnosti, vezanih za revitalizaciju, sa državnih na lokalne nivoe vlasti i druge aktere; 4. afirmacija participacije stanara i stambenih zajednica u procesu revitalizacije i apelovanje na svest stanara o značaju unapređenja slobodnih prostora; 5. fokusiranja na konkretne slobodne prostore prilikom utvrđivanja potrebnih mera od značaja za revitalizaciju, uz sagledavanje potreba stanara, umesto ranije primenjivanih univerzalnih urbanih politika; 6. primena savremenih koncepcija urbanog dizajna kao instrumenata revitalizacije slobodnih prostora; 7. formiranje javno-privatnih partnerstava; 8. obezbeđenje adekvatnih finansijskih instrumenata; 9. uspostavljanje jakog organizacionog okvira projekata revitalizacije. Shodno tome, pristup koji će usmeravati definisanje modela revitalizacije u narednom poglavlju treba da se shvati kao inicijalni planski i projektantski instrument. Njegovom primenom bi se ostvario cilj - sprečavanje dalje degradacije slobodnih prostora i dodatnog narušavanja kvaliteta života stanara, a kroz stvaranje privlačnih prostora za ugodni boravak stanara i rekonceptualizaciju slobodnih prostora, u skladu sa definisanim kriterijumima i aspektima kvaliteta (šema 4, str.55 i tabela 11, str. 58). I konačno, model revitalizacije se usmerava ka razvoju zajedničke proaktivne vizije poželjnih slobodnih prostora kroz saradnju stanara i lokalnih vlasti i ka opštem unapređenju kvaliteta života, što je jedan od ciljeva ove disertacije.

## **6.0. MODEL REVITALIZACIJE SLOBODNIH PROSTORA U KOMPLEKSIMA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM**

Poslednjih godina, u procesu revitalizacije slobodnih prostora prisutan je trend integrisanog pristupa. Može se sagledati kroz mnogobrojne programe i projekte i predstavlja integralnu komponentu održivosti kompleksa sa višespratnim stanovanjem i opšteg urbanog razvoja. Rezultat novog pristupa su značajne promene u urbanističkoj teoriji i praksi u domenu slobodnih prostora, dok su u bivšim socijalističkim zemljama zastupljene u manjoj meri. U evropskim gradovima godinama unazad podstiče se adekvatno i kvalitetno upravljanje projektima unapređenja slobodnih prostora u smislu edukacije i treninga stanara, uvođenja adaptabilnih prostora za stanare, boljeg korišćenja slobodnih prostora, podsticanja socijalne kohezije i dobrosusedskih odnosa i bezbednosti stanara. Revitalizacija slobodnih prostora tretira se koherentnim i sistematskim lokalnim strategijama uz jasno definisanu raspodelu odgovornosti na različitim institucionalnim nivoima. Programi revitalizacije su zasnovani na sveobuhvatnom unapređenju slobodnih prostora primenom fizičkih, socijalnih i ekoloških intervencija, što podrazumeva muldisicplinarni pristup. Savremeni modeli unapređenja slobodnih prostora se baziraju na tendenciji prevazilaženja krupnih razlika između individualnog i višespratnog stanovanja. To je delimično moguće ublažiti adekvatnim uređenjem slobodnih prostora u pravcu približavanja elemenata prirode stanarima i stvaranja humanijih uslova stanovanja. Takođe i uvođenjem bezbednih i adaptibilnih prostora, sa širim spektrom aktivnosti u cilju veće frekvencije korišćenja, podsticanja socijalne kohezije i dobrosusedskih odnosa. Širok dijapazon mera i instrumenata koji se primenjuju usmereni su ka unapređenju upotrebne vrednosti, funkcionalno–prostorne celovitosti stambenog ambijenta i naročito ka usklađivanju sa potrebama korisnika-stanara. Praksa zemalja u kojima se uveliko sprovode programi revitalizacije slobodnih prostora ukazuje da unapređenje slobodnih prostora mora biti usklađeno sa stambenom zajednicom kojoj pripadaju, za šta je posebno značajna participacija stanara. Princip participacije stanara u planiranju i organizaciji slobodnih prostora i preuzimanju odgovornosti za unapređenje je odavno poznat u mnogim zemljama. To praktično znači da je projektovanje slobodnih prostora samo od strane

profesionalnih planera prevaziđeno, a da se uključivanjem stanara mogu dobiti mnogo kvalitetnija i održivija rešenja. U tom pravcu od značaja je da lokalne vlasti podstiču i podržavaju participaciju stanara, kroz treninge i edukaciju, što zahteva i uključivanje dodatnih aktera. Pri tom gradovi, tj. lokalne vlasti, mogu biti inicijatori primenom ''top-down'' programa revitalizacije kako bi inicirali participaciju stanara. Istovremeno je moguć i ''bottom-up'' pristup, tj. iniciranje revitalizacije slobodnih prostora od strane stanara, preko određenih predstavnika. U svakom slučaju je potreban transparentni pristup u donošenju odluka i u planiranju uređenja i unapređenja slobodnih prostora.

Težište ove disertacije jeste definisanje modela revitalizacije slobodnih prostora kao mogućeg instrumenta za rešavanje problema devastacije i zanemarivanja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem i uvođenje inovativnih mera i instrumenata radi unapređenja kvaliteta života. Model se formuliše u funkciji integrisanog unapređenja slobodnih prostora kroz afirmaciju njihovih prostorno-funkcionalnih, ekoloških, socijalnih i estetskih vrednosti. U tom smislu, težište ovog poglavlja jeste postavljanje teorijske osnova modela revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, fokusirajući se na ostvarivanje opštih kriterijuma i aspekata kvaliteta slobodnih prostora usvojenih u početnom delu ove disertacije. Model koji se formuliše ima uporište u mnogobrojnim inostranim primerima revitalizacije slobodnih prostora, koji pokazuju diverzifikaciju u pogledu primene na različitim institucionalnim i prostorno-organizacionim nivoima, sa varijacijama u pogledu ciljeva, mera, nivoa primene programa, aktera i interesnih grupa, kao i izvora finansiranja (str.123, 124). Model revitalizacije slobodnih prostora se tretira kao instrument efikasnijeg korišćenja slobodnih prostora i usaglašavanja sa potrebama stanara i savremenim tendencijama planiranja i projektovanja u funkciji unapređenja kvaliteta života.

## **6.1 TEORIJSKE POSTAVKE MODELA**

Uprkos višestrukom značaju slobodnih prostora za kvalitet života u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, a imajući u vidu pregled relevantne multidisciplinarnе literature, kao i uvid u zastupljene probleme u analiziranim primerima revitalizacije u evropskim zemljama, zaključuje se da ovi prostori nisu u mogućnosti da ispune zahteve stanara u pravcu ostvarivanja njihove osnovne uloge-stvaranja prijateljskog, privlačnog okruženja za širok spektar aktivnosti slobodnog vremena. Identifikovani problemi, koji se manifestuju na raznim

poljima i narušavaju kvalitet života stanara, ukazuju na urgentnu potrebu za njihovom holističkom revitalizacijom. Bez obzira na brojne programe revitalizacije slobodnih prostora, kao i raznovrsne kriterijuma kvaliteta, o čemu je već bilo reči, treba istaći da ne postoji univerzalni, sveobuhvatni model revitalizacije slobodnih prostora.

Aktuelno stanje slobodnih prostora u većini evropskih zemalja prepoznaje se kroz različite vidove deprivacije i neprilagođenost slobodnih prostora promenljivim socijalnim, demografskim, ekonomskim, kulturološkim trendovima, kao i potrebama stanara kompleksa sa višespratnim stanovanjem. Imajući u vidu širok dijapazon problema slobodnih prostora, model revitalizacije treba da obezbedi zaštitu postojećih vrednosti i istovremeno pruži nove mogućnosti u skladu sa savremenim tendencijama uređenja slobodnih prostora i novim stilovima života stanara, a u pravcu obezbeđenja višeg nivoa kvaliteta života. Novi okviri i očekivani rezultati moraju uzeti u obzir činjenicu da implementacija treba da se vrši samo kroz formalnu plansku dokumentaciju. U domenu planiranja treba napomenuti probleme održavanja, finansiranja i uopšte opremanja ovih prostora, kao i problem integrisanja planiraju slobodnih prostora u okviru procese planiranja stambenih zona i grada uopšte. Kako revitalizacija podrazumeva oživljavanje postojećih, kao i uvođenje inovativnih rešenja i stvaranje novih slobodnih prostora tamo gde je to potrebno, ključni prioritet modela koji se definiše je razrada pogodnih planerskih i institucionalnih okvira za njihovo unapređenje.

Na osnovu detaljno analiziranih modaliteta prostorno-funkcionalno-ekološkog tretmana slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u uslovima savremenog urbanog razvoja, kao i analize primera revitalizacije, izvedena su sledeća konceptualna polazišta modela revitalizacije:

- integrisani pristup
- primena savremenih principa urbanog dizajna
- participativni pristup
- uspostavljanje javno-privatnih partnerstava
- afirmacija programa revitalizacije slobodnih prostora kao dela planskih dokumenata lokalnog razvoja.

**Integrirani pristup** se pokazao kao efikasni mehanizam za postizanje unapređenja i ostvarivanje poželjnih aspekata kvaliteta slobodnih prostora, ostvarivanje dugoročnih rešenja i postizanje osnovnog cilja revitalizacije - osećaja prijatnosti stanara prilikom boravka na slobodnim prostorima i poboljšanja kvaliteta života. Model koji se definiše u ovom poglavlju bazira se na integrisanom pristupu: sveobuhvatnom sagledavanju raznovrsnih vrsta problema na slobodnim prostorima i primeni integrisanog sklopa mera revitalizacije, kao i predlogu promena u organizacionom i institucionalnom smislu. U programe revitalizacije uključene su raznovrsne mere, koje su generalno slične, ali ipak pokazuju i izvesnu dozu specifičnosti u domenu prilagođavanja lokalnom kontekstu i fokusiranju na konkretne potrebe stanara. Nadležni za upravljanje projektima revitalizacije (projektni menadžeri) usvajaju strategije revitalizacije prema statusu slobodnog prostora u zavisnosti od nivoa deprivacije (razmere i ozbiljnosti problema), tj. prema prioritetima za urgentnost sprečavanja dalje devastacije prostora (kao što je razmatrano u dokumentu *Reviving High-Rise Blocks for Cohesive And Green Neighbourhoods*). Integracijom fizičkih, socijalnih, ekoloških i estetskih mera kreiraju se uspešni slobodni prostori. Time se pospešuje atraktivnost čitavih stambenih blokova i kompleksa i ostvaruju potencijali za afirmaciju humanih vrednosti stambene sredine. Integrirani pristup prepoznaje se i prilikom revitalizacije postojećih slobodnih prostora i kod stvaranja novih, kao i kod preplitanja i nadovezivanja sa slobodnim prostorima u neposrednom okruženju. Neki od efekata integrisanog pristupa jesu povećanje sadržaja i aktivnosti na slobodnim prostorima u pravcu stvaranja multinamenskih i fleksibilnih prostora i veće frekvencije boravka i ugodnosti stanara, kreiranja identiteta i reprezentativnih prostora i ostvarivanja prostorne celovitosti. Integrirani pristup ima poseban akcenat na psiho-socijalnim merama, usmerenih ka jačanju stambene zajednice, dobrosusedskih odnosa, teritorijalnosti, bezbednosti i sigurnosti stanara u stambenom okruženju i edukaciji o značaju i mogućnostima participacije u revitalizaciji i održavanju slobodnih prostora.

**Urbani dizajn** se u kontekstu modela revitalizacije sagledava kao značajni mehanizam transformacije devastiranih slobodnih prostora u privlačne, fleksibilne, multinamenske i bezbedne prostore i unapređenja kvaliteta života, omogućavajući jedinstvenost svakog prostora i prepoznatljiv vizuelno-estetski kvalitet prostora. Pimena savremenih principa urbanog dizajna pruža mogućnost fizičke transformacije prostora u skladu sa potrebama stanara, a posebno je značajan doprinos socijalnom bonitetu i stvaranju bezbednih prostora, što se manifestuje i kroz aspekt smanjenja antisocijalnog ponašanja (što je nezanemarljiv problem slobodnih prostora). U tom pravcu značajno je potenciranje veće propustljivosti i



sagledljivosti, zatim mogućnosti nadgledanja slobodnih prostora, postavljajem otklona kroz izbor adekvatnog urbanog mobilijara, kao i usmeravanje urbanog dizajna ka stvaranju privlačnih slobodnih prostora, koji pozitivno deluju na destimulisanje vandalizma i jačanje odgovornosti stanara za svoje stambeno okruženje. Dobar urbani dizajn je značajan za održavanje higijene prostora; postavljanjem savremenih sistema deponija smeća i njihove povoljne dispozicije, unapređuje se ekološki bonitet prostora. Time se stvara okruženja na koje stanari mogu biti ponosni i za koje osećaju odgovornost za redovno održavanje. Navedeni potencijali dobrog urbanog dizajna mogu imati sistematski uticaj na privlačenje novih stanara, posebno sa višim prihodima, promovisanje investicija unutar područja u kojem se nalaze revitalizovani slobodni prostori (naročito ako je i sama lokacija stambenog kompleksa atraktivna) i povećanja cena nekretnina.

**Participativni pristup** može se primenjivati dvostruko: 1. participacija kao sredstvo- u cilju rešavanja određenog problema i 2. participacija kao cilj - participacija u funkciji informisanja i jačanja svesti građana (Kumar, 2002). Ovaj pristup usvojen je kao jedno od uporišta modela revitalizacije, jer se pokazao kao značajni mehanizam za ostvarivanje interesa ljudi koji žive u području tretiranom programom, a sa druge strane doprinosi pronalaženju kvalitetnijih rešenja i boljem upravljanju urbanom revitalizacijom. Primena participativnog pristupa je od posebnog značaja u revitalizaciji slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, nastalih kao proizvod sistemskog modela planiranja, koji je podrazumevao apsolutnu dominaciju centralnih vlasti u procesu planiranja i donošenja odluka i marginalizaciju potreba stanara. Podrazumeva uključivanje različitih interesnih grupa na nivou stambenih kompleksa i lokalnom nivou. Pri tom je značajno ostvarivanje participacije u svim fazama revitalizacije, počev od faze utvrđivanja nivoa deprivacije slobodnih prostora do implementacije planiranih aktivnosti. Participacijom stanara i jačanjem potencijala zajednice u raznim etapama programa revitalizacije može se kroz strateški pristup prevazići kompleksna priroda urbanih problema. Time se može omogućiti sinergijski efekat u postavljanju ciljeva i vizija programa i implementaciji modela revitalizacije. Participacija stanara je važan instrument na kome će biti utemeljen model revitalizacije, pri čemu se ne podrazumeva samo angažovanje zainteresovanih aktera u već osmišljenim aktivnostima, već i visok stepen inicijative, zainteresovanosti i jačanje svesti stanara. Istovremeno se uspostavlja viši nivo poverenja, zajednička dobrobit zajednice i viši stepen demokratizacije. Povećava se osećaj zajedništva i stimulišu dobrosusedski odnosi. Pri tom proces participacije treba da bude

otvoren i transparentan, kako bi omogućio svim zainteresovanim stanarima uključivanje u različite nivo programa revitalizacije.

Uspostavljanje **javno - privatnih partnerstva** se pokazalo kao adekvatan i efikasan način suočavanja sa multidimenzionalnom i složenom prirodom problema slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem i kao efikasni mehanizam za kreiranje dugoročnih rešenja. Javno-privatna partnerstva predstavljaju koaliciju interesa više od jednog sektora u pripremi i implementaciji strategija za rešavanje urbanih problema (Čolić, 2006). U aktuelnim uslovima evidentne su kompleksne transformacije kompleksa sa višespratnim stanovanjem i pripadajućih slobodnih prostora, koji se mogu sagledati kroz raznovrsne vrednosti, zahteve i interese. U tom smislu, u modelu revitalizacije slobodnih prostora, javno-privatna partnerstva se sagledavaju kao pogodni instituiconalni okvir za upravljanje raznovrsnim interesima, građenju konsenzusa, razmeni i usaglašavanju ideja. U institucionalnom pogledu javno-privatna partnerstva su u skladu sa tendencijama decentralizacije i prenošenja aktivnosti procesa revitalizacije gradskim opštinama ili čak stambenim naseljima. Pri tom lokalne vlasti više ne igraju isključivo ulogu vodećih donosilaca odluka, s obzirom na uključivanje širokog spektra aktera i interesnih grupa. Pogodnosti koje pružaju nisu samo dugotrajnost efekata programa revitalizacije, već i više strateški, integrisani pristup, a takođe mogu da obezbede podsticaje za dodatne izvore finansiranja. Treba istaći da stanari i tela lokalnih vlasti treba da budu uključeni kao ravnopravni partneri u cilju integrisanja potreba i ideja stanara u programe revitalizacije.

## **6.2 DEFINISANJE MODELA**

Modelska opcija, koja se može primenjivati u procesu urbanog razvoja i unapređenja slobodnih prostora, utemeljena je na činjenici da svaka adekvatna intervencija utiče na određene aspekte kvaliteta života stanara kompleksa sa višespratnim stanovanjem. Model revitalizacije, koji se definiše u ovom poglavlju, bazira se na integraciji složenih kriterijuma i aspekata kvaliteta slobodnih prostora. Oni su postavljeni u cilju determinisanja adekvatnih inovativnih modaliteta za unapređenje i ostvarivanje uspešnih slobodnih prostora i željenog kvaliteta stambenog ambijenta. Model se oslanja na relevantnu literaturu (Berrini, Bono, 2006) i aktuelne projekte kao što su: LUDA, UrbSpace, IMAGE project idr. Osim pomenutih uporišta, za definisanje modela koriste se i definisani opšti kriterijumi i aspekti kvaliteta slobodnih prostora (šema 4, str.55 i tabela 11, str.58), kao i na ključne tačke uspeha primera

revitalizacije slobodnih prostora (str. 123, 125). Model se struktuirao kroz 4 faze (šema 6) i definiše se kao mogući planski i projektantski instrument revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem.



Šema 6: Model revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem

Izvor: Autor

Svaka od faza modela može se raščlaniti na nekoliko stadijuma, za koje treba prikupiti određene informacije, kako bi se prešlo na sledeću fazu. Detaljni opis faza modela izveden je iz pomenute relevantne literature. Gledajući u celini, neke od etapa se mogu paralelno procesuirati i pružati međusobne povratne informacije. Zato je od posebnog značaja konstantni monitoring svakog od različitih nivoa modela, što omogućava kontinualno unapređenje devastiranih slobodnih prostora.

Temeljno uporište predloženog modela je da revitalizacija slobodnih prostora treba da bude sveobuhvatna u smislu afirmacije inovacija u domenu funkcionalno-prostornih, socijalnih, tehnoloških i estetskih aspekata kvaliteta za ostvarivanje prijateljskih, atraktivnih, zdravih prostora, koji podstiču dobrosusedske odnose i različite vidove aktivnosti stanara. Funkcionalno-prostorne inovacije generalno su usmerene na raznovrsnost slobodnih prostora, urbani dizajn, dok su socijalne orijentisane na razvoj stambene zajednice, dobrosusedskih odnosa, podsticanje teritorijalnosti i uvažavnje potreba stanara prilikom unapređenja slobodnih prostora. Tehnološki i organizacioni aspekti usmereni su ka inovacijama u pogledu sistema održavanja slobodnih prostora, mobilizaciji različitih interesnih grupa i pronalaženju finansijskih instrumenata za realizaciju programa revitalizacije. Uspostavljeni model revitalizacije usmeren je ka preuređenju postojećih slobodnih prostora, uz maksimalno korišćenje potencijala predmetnog područja i uz unošenje inovacija u skladu sa potrebama stanara i promenljivim društvenim, ekonomskim i kulturološkim okvirima. Utemeljen je na interdiciplinarnom pristupu i faznim planom razrade i primene. Ovaj model revitalizacije može poslužiti kao pomoćni instrument za bolje razumevanje kompleksne prirode urbanih problema i potencijala slobodnih prostora i za identifikaciju očekivanja stanara. I konačno, formulisani model bi u budućnosti mogao da bude pomoć relevantnim akterima za pokretanje programa unapređenja slobodnih prostora, kao i planski i projektantski mehanizam za kreiranje sveobuhvatne metodologije analize nivoa deprivacije slobodnih prostora i planskog usmeravanja njihovog razvoja. Treba naglasiti da će uspeh programa revitalizacije zavisiti od opsega do kojeg su očekivani ciljevi i zahtevi ispunjeni, posebno sagledavajući očekivani željeni kvalitet slobodnih prostora iz perspektive stanara. Pristup koji je uticao na usmeravanje kreiranja modela treba da se shvati kao instrument upravljanja, koji ima za cilj povećanje svesti o potrebi za unapređenjem slobodnih prostora i podsticanje uspešne koordinacije između programa urbane revitalizacije na lokalnom nivou.

## **6.3. OPIS FAZA MODELA**

### **6.3.1. FAZA 1- Pripremna faza**

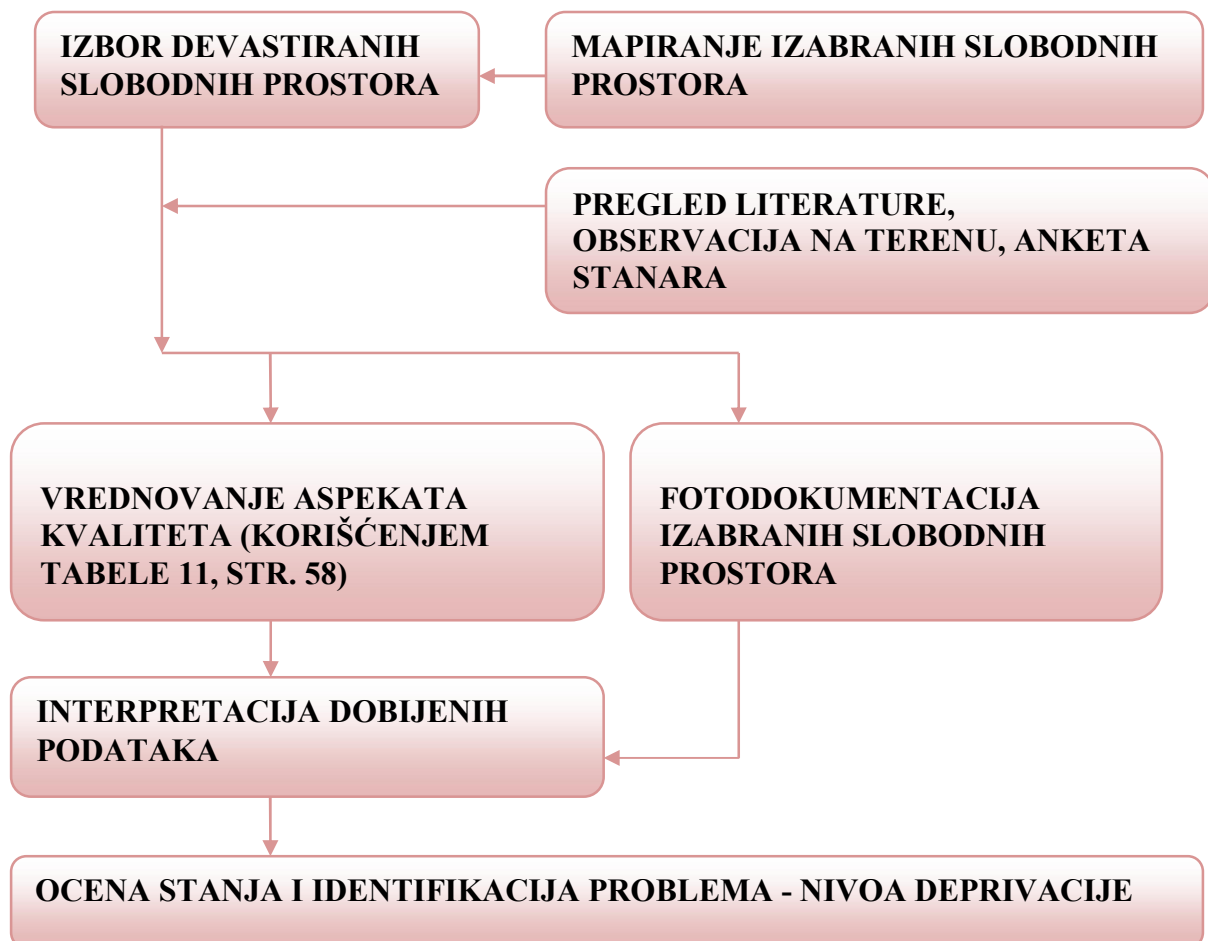
Pripremna faza je početna etapa revitalizacije slobodnih prostora čiji je bonitet narušen, pri čemu je prvi korak iniciranje unapređenja. U okviru ove faze utvrđuju se zastupljeni problemi i uzroci devastacije koji predstavljaju polazne determinante za usmeravanje pravaca za unapređenje slobodnih prostora. Osim identifikacije krucijalnih problema, prioritetni zadatak ove faze je uspostavljanje adekvatnog institucionalnog okvira, koji podrazumeva identifikaciju aktera i interesnih grupa (čija je aktivna uloga značajna za efikasnost programa revitalizacije), analiza reursa i ograničenja, uspostavljanje parcitipativnog pristupa i javno-privatnih partnerstava.

- **Identifikacija inicijatora revitalizacije**

Iniciranje revitalizacije slobodnih prostora može da varira. Uslovljeno je raznovrsnim interesima i zahtevima koji se mogu javiti na slobodnim prostorima, kao i institucionalnim i ekonomskim i zakonodavnim okvirom određene zemlje. Analiza inostranih primera revitalizacije ukazuje na to da programe revitalizacije mogu pokrenuti lokalne vlasti, stanari, upravnici stambenih kompleksa (ukoliko postoje), ali i druge intersne grupa na koje bi mogli uticati efekti unapređenja prostora. Pri tom, ukoliko lokalne vlasti imaju jaku zakonsku i administrativnu moć za iniciranje unapređenja slobodnih prostora, a ukoliko su podržani od strane državnih programa, programi revitalizacije mogu biti veoma efikasni (projekat LUDA - Improving the quality of life in large distressed Areas). Manji efekti mogu se očekivati u slučaju pokretanja programa revitalizacije bez jake podrške nacionalnih vlasti ili sa slabim planskim sistemima u kojima lokalne vlasti imaju ograničene odgovornosti da razviju sopstvene programe i mere (bivše socijalističke zemlje). S obzirom na to da se ovaj model može smatrati komunikativnim modelom, doprinos njegove primene može se sagledati u afirmaciji značaja pokretanja programa revitalizacije slobodnih prostora od strane stanara, njihovom pravovremenom uključivanju i prepoznavanju njihovih interesa. U funkciji postizanja višeg nivoa kvaliteta slobodnih prostora značajana je adekvatna stručna podrška.

- **Prikupljanje informacija o postojećem stanju, identifikacija problema i procena nivoa deprivacije**

U pripremnoj fazi se stiču osnovne informacije o trenutnom stanju prostora. Pri tom se sagledavaju najvažnije karakteristike prostora i vrste zastupljenih problema, odnosno nivo deprivacije. Neki podaci se mogu dobiti od različitih privatnih ili javnih agencija (konsultanti, statistički biro), a neke je potrebno istražiti putem opservacija na konkretnim lokacijama i anketiranjem stanara, što se smatra jednim od glavnih instrumenata za sagledavanje potencijala i ključnih pitanja unapređenja slobodnih prostora. Potrebno je istražiti raznovrsne aspekte (prostorno-funkcionalne, ekološke, psiho-socijalne, tehnološko-organizacione, estetske), na osnovu kojih se kasnije utvrđuju realne mogućnosti šta je moguće unaprediti i postići programom revitalizacije (šema 7).



Šema 7: Metodološki okvir analize stanja slobodnih prostora

Izvor: Autor

U ovoj fazi značajno je i sagledavanje postojećih planova pružaoca servisnih usluga, legalnog okvira i ograničenja, hijerarhije postojećih planova revitalizacije (ukoliko postoje), njihovog



odnosa prema problematici unapređenja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, kao i institucija i akteri nadležnih za njihovu implementaciju. Dobijene informacije se sistematizuju zajedno sa ključnim problemima. U potpunjuju se mapama, situacionim prikazima, fotodokumentacijom itd., što predstavlja osnovu za razvoj programa revitalizacije. Informacije dobijene u pripremnoj fazi doprinose odlukama vezanim za fokus revitalizacije u skladu sa ciljevima održivog razvoja i glavnih aktera koji mogu biti uključeni u razlizaciju programa revitalizacije (šema 7). Osim navedenog, u pripremnoj fazi prikupljaju se informacije vezane za potrebne finansijske resurse (nacionalni, lokalni, evropski donatorski programi i fondovi), za ljudske resurse i vrši se procena vremenskog perioda za završetak aktivnosti. Informacije identifikovane u ovoj fazi služe za formiranje osnove za postavljanje ključnih prioriteta i pravaca razvoja slobodnih prostora koji će biti inkorporirani u program revitalizacije u okviru faze 2 modela (str.149).

Za ocenu postojećeg stanja slobodnih prostora - određivanje nivoa deprivacije koristi se tabela 28, koja je definisana u okviru početnog teorijskog dela ove disertacije (str. 58). U tabeli je formulisana multidimenziona osnova širokog spektra aspekata kvaliteta slobodnih prostora, koji se vrednuju preko specifičnih pokazatelja proisteklih iz sveobuhvatnog teorijskog istraživanja u poglavlju 4 (str. 138). Ova tabela predstavlja instrument za utvrđivanje prostorno-funkcionalnih, ekoloških, psiho- socijalnih, tehnoloških i vizuelno-estetskih problema. Vrednovanje se vrši preko predložene trostepene skale sa sledećim simbolima: "\*", "\*\*\*" i "\*\*\*\*". Simbol "\*" označava nedovoljni kvalitet ili odsustvo analiziranog aspekta kvaliteta slobodnog prostora, što ukazuje na potrebu za pokretanjem programa revitalizacije. Simbol "\*\*\*" ukazuje da su analizirani aspekti kvaliteta slobodnih prostora prisutni, ali nedovoljno izraženi i da je prostor potrebno unaprediti. Simbol "\*\*\*\*" ukazuje na veliku zastupljenost analiziranog aspekta kvaliteta, pri čemu su i na takvom prostoru moguće inovacije u cilju dobijanja boljih i optimalnijih uslova za korišćenje.

Za svaki specifični pokazatelj definiše se set indikatora preko kojih se oni mogu pratiti. Indikatori bi trebalo da budu utvrđeni na lokalnom nivou, verifikovani od strane lokalnih vlasti i odgovarajućih institucija. Treba da budu i kvantitativni (oni su pristupačniji) i kvalitativni (najčešće se dobijaju kroz anketiranje stanara i odražavaju percepcije i potrebe stanara vezanih za slobodne prostore). Ne zalazeći detaljno u razradu indikatora, za potrebe ove disertacije, izbor indikatora je pokazan samo na jednom primeru; za specifični pokazatelj

tipovi aktivnosti, mogući indikatori su: sedenje, razgledanje, šetanje, društvene igre, razgovor, okupljanje, vežbanje, igra dece, društvene aktivnosti.

Tabela 28: Pokazatelji za ocenu postojećeg stanja i evaluaciju u modelu revitalizacije slobodnih prostora

ASPEKTI KVALITETA	SPECIFIČNI POKAZATELJI	VREDNOVANJE		
		*	**	***
<b>javno-privatna delineacija</b>	• hijerarhija prostora po osnovu pravila pristupa i režima korišćenja			
<b>upotrebljivost, raznovrsnost i pristupačnost</b>	• dostupnost			
	• multifunkcionalnost			
	• dobar urbani dizajn			
	• usklađenost sa potrebama stanara			
	• laka pristupačnost iz stambenih zgrada			
	• sagledljivost			
	• raspored pešačkih staza			
	• javno-privatna delineacija			
	• ponuda različitih tipova aktivnosti			
	• sadržaji za različite starosne kategorije stanara			
	• veličina slobodnih prostora			
	• održavanje slobodnih prostora			
<b>urbani dizajn</b>	• adekvatna urbana oprema			
	• pejzažno uređenje			
	• materijalizacija			
	• varijabilnost i fleksibilnost			
<b>zdravlje i komfor</b>	• povoljna mikroklima			
	• minimiziranje motornog saobraćaja			
<b>bezbednost</b>	• osvetljenje			
	• sagledljivost, mogućnost kontrolisanja i jasne granice prostora			
	• diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja			
	• prisustvo antisocijalnog ponašanja			
	• dobar urbani dizajn			
	• održavanje slobodnih prostora			
<b>privatnost i teritorijalnost</b>	• parkiranje na slobodnim i zelenim prostorima			
	• javno-privatna delineacija			
	• personalizacija / kreativnost stanara			
	• prostorne mogućnosti za intimnost, mir, harmoniju, tišinu, zaštitu od buke			
	• adekvatna veličina prostora			
	• zaštita od neželjenih pogleda			
	• osećaj sigurnosti, bezbednost			
<b>socijalni kontakti i dobrosusedski odnosi</b>	• raspored aktivnosti, konflikti			
	• opremljenost prostora za okupljanje, susretanje, zajedničke aktivnosti, društvene igre			
	• komuniciranje sa susedima			
	• frekvencija korišćenja slobodnih prostora			
	• struktura korisnika-različite starosne kategorije stanara			
<b>vizuelno-estetska ugodnost</b>	• participacija stanara u uređenju i održavanju slobodnih prostora			
	• dobar urbani dizajn			
	• prostorna i ambijentalna celovitost			
	• privlačnost prostora			
	• raznovrsnost			
	• prisustvo elemenata prirode			
<b>održavanje</b>	• primerenost ljudskoj meri			
	• redovno održavanje			
	• fleksibilni pristup u dizajnu			
	• usaglašavanje sa promenljivim potrebama stanara			

Izvor: Autor

### Generalno objašnjenje specifičnih pokazatelja i indikatora

- javno-privatna delineacija - procenjuje se da li postoji hijerarhija prostora po osnovu režima korišćenja i tipova vlasništva (privatni, zajednički i javni slobodni prostori) kao pogodan okvir korišćenja slobodnih prostora
- upotrebljivost, raznovrsnost i pristupačnost - pri čemu se koriste sledeći indikatori: javno-privatna delineacija, tipovi aktivnosti (procenjuje se raznovrsnost aktivnosti, sponatne i organizovane aktivnosti, pasivne i aktivne), sadržaji za različite starosne kategorije stanara, prostori za okupljanje stanara, korišćenje od strane stanara, utvrđivanje da li ima organizovanih aktivnosti ili ne (odražava se na jedinstvenost prostora i želju stanara da koriste prostor); sagledava se da li stanari koriste prostor ili je prazan, da li ga koriste razne starosne kategorije, da li ima mesta za okupljanje stanara, da li su aktivnosti izolovane ili postoji mesta za okupljanje; procenjuje se pristupačnost slobodnih prostora: pristup iz stambenih zgrada, sagledljivost, lako kretanje kroz različite kategorije prostora, raspored pešačkih staza (da li pešačke staze vode ka prostoru, da li se može pristupiti sa više mesta); utvrđuje se kvalitet urbanog dizajna i da li se prostor redovno održava
- urbani dizajn - vrednuje se preko zastupljenosti i kvaliteta urbane opreme, pejzažnog uređenja, materijalizacije pešačkih staza, opreme za igrališta za decu i prostora za okupljanje stanara, da li je prostor varijabilan i fleksibilan
- zdravlje i udobnost - vrednuju se preko elemenata mikroklimе, procene buke, prisustva neprijatnih mirisa i štetnih gasova, stanja vegetacije, vrste popločanja, zaklona od sunca i vetra, prisustva deponija smeća i održavanja higijene
- bezbednost - vrednuje se kroz identifikaciju osvetljenja, sagledljivosti i mogućnosti kontrolisanja slobodnih prostora iz stanova i jasnih granica prostora, postojanja diferencijacije pešačkog i motornog saobraćaja, prisustva elemenata antisocijalnog ponašanja, parkiranja na slobodnim prostorima, kvaliteta urbanog dizajna i održavanja slobodnih prostora; vrši se i sagledavanje parking prostora, kapaciteta, garaža i parkiranja na slobodnim prostorima i zelenim površinama; parkiranje se analizira kroz procenu kapaciteta postojećih parking prostora, kao i sa aspekta ugrožavanja bezbednosti pešaka i zauzimanja slobodnih prostora i narušavanja kvaliteta slobodnih prostora
- privatnost i teritorijalnost - vrednuju se primenom sledećih indikatora: javno-privatna delineacija; personalizacija prostora kroz kreativnost stanara; postojanje prostornih mogućnosti za intimnost, mir, harmoniju, tišinu, zaštitu od buke; zaštita od neželjenih pogleda; osećaj sigurnosti, bezbednosti; raspored aktivnosti i eventualno postojanje konflikata

među korisnicima; adekvatna veličina prostora, pri čemu se procena vrši na osnovu utisaka o usklađenosti veličine prostora prema "*meri čoveka*", kao i na osnovu činjenice da prostori primerenih veličina više podstiču spontane aktivnosti stanara

- socijalni kontakti i dobrosusedski odnosi - razmatraju se u cilju utvrđivanja da li ima komunikacije među susedima, da li se okupljaju, koje starosne kategorije stanara su zastupljene (deca, omladina, odrasli, stariji stanari), da li su prostori opremljeni za okupljanje, susretanje, zajedničke aktivnosti, društvene igre, da li stanari žele da borave na slobodnim prostorima i koliki je intenzitet korišćenja i da li stanari participiraju u uređenju i održavanju slobodnih prostora
- vizuelno-estetska ugodnost - sagledava se opšti utisak o prostoru, da li izaziva osećaj prijatnosti ili deluje neatraktivno, nebezbedno na stanare, kroz sledeće pokazatelje: kvalitet urbanog dizajna, prostorna i ambijentalna celovitost, privlačnost prostora, raznovrsnost, prisustvo elemenata prirode, primerenost meri čoveka
- održavanje i upravljanje - procenjuje se da li se slobodni prostori održavaju redovno, da li je održavanje usaglašeno sa promenljivim potrebama stanara i da li postoji fleksibilni pristup u dizajnu koji može omogućiti transformaciju prostora u pravcu vizije stanara.

- **Uspostavljanje organizacionog okvira**

U prvoj fazi vrši se i uspostavljanje organizacionog okvira, što zahteva studiozni multidisciplinarni rad i sinergiju sledećih aktivnosti: identifikacija aktera i interesnih grupa koji će aktivno doprineti uspešnosti revitalizacije slobodnih prostora; analiza resursa i ograničenja; uspostavljanje participativnog pristupa; kontaktiranje stanara; okupljanje različitih interesnih grupa u proces projektovanja i formiranja javno-privatnih partnerstava (Wassenberg, 2007). Primeri dobre prakse ukazuju da su najefikasniji programi revitalizacije slobodnih prostora ostvareni u slučajevima kada su predstavnici lokalnih vlasti dominantno zastupljeni u transformaciji devastiranih slobodnih prostora uz aktivnu participaciju stanara, kao i konsultovanje i usaglašavanje interesa različitih aktera.

U ovoj fazi značajno je kreiranje horizontalne upravljačke strukture, koja će omogućiti implementaciju efikasnih procesa donošenja odluka, poštujući različite korake procesa revitalizacije i rokove, kao i razviti lokalno partnerstvo koje generiše vezu između urbanih, ekoloških i socijalnih pitanja. Uključivanjem predstavnika različitih struka (urbanisti i

planeri, sociolozi, upravnici stambenih kompleksa...), udružuju se različita znanja, potencijali i veštine i razvijaju kroz multidisciplinarnu timove u cilju definisanja sveobuhvatnog programa revitalizacije. Pri tom je značajno da predstavnici lokalnih vlasti i stambene kompanije i korporacije preuzimaju inicijative za pokretanje programa revitalizacije i da razvijaju veštine za pripremu programa, dijaloge sa stanarima, komunikaciju i evaluaciju programa revitalizacije.

U početnoj fazi programa revitalizacije potrebno je identifikovanje potencijalnih interesnih grupa koje će biti zastupljene, kontaktiranje i okupljanje različitih aktera, kao i definisanje obaveza i interesa, odnosno nadležnosti aktera u određenim fazama programa (razmatrano u okviru dokumenta *A Guideline for making spaces*). Analiza interesnih grupa ima za cilj identifikaciju aktera kako u početnoj fazi, tako i u fazi implementacije modela. Identifikacija aktera i interesnih grupa podrazumeva da lokalne vlasti putem različitih tela, institucija i predstavnika odgovornih za planiranje, kontaktiraju stambenu zajednicu i nevladine organizacije, a treba uključiti i vlasnike zemljišta na kojima se slobodni prostori nalaze. Definisanje uloga i nadležnosti aktera i interesnih grupa zavisi od: 1. institucionalnog okvira - raspoloživih stambenih i komunalnih kompanija, nevladinih organizacija, administrativnih i vladinih tela koji mogu da doprinesu unapređenju slobodnih prostora i 2. karakteristika samog područja - karakteristika stanara (starost, edukacija, zapošljenost...). Za dobijanje ovih informacija potrebne su sledeće aktivnosti:

- identifikovanje, kontaktiranje i uključivanje što većeg broja aktera i interesnih grupa, što podrazumeva informisanje o planiranju programa revitalizacije, sagledavanje njihovih očekivanja
- saradnja sa administrativnim institucijama stambenih susedstava – odbori, savetnici, lokalne agencije i vlasti zainteresovane da podrže programe revitalizacije
- priprema pregleda problema i potencijala slobodnih prostora kao osnova za diskusiju sa potencijalnim interesnim grupama (prema preporukama iz projekta LUDA).

Putem navedenih aktivnosti dolazi se do identifikacije aktera i interesnih grupa koji su zainteresovani za unapređenje slobodnih prostora, prepoznavanja njihovih potencijala, uloga i odgovornosti u programima revitalizacije i uspostavljanja osnove za partnerski i participativni pristup. Imajući u vidu relevantu literaturu, a posebno analizu primera revitalizacije, u tabeli 29 sistematizovane su potencijalne uloge i nadležnosti aktera koji mogu biti zastupljeni prilikom primene modela revitalizacije. U zavisnosti od vrste problema i nivoa deprivacije

konkretnog slobodnog prostora, kao i ciljeva programa, za svaki pojedinačni slobodni prostor se identifikuju akteri i način njihovog uključivanja u proces revitalizacije, odnosno utvrđuje se raspodela aktivnosti u određenim fazama programa. Posebno je značajno formiranje upravljačkog tima sastavljenog od različitih aktera koji će voditi proces revitalizacije i biti usmereni ka donošenju demokratskih i efikasnih odluka.

Tabela 29: Sintezni pregled uloga i nadležnosti aktera i interesnih grupa u procesu revitalizacije slobodnih prostora

AKTERI I INTERESNE GRUPE	ULOGE I NADLEŽNOSTI								
	iniciranje	preprema programa	održavanje	upravljanje	finansiranje	učesće u konkretnim aktivnostima	saradnja aktera	vođenje programa	implementacija
lokalne vlasti	*	*			*	*	*	*	*
stambena i komunalna preduzeća	*	*	*	*	*	*			
stanari/asocijacija stanara	*	*	*	*	*	*		*	*
upravni blokovi, kompleksa	*	*	*	*		*		*	
gradski sektori za planiranje, sekretarijati	*	*				*		*	*
nacionalne vlasti-ministarsva, sekretarijati					*			*	
profesionalni akteri		*				*	*	*	
privatni investitori					*				
volontersko udruženje		*	*			*			*
nevladine organizacije		*							*

Izvor: Autor

Sledeći korak od značaja za revitalizaciju slobodnih prostora jeste identifikacija resursa i ograničenja. Obuhvata: prepoznavanje potencijala i ograničenja u pogledu finansijskih i humanih resursa, kao i privremenih prostornih i političkih ograničenja za primenu programa; procena mogućnosti za dobijanja političke podrške; sagledavanje internacionalnih, nacionalnih i lokalnih strategija vezanih za slobodne prostore koje treba revitalizovati; dostupnost podataka (Berrini, Bono, 2006). Kako bi se ispunili ovi zahtevi potrebno je:

- analizirati postojeći politički okvir, u smislu kako može da podrži programe revitalizacije



- razmotriti šire potrebe programa revitalizacije u smislu finasija, ljudskog rada, vremenskog okvira za implementaciju programa
- obezbediti adekvatni institucionalni okvir i podršku lokalne zajednice za potrebe održavanja i kontinualnog razvoj prostora tokom vremena
- identifikovati moguće izvore finasiranja.

Za primenu modela revitalizacije i maksimalnu mobilizaciju dostupnih resursa, jednu od ključnih uloga ima dobijanje podrške od lokalnih političara i vlasti. Značajno je promovisanje programa revitalizacije najpre od strane Gradonačelnika, zatim od strane direktora raznih departmana i odseka koji mogu učestvovati u formulisanju programa revitalizacije, kao i uključivanje dodatnih aktera i partnera. Zatim je potrebno aktiviranje unutrašnjih i spoljnih potencijala, odnosno angažovanje asocijacija stanara, stručnih eksperata i multidisciplinarnih timova u cilju dobijanja inovativnih rešenja i transfera znanja. Pronalaženje, motivisanje i treniranje stručnih aktera je od fundamentalnog značaja u kontekstu razumevanja problema i definisanja inovativnih mera koje treba primeniti, povećanja motivisanosti aktera i nivoa participacije (pri tom značajnu ulogu imaju trening programi). U ovoj etapi kreira se finansijski plan koji će osigurati završetak programa revitalizacije (Lindgren, Castell, 2008). U kratkoročnoj perspektivi, masovni priliv novca ima za cilj primenu uglavnom fizičkih mera. Dugoročnije postoji potreba za finansiranjem kontinualnog održavanja i upravljanja, u cilju očuvanja pozitivnog uticaja programa i održavanja atraktivnosti revitalizovanog područja.

Prilikom primene modela revitalizacije uspostavljanjem participativnog pristupa ostvaruje se bolja saradnja aktera u pogledu sagledavanja problema slobodnih prostora, formulisanja pravaca razvoja, usvajanja ciljeva i izbora prioriternih aktivnosti, što se smatra centralnim pitanjima efikasnosti procesa revitalizacije. Glavni akteri u definisanju razvojne strategije su lokalne vlasti, dok su za stratešku viziju značajne i druge interesne grupe- udruženja, asocijacije stanara, preduzeća. Njihova međusobna saradnja i umrežavanje može osigurati kontinuitet programa revitalizacije. Osim volje i spremnosti političkih aktera, preduslovi za uspešno uspostavljanje participativnog pristupa mogu se sagledati i kao institucionalno jačanje kapaciteta na svim nivoima. Aktivno uključivanje raznovrsnih interesnih grupa iz različitih struktura: naučnih, institucionalnih, poslovnih, stanarskih, kao i razmena ideja po pitanju strateških ciljeva unapređenja slobodnih prostora sa lokalnim vlastima i višim institucionalnim nivoima, je osnova parcitipativnog procesa. Međusobna saradnja i umrežavanje aktera i interesnih grupa jeste jedan od ključnih preduslova za ostvarivanje

kontinuiteta programa revitalizacije. Pri tom uključivanje raznovrsnih aktera treba da bude zastupljeno kontinualno u svim fazama modela: u pribavljanju i sagledavanju informacija potrebnih za analizu postojećeg stanja slobodnih prostora; u definisanju opštih ciljeva, kako bi se razvila zajednička vizija o budućem izgledu slobodnih prostora; u fazi determinisanja konkretnih aktivnosti i mera, kada je potrebno jasno definisati nadležnosti svih aktera. Značajno je da svi akteri budu upoznati sa određenim pitanjima: broj, mesto sastanaka, uslovi za odlučivanje, njihove uloge i ime koordinatora. Takođe je neophodno i organizovanje edukacija radi motivacije učesnika i savladavanja potrebnih veština, kao i preliminarnih razgovora i sastanaka sa različitim akterima i lokalnim vlastima u pravcu podsticanja motivacije i raspodele odgovornosti.

Za potrebe primene modela revitalizacije mogu se očekivati raznovrsne prednosti participativnog pristupa:

- planski procesi i uređenje bazirani su na realnim potrebama stanara
- unapređuje se posvećenost i odgovornost stanara, lokalni identitet, osećaj pripadnosti; podstiče se volonterstvo u aktivnostima unapređenja i održavanja slobodnih prostora
- otkrivaju se skriveni potencijali, dolazi se do kreativnih rešenja i ideja
- postiže se konsenzus nasuprot konfliktima
- dele se odluke i odgovornosti i uključuju zajedničke vrednosti stanara u odlučivanje
- stvara se kompleksna i integrisana perspektiva razvoja slobodnih prostora
- jača se potencijal stambene zajednice kroz kolaboraciju, partnerstva, učenje o demokratiji, kao i kroz dijaloge unutar stanarske zajednice
- izgrađuje se poverenje stanara u institucije
- bolji pristup informacijama (Demeter 2012).

Okupljanje i povezivanje različitih aktera i interesnih grupa je ključni faktor za efikasnu primenu modela revitalizacije. U tom kontekstu značajno je uspostavljanje veza između lokalnih vlasti i stanarskih asocijacija i ostalih aktera i njihovo uključivanje u sastanke. Pri tom treba isplanirati dinamiku sastanaka, kao i ključna pitanja o kojima će se diskutovati u pravcu što efikasnije primene modela revitalizacije. Ishod sastanaka zavisi od faze modela u kojoj se primenjuju, a okupljanje i prisustvo širokog spektra aktera prepoznaje se kroz savetovanje, konsultacije i zajedničko odlučivanje. Na početnim sastancima se predstavljaju ciljevi programa, diskutuje se oko vizije za određeni slobodni prostor i dogovara se raspored

potrebnih aktivnosti (Berrini, Bono, 2006). Nakon toga zakazuju se sastanci radi prezentacije rezultata analiza i diskusija i evalaucija problema, potencijala i ograničenja slobodnih prostora, razvoj i dogovor oko programa revitalizacije. Putem prezentacija sagledavaju se povratne informacije o početnim idejama i alternativama i procenjuju se od strane različitih grupa aktera. I konačno, za okupljanje različitih interesnih grupa značajne su prezentacija i objašnjenje konačnog predloga programa revitalizacije i razmatranje rasporeda aktivnosti i finansijskih sredstava za implementaciju programa.

Jedno od centralnih pitanja uspešne implementacije modela revitalizacije koje se ostvaruje participativnim pristupom, jeste participacija stanara, čija delotvornost obezbeđuje harmonizaciju različitih mišljenja, ideja i znanja. To je demokratski proces zajedničkih rešenja koja se traže sa korisnicima prostora (stanarima) za korisnike (stanare). Uključeni profesionalni planeri koordinišu i podržavaju proces revitalizacije slobodnih prostora bez dominacije ili insistiranja na samo jednom "*profesionalnom rešenju*". Participacija stanara smatra se jednim od osnovnih instrumenata za postizanje uspešne i održive revitalizacije slobodnih prostora. Prepoznaje sa kao pravo stanara na učešće u odlučivanju u upravljanju unapređenjem slobodnih prostora. Kroz ovaj proces građani učestvuju u razvoju, primenjivanju i menjanju lokalnih integralnih planova regulacije, odnosno u planiranju i donošenju odluka koje utiče na njihovu zajednicu. Participacija stanara doprinosi pronalaženju boljih rešenja, pri čemu je potrebno ispuniti sledeće preuslove: motivisati stanare za aktivno učešće, informisati stanare o značaju planerskih akcija za revitalizaciju slobodnih prostora, edukovati ih o predmetu rada i pravovremeno ih uključivati (Bogdanović, Mitković, 2006). Efikasnost participacija stanara se može sagledati u svim fazama modela-participacija se primenjuje kao pokretač za mobilizaciju resursa u samoj zajednici i implementaciju aktivnosti kroz sopstvene potencijale. To doprinosi održivosti planiranih aktivnosti. Istovremeno doprinosi ostvarivanju kvalitetnijih rešenja, većoj saradnji između različitih aktera, jačanju lokalne demokratije, edukaciji i razvijanju novih veština, unapređenju kulture stanovanja i jačanju svesti stanara, što je značajno i za postizanju održivog urbanog razvoja, jednog od glavnih ciljeva Lisabonske strategije (2010).

Tipovi politika i nivoa u kojima je uključivanje stanara pogodno, zavise od volje nacionalnih i lokalnih vlasti da uključe stanare u programe revitalizacije, razmere problema i želje stanara da preuzmu odgovornost za unapređenje stambene sredine. Ključnu ulogu u iniciranju participacije stanara imaju lokalne vlasti. Povezivanje lokalne zajednice, odnosno stanara i

zvaničnih aktera je od velikog značaja. Jedan od načina je da stanari upute zvanične dopise lokalnim vlastima kako bi se uključili. Drugi je da same lokalne vlasti iniciraju programe revitalizacije slobodnih prostora i uključe stanare. To podrazumeva različite aktivnosti kako bi se kontaktirali odgovarajući predstavnici lokalne zajednice. Za dobijanje preliminarnog mišljenja o unapređenju slobodnih prostora od strane stanara potrebno je napraviti profil stambene zajednice, koji obuhvata: demografski profil, kvalitet izgrađenog okruženja, detalje o problemima na konkretnim prostorima, utvrđivanje da li postoji asocijacija stanara, utvrđivanje kvaliteta odnosa između stanara i lokalnih vlasti i postojanje stimulansa od strane lokalne vlasti da iniciraju participaciju stanara. Sredstva za komunikaciju obuhvataju: obaveštavanje putem medija, lokalnih novina i radio stanica, internet portala, lokalnih organizacija, distribuciju propagandnog materijala, postavljanja postera i bilbordova, obaveštenja na javnim prostorima. Posebno je značajno uspostavljanje odbora ili saveta za unapređenje slobodnih prostora sastavljenog od predstavnika lokalnih vlasti i stanara. U kasnijim fazama programa treba primeniti direktniji pristup, kao što su upitnici, intervjui, lična pozivanja, informisanje na fokusnim tačkama na slobodnim prostorima, planiranje sastanaka i internet foruma. Time će se sagledati očekivanja stanara i mišljenje o slobodnim prostorima i njihovi konkretni predlozi za unapređenje.

Prilikom primene modela mogu biti zastupljeni pasivni i aktivni vidovi participacije stanara, koji obuhvataju: informisanje, istraživanje, konsultacije, participacija i delegaciju, što može podrazumevati:

- informisanje stanara o problemima, potrebama i merama unapređenja slobodnih prostora putem štampe, web sajtova, bilbordova
- istraživanje – intervjui fokusnih grupa ili postavljanje kutija za davanje predloga, sugestija, prigovora
- konsultacije kroz razne tehnike – konferencije, radionice, pozivanje stanara da diskutuju o razvojnim pitanjima i prioritetima sa ostalim stanarima i intresnim grupama traženje pismenih odgovora na urbane politike i predloge
- uključivanje u partnerstva ili delegatsko uključivanje u odbore, pri čemu se stanari pozivaju da aktivno participiraju u procesu koji uključuje identifikaciju problema i davanje konkretnih predloga za unapređenje; konačne odluke donose članovi lokalnih vlasti

- delegacije - predstavnici stanara su zvanično odabrani od strane lokalnih vlasti ili drugih tela u odbor koji ima mogućnost odlučivanja o unapređenju slobodnih prostora (Castell, 2012).

U modelu revitalizacije participacija stanara se tretira kao institucionalni okvir. Stanari, putem stambenih asocijacija, mogu biti zastupljeni u različitim fazama modela kroz širok spektar aktivnosti: osim u početnoj fazi gde mogu biti inicijatori revitalizacije, oni mogu biti pozvani da daju svoj doprinos u vidu iskazivanja svojih potreba i želja koje bi bile inkorporirane u programe revitalizacije; mogu biti uključeni u urbani dizajn; mogu učestvovati i u konkretnim aktivnostima u određenim fazama implementacije programa. Svi ovi modaliteti značajni su za oblikovanje slobodnih prostora u skladu sa potrebama stambene zajednice, što je jedno od osnovnih uporišta modela revitalizacije. Stambene asocijacije su značajne za izgradnju međusobnog nivoa poverenja i poštovanja između različitih interesnih grupa, kao što su dizajneri, urbanisti, planeri i upravnici stambenih kompleksa i slobodnih prostora (ukoliko postoje).

Participacija stanara u održavanju i unapređenju slobodnih prostora osnažuje značaj stanara i pruža im osećaj efikasnosti, ali nažalost izostaje u mnogim slučajevima revitalizacije slobodnih prostora (Dendy, 1998). Osim institucionalnih ograničenja, razlozi mogu biti i druge prirode: odsustvo osećaja zajedništva, nepoverenje stanara po pitanju mogućnosti promena i unapređenja slobodnih prostora, nepoverenje ili neinformisanost stanara da i oni mogu da utiču na promene, odsustvo identifikacije stanara sa stambenom sredinom i teritorijalnosti, nezainteresovanost i neuspostavljanje stanarskih asocijacija. Zato je značajni korak za primenu modela uspostavljanje stanarskih asocijacija i identifikacija ključnih pojedinaca koji su zainteresovani za rad u pravcu stvaranja atraktivnih i bezbednih slobodnih prostora i stambenog okruženja. Pri tom treba imati u vidu da stanarske asocijacije nisu homogene strukture, nego da često reprezentuju konfliktne stavove, želje i potrebe koje međusobno treba uskladiti.

Jedan od posebnih instrumenata revitalizacije slobodnih prostora, koji će biti razrađen u okviru modela, jeste kolektivno baštovanstvo. Kolektivno baštovanstvo je oblik participacije stanara u unapređenju slobodnih prostora. Može se prepoznati kao oblik zajedničkih aktivnosti u kojima stanari stambenih zgrada dobrovoljno učestvuju u uređenju, unapređenju i upravljanju slobodnim prostorima (Castell, 2009). U okviru modela revitalizacije moguće je

sagledati sledeće aktivnosti koje impliciraju kolektivno baštovanstvo: razmena ideja, rešavanje problema i zajednički rad sa drugima, diskusije, podele odgovornosti i druge vrste interakcija, gde je pojedinac deo kolektivnog procesa. Ove aktivnosti uključuju prikupljanje informacija, druženje, diskutovanje i druge formalne odnose koji povezuju lokalne grupe stanara sa spoljnim akterima koji predstavljaju društvo u celini. Međutim, u nekim slučajevima javljaju se i konflikti, gde su u procesu kolektivnog baštovanstva vidljive ili pojačane podele između različitih grupa suseda (Glover et al., 2005). Prilikom primene modela moguće je nekoliko tipova iniciranja kolektivnog baštovanstva:

- stambene kompanije iniciraju stanare da učestvuju u radovima održavanja bašti i slobodnih prostora, tzv. "*samoupravljanje stanara*" (kao npr. u analiziranim primerima revitalizacije u kompleksima Eriksbo i Augustenborg).
- stanari mogu dobiti na korišćenje bašte sa parcelama u okviru slobodnih prostora
- stanarska asocijacija potpisuje ugovor o preuzimanju odgovornosti održavanja zajedničkih bašti od stambene kompanije za održavanje
- stanarska asocijacija može formirati baštu na praznom i neuređenom slobodnom prostoru u stambenom kompleksu kao ključni mehanizam procesa revitalizacije slobodnih prostora i stambenih kompleksa (Castell, 2009) (slika 40).

Navedeni vidovi kolektivnog baštovanstva mogu se prepoznati u analiziranim primerima revitalizacije u okviru poglavlja 5.



Slika 40: Primeri kolektivnog baštovanstva

Izvor:

[www.sa.gov.au/data/assets/pdf\\_file/0016/17530/Best\\_Practice\\_Open\\_Space\\_in\\_Higher\\_Density\\_Developments\\_Project\\_Summary\\_Report\\_June\\_2012.pdf](http://www.sa.gov.au/data/assets/pdf_file/0016/17530/Best_Practice_Open_Space_in_Higher_Density_Developments_Project_Summary_Report_June_2012.pdf)

Sa aspekta primene modela može se sagledati višestruki doprinos kolektivnog baštovanstva, putem raznovrsnih aktivnosti stanara (Aalbers, 2002. ), kao što se može videti u tabeli 30. Ovi efekti značajni su kako iz stanarske, tako i perspektive stambenog susedstva i društva u celini.



Tabela 30: Efekti primene kolektivnog baštovanstva

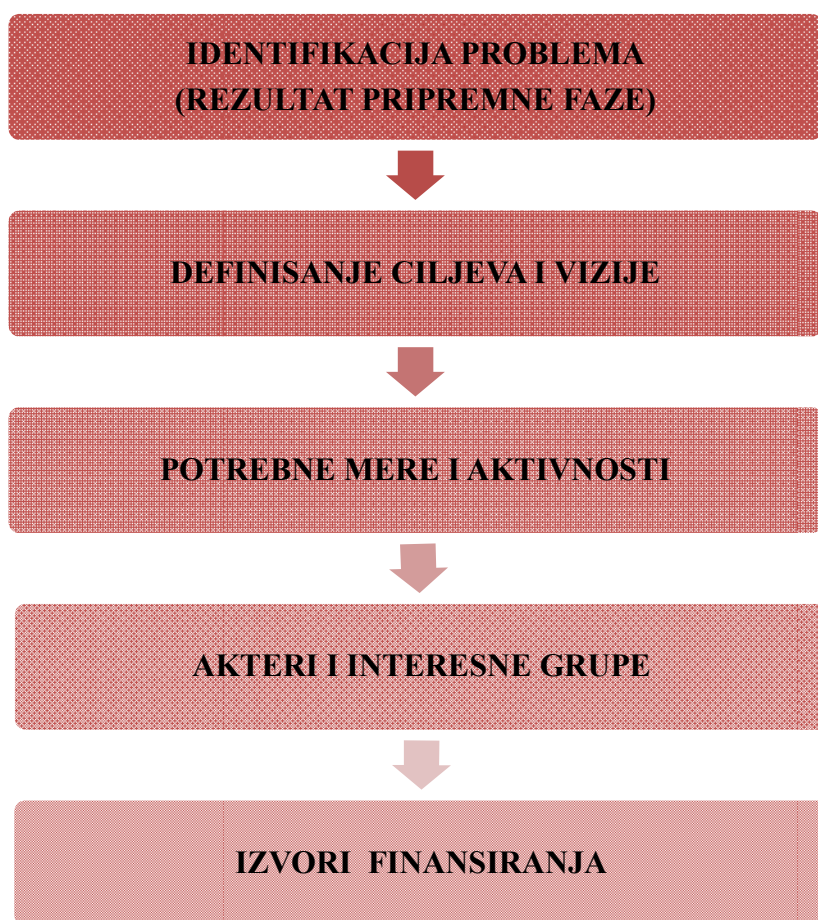
EFEKTI		AKTIVNOSTI I INSTRUMENTI
stanarska perspektiva	rešavanje egzistencijalnih pitanja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gajenje zdrave hrane</li> <li>• organizovanje vrtova-bašti se često opisuje kao ključni faktor poboljšanja uslova života: priroda i vrtovi-bašte se vide kao zdrave komponente u prljavim, bučnim i tvrdim veštačkim okruženjima, a može se sagledati i njihov uticaj na unapređenje kvaliteta vazduha i na mikro- klimatske karakteristike prostora</li> <li>• siromašna domaćinstva dobijaju dragocenu dopunu prihoda</li> <li>• kolektivno baštovanstvo može podsticati i uključivanje mladih ili socijalno isključenih stanara ili omogućavati zapošljavanje stanara (upravnici kolektivnih bašti).</li> </ul>
	poboljšanje bezbednosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ostvaruje se kroz neformalne društvene kontakte, odnosno susedi mogu da se upoznaju kroz proces kolektivnog baštovanstva i razvoj lokalnih normi</li> <li>• zaštita životne sredine stvaranjem urednih, čistih i dobro održanih slobodnih prostora i dvorišta smanjiti rizik za vandalsko ponašanje</li> </ul>
	razvoj dobrosusedskih odnosa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podsticanje stvaranja bliskih veza među susedima i zainteresovanosti da učestvuju u zajedničkim aktivnostima</li> </ul>
	edukacija stanara	<ul style="list-style-type: none"> <li>• učenje i unapređenje znanja, prenos veština i razmena iskustava između stanara</li> </ul>
	kreiranje prostora u skladu sa potrebama stanara, teritorijalnost i personalizacija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• učešće stanara u urbanom dizajnu</li> <li>• unošenje ličnog pečata stanara</li> </ul>
perspektiva susedstva	efikasno upravljanje i unapređenje slobodnih prostora	<ul style="list-style-type: none"> <li>• upošljavanje stanara u okviru sistema upravljanja</li> <li>• ušteda sredstava za organizaciju upravljanja</li> <li>• smanjenje vandalizma, koji se objašnjava neformalnom društvenom kontrolom i da su stanari skloni da brinu o onom što je njihovo</li> <li>• jačanje statusa celokupnog stambenog kompleksa</li> </ul>
	jačanje stambene zajednice	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mobilizacija resursa iz stambene zajednice</li> <li>• razvoj saradnje i poverenja među susedima, ali i samoopredeljenja, razvoja novih veština i kontaktata sa različitim akterima</li> </ul>

Izvor: izvedeno iz Aalbers, 2002.

### 6.3.2. FAZA 2- Formulacija programa revitalizacije

Ova faza modela je najkompleksnija. U njoj se utvrđuju osnove za strukturiranje programa i detaljno osmišljavaju aktivnosti programa revitalizacije. Osnova za kreiranje programa podrazumeva sagledavanje ciljeva programa revitalizacije, instrumenata koje je potrebno primeniti i modaliteta za ispunjenje zahteva svih interesnih grupa. Za formulaciju programa potrebno je raspolagati sledećim informacijama: sagledavanje problema i ograničenja na konkretnom slobodnom prostoru, uvid u potrebe i zahteve stanara, analiza interesa aktera i interesnih grupa, prikupljanje ideja, koncepata, mehanizama za usmeravanje revitalizacije konkretnog slobodnog prostora, uvid u resurse i ograničenja (kao što je razmatrano u projektu LUDA). Ove informacije proizilaze iz pripreme faze modela, a značajno je sagledavanje slobodnih prostora u malo širem kontekstu u odnosu na uže i šire okruženje. To se odnosi i na revitalizaciju postojećih slobodnih prostora, ukoliko nisu postojali ili su samo bili prazni prostori bez namene (u slučaju starih zgrada), odnosno izgradnju slobodnih prostora u slučaju novih zgrada i kompleksa. Strukturiranje programa revitalizacije utemeljeno je na ideji

pružanja praktičnih rešenja za revitalizaciju slobodnih prostora u funkciji stvaranja humanije stambene sredine i usaglašavanja sa zahtevima stanara; postavljeni ciljevi će biti kratkoročni, srednjeročni i dugoročni. Za primenu modela od značaja je usklađivanje razrade programa revitalizacije sa lokalnom strategijom razvoja kompleksa sa višespratnim stanovanjem i pripadajućih slobodnih prostora (ukoliko postoji). Procesu formulisanja programa revitalizacije podrazumeva konsultacije, pregovaranje i dogovaranje aktera i interesnih grupa usmerenih ka identifikaciji instrumenata za prevazilaženje specifičnih problema konkretnog slobodnog prostora.



Šema 8: Strukturiranje programa revitalizacije slobodnih prostora

Izvor: Autor

Imajući u vidu sistematizaciju elemenata programa revitalizacije izvedenu iz analize primera revitalizacije evropskih zemalja (str 122), kao i relevantnu literaturu, formulisana je struktura programa revitalizacije za potrebe primene modela revitalizacije (šema 8). Razvijena je kroz

više nivoa, a ishod programa usmeren je ka identifikaciji prioriternih mera i jasnoj raspodeli aktivnosti aktera i interesnih grupa u pravcu unapređenja konkretnog slobodnog prostora.

Za formulisanje strukture programa kao inicijalni korak koriste se identifikovani problemi i potencijali konkretnog slobodnog prostora utvrđeni u pripremnoj fazi modela, u skladu sa kojima se postavljaju vizija i ciljevi u skladu sa specifičnostima slobodnog prostora, vrste potrebnih mera, instrumenti za postizanje postavljenih ciljeva, potrebni akteri i identifikuju se izvori finansiranja. U programu je potrebno definisati vremenski okvir za realizaciju i planirati aktivnosti revitalizacije prema dostupnim sredstvima, resursima i ograničenjima (finansijski, institucionalni, zakonodavni).

Osnovno uporište programa revitalizacije je integrisani pristup koji se može ostvariti:

- podsticanjem veće raznovrsnosti slobodnih prostora
  - jačanjem veza između stanara i stambenog okruženja
  - podsticanjem socijalnih interakcija - dobrosusedskih odnosa
  - većom koherentnošću i sinergijom raznovrsnih mera
  - transformacijom slobodnih prostora zasnovana na saradnji stanara i drugih aktera i interesnih grupa
- 
- **Identifikacija ciljeva**

Prvi nivo programa revitalizacije je utvrđivanje ciljeva revitalizacije, koji se postavljaju na osnovu utvrđenog nivoa deprivacije slobodnog prostora, problema i potencijala, a rezultat su pripreme faze modela (tabela 28, str.138). Polazna opredeljenja za kreiranje vizije slobodnih prostora mogu se sagledati kroz povećanje kvantiteta, unapređenje kvaliteta i podsticanje veće upotrebljivosti. U kvantitativnom smislu u kompleksima sa višespratnim stanovanjem potrebno je obezbediti adekvatnu zastupljenost slobodnih prostora, prema utvrđenoj tipologiji (šema 1, str.34; tabela 9, str.38). U kvalitativnom smislu slobodne prostore treba revitalizovati u pravcu: kreiranja prostora sa visokim estetskim vrednostima i pozitivnim uticajem na stambeno okruženje; promovisanja dobrosusedskih odnosa; stvaranja uslova za zdrav život i omogućavanja ostvarivanja njihove ekološke funkcije. Prilikom primene modela posebno su značajne mere za stimulisanje korišćenja slobodnih prostora, kojima se obezbeđuje adekvatna

upotrebna vrednosti i dostupnosti, usaglašavanje sa potrebama stanara i kreiranje dobro dizajniranih multinamenskih slobodnih prostora za sve kategorije stanara.

Definisanje ciljeva koje treba postići je jedan od najvažnijih koraka programa revitalizacije slobodnih prostora, koje usmerava prevođenje teorije u praktične aktivnosti. Ciljevi određuju buduće pravce razvoja slobodnog prostora kao predmeta revitalizacije i mogu biti kratkorčni i dugoročni (Fister, 2004). Predstavljaju polaznu tačku za svaki planski proces i neophodni su za vođenje programa. U programima urbane revitalizacije problemi i potencijali područja se svrstavaju u "polja delovanja". Na osnovu njih se utvrđuju kategorije ciljeva: prostorno-funkcionalni, socijalni, ekološki, organizacioni, tehnološki i vizuelno-estetski. Programom revitalizacije treba definisati generalni, opšti cilj i specifične ciljeve. Generalni ciljevi su dugoročni, opšti ciljevi programa unapređenja i imaju istu funkciju kao i vizija. U ovoj disertaciji opšti cilj revitalizacije slobodnih prostora je utvrđivanje inovativnih rešenja unapređenja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem i za poboljšanje kvaliteta života. Specifični ciljevi su kratkoročni ciljevi sa akcentom na određenoj aktivnosti, oni su mnogo konkretniji od globalnih ciljeva. Specifični uslovi različitih slobodnih prostora i samih kompleksa sa višespratnim stanovanjem značajno variraju u pogledu brojnih karakteristika. Zbog toga se specifični ciljevi moraju prilagođavati kontekstu konkretnog slobodnog prostora. Prilikom primene modela neki od specifičnih ciljeva su:

- unapređenje urbanog dizajna kao osnove za revitalizaciju slobodnih prostora u pravcu privlačnih ambijenata za boravak stanara
- stvaranje humanije stambene sredine i usaglašavanje sa zahtevima stanara
- prevencija antisocijalnog ponašanja i unapređenje bezbednosti
- povećanje higijene, stvaranje čistih, zdravih prostora-unapređenje ekološkog boniteta
- unapređenje održavanja
- postavljanje standarda za kvalitet slobodnih prostora i održavanje
- rešavanje problema parkiranja
- stvaranje osećaja zajedništva i unapređenje dobrosusedskih odnosa
- podsticanje participacije stanara, personalizacije i samoizražavanja
- jačanje svesti stanara i unapređenje znanja o značaju slobodnih prostora.

Za svaki pojedinačni slobodni prostor, na osnovu evidentiranih problema i nivoa depivacije, definišu se konkretni ciljevi relevantni za prostor koji se tretira programom revitalizacije.

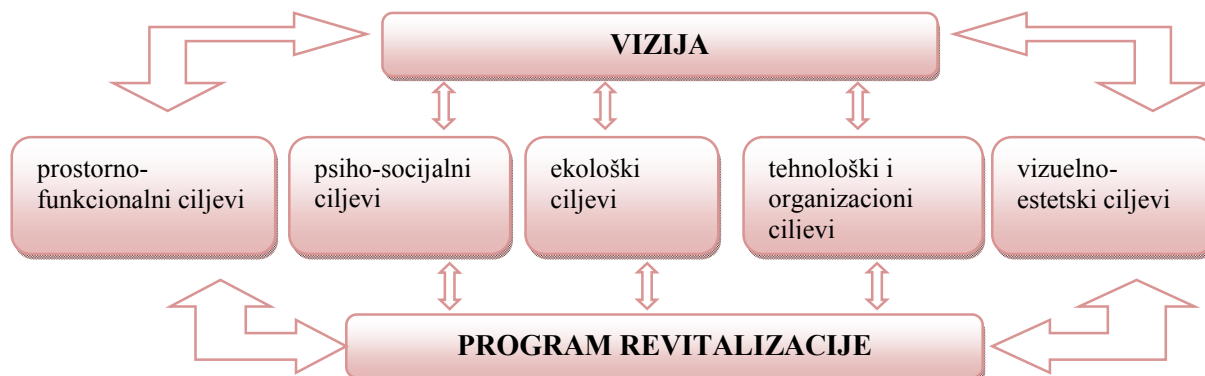
Formulisani specifični ciljevi se procenjuju uz pomoć utvrđenih indikatora, a u pravcu optimizacije programa revitalizacije. Utvrđivanje seta mera za postizanje ciljeva treba uskladiti sa ekonomskim, tehničkim, organizacionim, institucionalnim i socijalnim okvirima. Posebno treba obratiti pažnju na realno sagledavanje vremena potrebnog za implementaciju programa, iniciranje participacije stanara, edukaciju, obezbeđenje potrebne opreme i eventualne izmene na institucionalnom nivou. Potrebno je voditi računa da postavljeni ciljevi ne smeju biti previsoki i nerealni, jer će to demotivisati aktere. Istovremeno, ciljevi ne treba da budu ni previše skromni, već ih treba uskladiti sa potencijalima konkretnih slobodnih prostora. Ciljevi su važni za kreiranje vizije, a treba da predstavljaju deo šire strategije unapređenja slobodnih prostora. Za primenu modela posebno je značajno definisati nadležnost aktera i interesnih grupa za realizaciju konkretnih utvrđenih ciljeva.

- **Definisanje očekivanih efekata programa- generisanje vizije**

Generisanje vizije je ključna etapa za pripremu programa revitalizacije slobodnih prostora i njegovu efikasnu implementaciju. Revitalizacija slobodnih prostora je kompleksan proces koji zahteva dugoročna rešenja, što se može ostvariti baziranjem vizije na potrebama stanara. Značajno je da se vizija razvija u bliskoj saradnji aktera i stanara. Ključne vrednosti koje su značajne za stanare treba implementovati u viziju, koja omogućava predikciju očekivanih benefita programa revitalizacije (preporuke programa LUDA i UrbSpace). Razvijanju vizije treba da prethodi: utvrđivanje potrebe za unapređenjem slobodnih prostora na osnovu nivoa deprivacije, postavljenje širih ciljeva revitalizacije slobodnih prostora i željenih efekata. Sama vizija predstavlja osnovu za stvaranje projekta revitalizacije koji uključuje sledeća ključna pitanja: kako bi slobodni prostor nakon implementacije programa revitalizacije trebalo da izgleda, koliko je promena potrebno, koji tip promena i u kom vremenskom periodu ih je moguće ostvariti, postavljanje realnih ciljeva unapređenja (šema 9). Pri tom je poseban zadatak koordinacija rada svih aktera u formulisanju i prihvatanju vizije slobodnih prostora kao preduslov efikasnosti programa revitalizacije.

Nezavisno od povoda za transformaciju određenog slobodnog prostora, u kontekstu kreiranja vizije, značajno je naglasiti 2 ključne polazne tačke. Najpre, da unapređenje slobodnih prostora treba da bude u skladu sa potrebama stanara, a još važnije je vizija onoga što je moguće postići transformacijom prostora. To je posebno značajno u slučaju velikog broja interesnih grupa - stvaranje privlačnih slobodnih prostora, imajući u vidu različite nivoe

znanja i iskustva aktera, uz obavezno sagledavanje urbanog konteksta. Bez jasne vizije ili bar konkretnih ideja i ciljeva, očekivanja internih grupa mogu biti izneverena, a potencijali prostora neiskorišćeni.



Šema 9: Odnos vizije, ciljeva i programa revitalizacije slobodnih prostora

Izvor: Autor

Za primenu modela može se ustanoviti, u širem smislu, sledeća vizija programa revitalizacije slobodnih prostora: u kompleksima sa višespratnim stanovanjem slobodni prostori treba da budu atraktivni za stanare, pružajući im moderne, bezbedne i privlačne prostore na kojima će rado boraviti, koji će se po kvalitetu približavati slobodnim prostorima u razvijenijim zemljama, koji će imati adekvatan mehanizam održavanja i dobro organizovane stambene zajednice sa potencijalom za budući urbani razvoj čitavih kompleksa. U tom kontekstu značajno je sprečavanje daljeg propadanja postojećih slobodnih prostora, transformacija i modernizacija i uvođenje novih slobodnih prostora u skladu sa ustanovljenim aspektima kvaliteta (tabela 11, str.58) i definisanom tipologijom slobodnih prostora (tabela 9, str.38).

Prilikom primene modela može se sagledati nekoliko ključnih preduslova za ostvarivanja integrisanog unapređenja slobodnih prostora. U cilju postizanja sveobuhvatnog unapređenja slobodnih prostora značajno je: 1. precizirati ključne probleme zastupljene na slobodnim prostorima i ustanoviti ciljeve, dajući prioritet najugroženijim prostorima; 2. usaglasiti program revitalizacije sa opštim okvirima na nivou grada i legislativom; 3. uključiti lokalnu zajednicu i eksperte i postaviti realne ciljeve koji se u konkretnim institucionalnim i legalnim okvirima mogu realizovati 4. uporediti ciljeve sa stanjem u ostalim delovima grada ili u drugim gradovima i 5. postaviti realne ciljeve.



- **Formulisanje programa revitalizacije**

Nakon utvrđivanja ciljeva, vizije i očekivanih efekata programa revitalizacije formulišu se potrebne mere i aktivnosti za unapređenje slobodnih prostora i poboljšanje kvaliteta života, koji predstavljaju centralni fokus programa revitalizacije. Prilikom primene modela mogu biti zastupljeni sledeći tipovi mera: prostorno-funkcionalne, socijalne, ekološke, tehnološke i organizacione, i vizuelno-estetske, što je utemeljeno na primeni integrisanog pristupa kao osnove za sveobuhvatnom revitalizacijom slobodnih prostora.

Utvrđivanje aktivnosti koje su potrebne za postizanje ciljeva programa je krativan proces, koji zahteva raznovrsne ideje za unapređenje slobodnih prostora. Izbor aktivnosti podrazumeva sastanke i zajednički dogovor interesnih grupa iz različitih sektora. Prilikom primene modela očekuje se sagledavanje lokalnog budžeta, postojećih intervencija u domenu unapređenja slobodnih prostora, viših institucionalnih programa ukoliko postoje, dostupnosti resursa i institucionalnih i upravljačkih struktura i aktera. Na taj način se dogovorene aktivnosti mogu sistematizovati u akcioni plan. Prema Čolić (2006) kvalitetan akcioni plan karakterišu: " 1. jasno postavljeni vremenski rokovi svih akcija koje će se sprovoditi; 2. definisani finansijski i ostali neophodni resursi (vreme, tehničko znanje, organizacija); 3. delatnost i jasni zadaci za sve uključene aktere; 4. uslov da je prihvaćen od strane svih aktera; 5. da ima utvrđene mehanizme za sprovođenje". Nakon uspostavljanja generalnog akcionog plana sledi izbor prioritetnih mera i aktivnosti za realizaciju postavljenih ciljeva, proisteklih iz analize postojećeg stanja i ključnih problema slobodnih prostora (na osnovu tabele 28, iz prve faze modela, str.139), a u pravcu stvaranja održivih prostora, sagledavanja dostupnih resursa-finansijskih i ljudskih, kao i motivacije lokalnih vlasti za sprovođenje potrebnih aktivnosti.

Ključni principi koji determinišu izbor adekvatnih mera i aktivnosti programa revitalizacije (tabela 31), koji se mogu primenjivati prilikom primene modela su: unapređenje dostupnosti, kvalitetno pejzažno uređenje, raznovrsnost, fleksibilnost i multinamenski karakter prostora, kao i usaglašavanje sa potrebama stanara. Imajući u vidu primere revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, ustanovljeni su i dodatni kriterijumi dobrog urbanog dizajna u pravcu postizanja osnovnog cilja ovog istraživanja: javno-privatna delineacija, unapređenje pešačkih tokova, rešavanje parkiranja, diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja, bezbednosti slobodnih prostora i konačno vizuelno-estetskog kvaliteta. U cilju promocije socijalnih interakcija i dobrosusedskih odnosa, posebno je važno stvaranje

raznovrsnih kategorija slobodnih prostora po osnovu vlasništva, kako na nivou bloka tako i na nivou kompleksa. Kao što se iz analiziranih primera revitalizacije može videti, osećaj pripadnosti, teritorijalnost i privatnost su ostvareni tamo gde postoji javno-privatna delineacija, što se odražava i na veći stepen zajedništva, komunikacije i susretanje stanara. Posebno treba naglasiti značaj podsticanja kolektivnog baštovanstva u pravcu uređenja slobodnih prostora, održavanja, saradnje stanara i identifikacije sa stambenim okruženjem.

Tabela 31: Moguće mere i aktivnosti u programima revitalizacije slobodnih prostora

<b>MERE</b>		<b>AKTIVNOSTI</b>	
<b>PROSTORNO-FUNKCIONALNE</b>	<b>1. primenjivanje varijabilnog i fleksibilnog urbanog dizajna</b>	<b>1. usklađivanje urbanog dizajna sa predviđenim aktivnostima stanara u različitim stadijumima životnog ciklusa</b>	
	<b>2. promovisanje privatnosti stanara</b>	<b>2. predviđanje privatnih slobodnih prostora i/ili izdvojene prostore za osamljivanje, mir i tišinu</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● edukacija stanara</li> </ul>	
	<b>3. omogućavanje personalizacije prostora od strane stanara</b>	<b>3. omogućavanje personalizacije prostora fleksibilnim dizajnom slobodnih prostora</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● kreiranje web sajta sa idejama za personalizaciju</li> <li>● promovisanje kolektivnog baštovanstva</li> </ul>	
	<b>4. usklađivanje uređenja slobodnih prostora sa svim starosnim kategorijama</b>	<b>4. predviđanje mesta za okupljanje i boravak stanara</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● bolje pejzažno uređenje slobodnih prostora sa prostorima za sedenje roditelja, nadgledanje dece i druženje</li> <li>● obezbeđenje različitih tipova slobodnih prostora sa što više elemenata prirode koji će podsticati dečiju igru, kretainost, maštu</li> <li>● uređenje prostora za igru dece</li> <li>● uređenje prostora za starije stanare – mir i tišina</li> <li>● uređenje prostora za okupljanje omladine</li> <li>● uređenje sportsko-rekreativnih prostora</li> </ul>	
	<b>5. uvođenje javno/privatne delineacije</b>	<b>5. uspostavljanje hijerarhije slobodnih prostora :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● kreiranje privatnih / polu - privatnih dvorišta uz stanove na prizemlju</li> <li>● obezbeđenje polu - javne površine za igru dece</li> <li>● obezbeđenje više privatnosti za stanove orijentisane prema parkingu</li> <li>● ograničavanje pristupa javnosti kroz polu - privatne i polu - javne prostore za poboljšanje privatnosti</li> <li>● obezbeđenje realnih ili simboličkih znakova, npr. putem vegetacije, ili promene teksture u pejzažu, kako bi se stvorio jasni prelaz iz javnog do privatnog prostora</li> <li>● označavanje prostora između stambenih jedinica koji simbolizuju granice i osećaj vlasništva nad slobodnim prostorima</li> </ul> <p><b>privatni slobodni prostori</b> treba da imaju što lakši pristup, dobru osunčanost, da budu izolovani od buke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ograđivanje zidićima, ogradicama, živom gradom i zelenilom</li> <li>● moguće ograđivanje fleksibilnim elementima</li> <li>● fokusiranje na kvalitet a ne na kvantitet</li> </ul> <p><b>javni slobodni prostori</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● obezbeđenje javnih prostora za stanare koji pružaju mogućnosti za društvene, funkcionalne i rekreativne aktivnosti ( aktivna i pasivna rekreacija)</li> <li>● realizovanje raznovrsnih rekreativnih prostora za različite starosne grupe, koji su fizički i higijenski bezbedni</li> <li>● obezbeđenje javnih prostora za pasivnu rekreaciju</li> <li>● obezbeđenje zajedničkih prostora za neformalne ili formalne igre i skupove</li> <li>● obezbeđenje pasivnih kao i aktivnih rekreativnih prostora koji ne narušavaju privatnost pored stambenih jedinica</li> <li>● obezbeđivanje aktivnih rekreativnih prostora koji omogućavaju fleksibilnost za organizovane i neorganizovane aktivnosti</li> <li>● korišćenje velikih slobodnih prostora za aktivnu rekreaciju</li> </ul>	
	<b>6. unapređenje parkiranja</b>	<b>6. parkiranje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● uvođenje kaznenih mera za parkiranje na slobodnim prostorima i zelenilu</li> <li>● izgradnja nadzemnih/podzemnih garaža</li> <li>● predviđanje novih parking prostora na račun dela zelenila ili okolnog javnog zemljišta</li> <li>● diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja</li> </ul>	
	<b>7. diferencijacija pešačkog i</b>	<b>7. poboljšanje čitljivosti pešačkih staza u okviru slobodnih prostora</b>	

	<b>motornog saobraćaja</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ograničenje javne cirkulacije kroz polu-javne/polu-privatne prostore</li> <li>• omogućavanje direktnog pristupa pešaka do ulaza u zgrade sa javnih prostora</li> <li>• kreiranje tampon zone između staza javnog karaktera i stambenih jedinica</li> <li>• obezbeđivanje direktnog i jasnog pristupa vozilima i povezivanje sa pristupnim ulicama</li> </ul>
<b>EKOLOŠKE</b>	<b>1. unapređenje mikroklimе</b>	<p><b>1. osvetljenje, provetranje i toplotni komfor</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• predviđanje atraktivnih prostora, nadsrešnica, pergola, po mogućstvu prilagodljivih vremenu</li> <li>• korišćenje materijala koji doprinose hlađenju leti (što više zelenih površina)</li> <li>• što više visokog zelenila, kako bi se stvorio osećaj prirodnog okruženja, prirodna hladovina i zasenčenost, i obezbeđenje redovnog održavanja i upravljanja</li> <li>• ukoliko je moguće pridodavanje stanarskih bašti uz stanove u prizemlju i povezivanje sa slobodnim prostorima</li> </ul> <p><b>3. smanjenje komunalne buke</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• usklađivanje pozicije rekreativnih terena i bučnih aktivnosti sa pozicijom zgrada radi sprečavanja buke</li> <li>• predviđanje izolovanih, intimnih prostora za osamljivanje, relaksaciju</li> <li>• zabrana bučnih aktivnosti u određeno doba dana (i noći)</li> </ul> <p><b>4. plansko ozelenjavanje</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• povećanje zelenih površina</li> <li>• kontinualno održavanje zelenila</li> <li>• uvođenje sankcija za bacanje smeća na zelenilu</li> <li>• uvođenje sankcija za parkiranje na zelenilu</li> <li>• predviđanje što više privatnih slobodnih prostora za stanove u prizemlju-stanarске bašte</li> <li>• predviđanje kolektivnih stanarskih bašti</li> </ul> <p><b>5. primena obnovljivih, ekoloških i bezbednih materijala-za urbanu opremu i popločanje</b></p> <p><b>6. organizovanje parking prostora što je moguće dalje od slobodnih prostora</b></p>
	<b>2. redovno održavanje higijene</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• organizovanje deponija smeća u uokvirenim, ograđenim prostorima van okvira slobodnih prostora</li> <li>• uspostavljanje redovnog odnošenja smeća, čišćenja slobodnih prostora i zelenih površina</li> </ul>
<b>PSIHO-SOCIJALNE</b>	<b>1. poboljšanje uslova bezbednosti i sugurnosti stanara</b>	<p><b>1. obezbeđenje polu - privatnih prostora oko stambenih zgrada u funkciji poboljšanja teritorijalnosti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• povećanje mogućnosti nadzora na većem broju javnih i polu - javnih prostora</li> <li>• kontrolisanje pristupa kroz jasnu deiferencijaciju pešačkog i motornog saobraćaja i kroz cirkulaciju koja je čitljiva i direktna</li> <li>• obezbeđenje igrališta za decu bliže stambenim zgradama, kako bi se omogućio nadzor</li> <li>• obezbeđenje višeg nivoa osvetljenosti slobodnih prostora</li> <li>• poboljšanje ukupnog nadzora u okviru slobodnih prostora, postavljanje kamera</li> <li>• usklađivanje i ograničavanje broja javnih prostora u zavisnosti od veličine područja i pozicije ulica</li> <li>• redovno održavanje higijene</li> <li>• redovno održavanje urbane opreme</li> </ul>
	<b>2. formulisanje strategije za prevenciju i suzbijanje antisocijalnog ponašanja</b>	<p><b>2. stvaranje odbranjivih prostora-jasno definisanih granica, sagledljivosti i uvođenje javno privatne delinacije</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fleksibilne granice između raznih kategorija slobodnih prostora-podstiču osećaj kontrole, nadgledanja i teritorijalnosti</li> <li>• uređenje praznih slobodnih prostora da ne bi postali centri antisocijalnog ponašanja</li> <li>• atraktivni urbani dizajn- pozitivno dejstvo na stanare i smanjenje mogućnosti vandalskog ponašanja</li> <li>• jačanje osećaja zajedništva i pripadnosti kroz promovisanje participacije u uređenju i održavanju, kao i programima revitalizacije slobodnih prostora</li> <li>• potencirati: <ul style="list-style-type: none"> <li><u>pristupačnost i kretanja</u>- kreiranje mesta sa jasno definisanim stazama, prostorima i ulazima, pristupima, koji omogućavaju bezbedno kretanje</li> <li><u>struktura</u>- mesta koja su organizovana tako da različite aktivnosti ne izazivaju konflikte</li> <li><u>nadgledanje</u> - uvođenje nadgledanja za javne i polujavne prostore od strane policije</li> <li><u> vlasništvo</u>-mesta koja promovišu osećaj vlasništva, poštovanja teritorijalnosti i zajedništva</li> <li><u>fizička zaštita</u>-opremanje slobodnih prostora adekvatnom, funkcionalnom i dobro dizajniranom opremom</li> <li><u>aktivnosti</u>-realizacija slobodnih prostora tako da nivo ljudskih aktivnosti odgovara okruženju, uslovljava smanjeni rizik od vandalskog ponašanja i omogućava osećaj bezbednosti istovremeno</li> <li><u>upravljanje i održavanje</u>-adekvatno održavanje može uticati na smanjenje asocijalnog ponašanja</li> </ul> </li> </ul>

TEHNOLOŠKE I ORGANIZACIONE	3. podsticanje i jačanje zajedništva i prijatnosti boravka	<ul style="list-style-type: none"> <li>• projektovanje zajedničkih slobodnih prostora koji <i>će pozivati stanare</i>, podsticati boravak – lako dostupne na prikladnim lokacija, kako bi omogućili relaksaciju stanara i neformalne socijalne kontakte</li> <li>• socio-kulturna animacija – uređivanje prostora koji podstiču organizovanje grupnih aktivnosti</li> <li>• digitalna baza – stvaranje virtuelnih mreža stambene zajednice – profil zajednice, pozivanje drugih zajednica, digitalno nadgledanje, informisanje suseda</li> <li>• kolektivno baštovanstvo</li> <li>• podsticanje kompetencija između slobodnih prostora različitih blokova, susedstva, kompleksa</li> <li>• predviđanje multinamenskih slobodnih prostora za različite starosne kategorije, različite životne stilove</li> </ul>
	1. reorganizacija i modernizacija sistema održavanja i upravljanja *	<p><b>1. unapređenje održavanja i upravljanja</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• restrukturiranje, modernizacija i jačanje kompanija za održavanje</li> <li>• uređivanje slobodnih prostora tako da održavanje bude što lakše</li> <li>• redovno održavanje - kada se slobodni prostor revitalizuje, potrebno je uvođenje redovnog održavanja - podrazumeva svakodnevne zadatke vezane za održavanje zelenila, čišćenje, popravke i treba da bude ozbiljno shvaćeno, jer unapređenje slobodnih prostora predstavlja dugoročni proces i ukoliko nema redovnog održavanja može se lako anulirati efekat sprovedenih mera</li> <li>• nadgledanje korišćenja slobodnih prostora i primena principa uspešnog urbanog dizajna - poželjno je izvršiti studiju kroz mapiranje korišćenja i aktivnosti, intervjuisati stanare da li su zadovoljni revitalizovanim slobodnim prostorima i postaviti internet forume; dobijene informacije mogu biti polazište za krupnije zahvate redizajna prostora, što može uključivati prilagođavanje specifičnim lokalnim problemima baziranim na iskustvima svakodnevnog korišćenja slobodnih prostora i doprineti kasnijim obimnijim projektima</li> </ul>
	2. razrešenje imovinsko-pravnih odnosa*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• donošenje adekvatne zakonske regulative za prevazilaženje nedeterminisanih vlasničkih odnosa nad slobodnim prostorima</li> </ul>
	3. podsticanje osnivanja asocijacija stanara *	<p><b>4. olakšavanje uspostavljanja asocijacija stanara kako bi stanari učestvovali u uređenju slobodnih prostora</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obezbeđenje treninga za participaciju stanara</li> <li>• osnivanje Lokalne kancelarije nadležne za revitalizaciju slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem</li> <li>• podsticanje dugoročnog upravljanja slobodnim prostorima i promovisanje uspešnih slobodnih prostora sa aspekta uređenja i održavanja</li> </ul>
	4. poboljšanje saradnje između lokalnih vlasti i asocijacija stanara*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• obezbeđivanje vremena za produktivno povezivanje stanara i lokalnih vlasti</li> <li>• pronalaženje uzroka loših veza</li> <li>• pružanje više mogućnosti za neformalne kontakte stanara i lokalnih vlasti</li> <li>• obezbeđenje osoblja nadležnog za komplekse sa višespratnim stanovanjem i za nadgledanje programa revitalizacije u okviru tela lokalnih vlasti</li> <li>• transfer vlasništva nad slobodnim prostorima od strane lokalnih vlasti ka stanarskim asocijacijama i volonterskim organizacijama u funkciji stvaranja kolektivnih bašti</li> </ul>
	5. podsticanje participacije stanara*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• informisanje i edukacija stanara o značaju unapređenja stambenog okruženja</li> <li>• apelovanje na formiranje skupština stanara tamo gde ne postoje i obezbeđenje prisustva svih predstavnika skupština stanara</li> <li>• izbor posredničkih delegata za učešće u programima revitalizacije slobodnih prostora</li> <li>• organizovanje workšopova, treninga, okupljanja</li> <li>• sastajanje sa predstavnicima lokalnih vlasti</li> <li>• omogućavanje učešća stanara u identifikaciji problema i predlaganju mera unapređenja</li> <li>• omogućavanje da različite strukture i grupe stanara aktivno učestvuju u iznošenju svojih zahteva, davanju predloga za unapređenje, kreiranju vizije i u konkretnim aktivnostima tokom implementacije predviđenih mera revitalizacije</li> </ul>
	6. obezbeđenje finansijskih instrumenata*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• izdvajanje više sredstava iz lokalnih bužeta</li> <li>• podsticanje uključivanja privatnih kompanija</li> <li>• dobijanje finansijske podrške prema preprukama na str. 125</li> </ul>
VIZUELNO-ESTETSKE	1. ostvarivanje vizuelno-estetske ugodnosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• primena savremenih principa urbanog dizajna</li> <li>• kreiranje privlačnih prostora</li> <li>• uvođenje elemenata prirode</li> <li>• uvođenje pejzažnih elemenata</li> <li>• ostvarivanje prostorne i ambijentalne celovitosti</li> <li>• raznovrsnost prostora</li> <li>• kreiranje prostora primerenih ljudskoj meri</li> </ul>
• NAPOMENA: MERE OZNAČENE * POSEBNO SE ODOSE NA POST-SOCIJALISTIČKE ZEMLJE		

Izvor: Autor

Programom revitalizacije potrebno je definisati konačne aktere i interesne grupe koji će biti zastupljeni za različite aktivnosti i implementaciju. Prilikom primene modela moguće je uključivanje sledećih aktera i interesnih grupa:

- lokalne vlasti
- gradski sektori za planiranje, lokalni sekretarijati
- nacionalne vlasti-ministarsva, sekretarijati, departmani, agencije....
- stručnjaci
- stambena preduzeća, korporacije
- stanari/ asocijacije stanara<sup>1</sup>
- privatni investitori
- upravnici stambenih blokova, kompleksa
- volonterska udruženja
- nevladine organizacije
- izvođači radova.

Osim identifikacije aktera i interesnih grupa, struktuiranje programa podrazumeva i definisanje finansijskog okvira. Imajući u vidu ključne tačke uspeha primera revitalizacije slobodnih prostora u evropskim zemljama, izvori finansiranja prilikom primene modela mogu biti:

- nacionalni fondovi
- lokalne vlasti
- stambena i komunalna preduzeća, korporacije
- asocijacije stanara
- privatni investitori
- EU fondovi/ internacionalni programi.

Struktuiranje programa revitalizacije daje šire projektantske odrednice i omogućava posebno važan proces participativnog dizajna, daje uvid interesnim grupama, naročito stanarima, kao i mogućnost za aplikaciju različitih ideja u fazi kada se projekat još uvek razvija. Program revitalizacije treba predstaviti javnosti na način koji je razumljiv i može se raditi za pojedinačne slobodne prostore na nivou zgrade ili pak za slobodne prostore stambenog kompleksa. Na taj način stanari mogu kritički da reaguju na konkretne predloge iz nacрта

---

<sup>1</sup> u našim uslovima skupštine stanara

projekta i da sami predlažu potrebne intervencije u skladu sa njihovim potrebama, odnosno može se doći i do eventualno alternativnih rešenja (Stiles, *A Guideline For Making Space*). Dobijene povratne informacije treba da se integrišu u konačnu verziju programa, koji treba da bude mnogo detaljniji i konkretniji. Nakon prihvatanja konačnog projekta od strane stanara i šire stambene zajednice, potrebno je zvanično odobrenje od strane nadležnih vlasti, uz pretpostavku da su oni bili uključeni i informisani u toku sastanaka na kojima su se razvijale ideje i kreirao program revitalizacije.

### **6.3.3 FAZA 3- Implementacija**

U ovoj fazi utvrđuje se konačni plan nadležnosti partnera i finansijski okvir, odnosno potrebni finansijski instrumenti za realizaciju programa revitalizacije.

- **Konačni plan nadležnosti partnera**

Faza implementacije podrazumeva izradu operacionih programa i uspostavljanje konačnog plana uloga i nadležnosti svih partnera - aktera i interesnih grupa. U pravcu efikasne implementacije programa revitalizacije, odgovornosti različitih aktera moraju biti jasno definisane i verifikovane od strane nadležnih lokalnih vlasti, što zahteva odgovarajuću alokaciju resursa - finansijskih, stručnih i drugih. Potrebno je izabrati zvaničnog koordinatora programa u cilju efikasne implementacije i saradanje svih interesnih grupa. Koordinator treba da ima adekvatno stručno znanje i uvid u celokupni program revitalizacije slobodnih prostora. Lokalni partneri su ključni akteri u procesu revitalizacije slobodnih prostora, koji, uz stambene korporacije i komunalne kompanije, imaju najznačajniju ulogu u definisanju strategije unapređenja, finansiranju programa, imaju ulogu koordinatora programa, definišu i implementuju strateške projekte i konačno implementuju usvojene programe.

Prilikom primene modela, implementacija predviđenih aktivnosti i mera treba da bude usaglašena sa dobro razrađenim i detaljnim operacionim programom, uključujući i odgovorne aktere. Operacioni program treba da se zasniva na generalnim ciljevima i podrazumeva sinergiju između predviđenih aktivnosti usmerenih ka postavljenim ciljevima (Berrini, Bono, 2006). Operacioni program uključuje: razradu specifičnih aktivnosti, koje proizilaze iz definisane vizije programa: postavljanje vremenskog okvira i kvalitativnih i kvantitativnih



mera za svaki postavljeni cilj; definisanje potrebnih instrumenata za implementaciju aktivnosti i nadležnosti odgovarajućih aktera; utvrđivanje indikatora za evaluaciju; definisanje prioriteta aktivnosti.

Nakon utrdivanja integrisanog sklopa mera unapređenja i procene alternativnih opcija, moguće je odrediti prioriteta područja za intervencije, bazirane na postavljenim specifičnim ciljevima. Interesne grupe pri tom odlučuju o prioritetima za pilot projekte i organizaciji odgovornosti za implementaciju izabranih projekata. Povratane informacije o rezultatima implementacije određuju i usmeravaju dugoročni uspeh pojedinačnih projekata, kao i sveobuhvatnog programa revitalizacije. Proces implementacije bi trebalo da započne još pre usvajanja projekta revitalizacije slobodnih prostora. Pri tom priprema strategije implementacije uključuje legalna, finansijska i politička pitanja, kao i uključivanje stručnjaka. Strategija implementacije odnosi se na osnovne podatke, analize, konsultacije sa interesnim grupama i razvojne zahteve sadržane u programu revitalizacije. Identifikacija uloga različitih aktera, troškova i potencijalnih izvora finansiranja, statusa i vlasništvo nad zemljištem, zatim dugoročno upravljanje, stvaranje partnerstava, kao i adekvatni zakonski okvir, posebno su relevantni za implementaciju programa revitalizacije. Prilikom primene modela značajno je još u najranijoj fazi ustanoviti sveobuhvatnu strategiju implementacije, koja obuhvata sledeće: obezbeđenje potrebnih izvora finansiranja, utvrđivanje nadležnosti aktera, formiranje partnerstava, kreiranje strategije održavanja i upravljanja slobodnim prostorima.

- **Finansijski okvir**

Za realizaciju svih predviđenih aktivnosti i operacionog programa potreban je jasan finansijski okvir kojim će biti ustanovljena potrebna finansijska sredstva za implementaciju predviđenih aktivnosti. Obezbeđenje finansijskih sredstava je centralno i presudno pitanje za implementaciju programa revitalizacije. Predviđeni budžet treba da pokriva sve vrste radova za unapređenje slobodnog prostora, troškove za nabavku potrebne urbane opreme i/ili obnovu postojeće, za plansko ozelenjavanje, kao i za rad stručnog osoblja, konsultanata, potrebne opreme za njihov rad. Prilikom primene modela mogu biti zastupljeni sledeći izvori finansiranja: nacionalni budžet, lokalni budžeti, privatne investicije, evropske fondacije. Potrebna finansijska sredstva zavise od nivoa deprivacije prostora, kao i od tipa slobodnog prostora (prema definisanoj tipologiji slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u tabeli 9, str.38). Moguće je smanjiti troškove za revitalizaciju kroz primenu

adaptibilnog dizajna, novih tehnologija i materijala. Obezbeđenje adekvatnih finansijskih sredstava za primenu modela revitalizacije zavisi od političkog, institucionalnog i zakonodavnog okvira. Delimično finansiranje revitalizacije slobodnih prostora iz državnog budžeta se smatra veoma pogodnim modelom (naročito u slučaju intrevencija većeg obima). Uloga nacionalnih vlasti u finansiranju varira od zemlje do zemlje (kao što se može videti iz primerima dobre prakse revitalizacije slobodnih prostora evropskih zemalja u poglavlju 5), a generalno, državne institucije retko učestvuje u implementaciji programa revitalizacije. Kao što je utvrđeno u primerima dobre prakse evropskih zemalja, lokalne vlasti imaju dominantu ulogu u implementaciji programa revitalizacije, što se manifestuje i na značajnu ulogu lokalnog budžeta. Posebno značajno za primenu je da sprečavanje dalje devastacije slobodnih prostora i implementacija programa revitalizacije bude jedan od ključnih strateških ciljeva lokalnih vlasti. Analizirani primeri revitalizacije slobodnih prostora i relevantne literature ukazuju na to da je model javno- privatnih partnerstava najefikasniji instrument za obezbeđenje adekvatnog finansijskog okvira za implementaciju programa revitalizacije. Bez detaljnog zalaženja u organizacione aspekte i različite vidove aranžmana na kojima se baziraju, za potrebe ove disertacije identifikuju se neki od mogućih aktera u javno-privatnim partnerstvima: stambene kompanije, institucije lokalnih vlasti, stanarske asocijacije, privatni investitori.

Prilikom primene modela potrebno je da budu ostvareni sledeći preduslovi za uspostavljanje javno-privatnih partnerstava: definisanje finansijskih odgovornosti svih uključenih aktera, podsticanje privatnih investicija i dobijanje donacija iz fondova EU.

Definisanje finansijskih odgovornosti svih uključenih aktera podrazumeva podelu odgovornosti između privatnih aktera (vlasnici stanova, stanari) i javnih aktera (stambene korporacije, privatni investitori, lokalne vlasti...). Stanari mogu učestvovati u finansiranju privatnih slobodnih prostora sa minimalnim sredstvima, dok se od stambenih kompanija, uz podršku lokalnih vlasti i privatnih investicija, očekuje ulaganje u revitalizaciju polujavnih i javnih slobodnih prostora. Neki od modaliteta za privlačenje privatnih investicija podrazumevaju omogućavanje javnih subvencija, kao i poreske olakšice i smanjenje taksi. Kao što se može zaključiti na osnovu analize primera dobre prakse revitalizacije slobodnih prostora (str. 125), od posebne je važnosti dobijanje donacija iz fondova EU, kroz uključivanje u internacionalne programe koji pružaju podršku unapređenju devastiranih slobodnih prostora. Evropska unija stimuliše programe revitalizacije uglavnom kroz

Kohezionu politiku čiji je cilj ‘jačanje ekonomske i socijalne kohezije kroz smanjenje razlika na regionalnim nivoima’. Podsticanje implementacije programa revitalizacije odvija se kroz raznovrsnu finansijsku podršku od strane EU, a često uz pomoć Strukturalnog fonda. Jedan od glavnih izvora finansiranja revitalizacije stambenih kompleksa (i pripadajućih slobodnih prostora) je *European Regional Development Funds (ERDF)*, čiji je cilj korišćenje potencijala nerazvijenih područja, a koristi se kada lokalne vlasti nemaju finansijske mogućnosti da pruže podršku za implementaciju projekata.

U kontekstu utvrđivanja finansijskog okvira s jedne strane važno je razmotriti dugoročne potencijale konkretnog slobodnog prostora i vizije za unapređenje i usaglašavanje sa potrebama stanara. Sa druge strane ne treba gajiti nerealna očekivanja, viša od onog što je moguće realizovati u razumnom vremenskom roku. U tom smislu veoma je značajno razmotriti potrebne finansijske instrumente koji su na raspolaganju i koji se mogu obezbediti. Uspeh revitalizacije slobodnih prostora je često ograničen nedostatkom adekvatnih finansijskih resursa, posebno na lokalnom nivou, što je praćeno odsustvom nacionalne legislative i programa za podršku urbane revitalizacije, kordinacije urbanog planiranja i upravljanja finansijama. Glavni razlog za finasijske problema na lokalnom nivou je decentralizacija lokalnih odgovornosti, koja nije praćena i decentralizacijom finansijskih resursa (slučaj Srbije i drugih post-socijalističkih zemalja). Dodatno se nameće i činjenica da stanari, odnosno asocijacije stanara često nemaju finansijske mogućnosti da sami finansiraju revitalizaciju slobodnih prostora (posebno izraženo u bivšim socijalističkim zemljama), pa ključnu ulogu imaju dodatna finansijska sredstva koja potiču od lokalnih vlasti, nevladinih organizacija, donacija (privatni preduzetnici, inostrane fondacije i programi...). U tom smislu uključivanje u programe i fondacije Evropske unije može se smatrati ključnim pitanjem za mogućnost primene modela revitalizacije u post-socijalističkim zemljama, u smislu iniciranja pokretanja programa unapređenja, a naročito u pogledu doprinosa u alokaciji finansijskih sredstva<sup>2</sup>.

#### **6.3.4 FAZA 4- Evaluacija i monitoring**

Evaluacija je poslednja faza modela revitalizacije slobodnih prostora, koja zahteva pregled indikatora i prikupljenih podataka kroz pripremnu fazu (tabela 28, str. 138) i upoređivanje sa

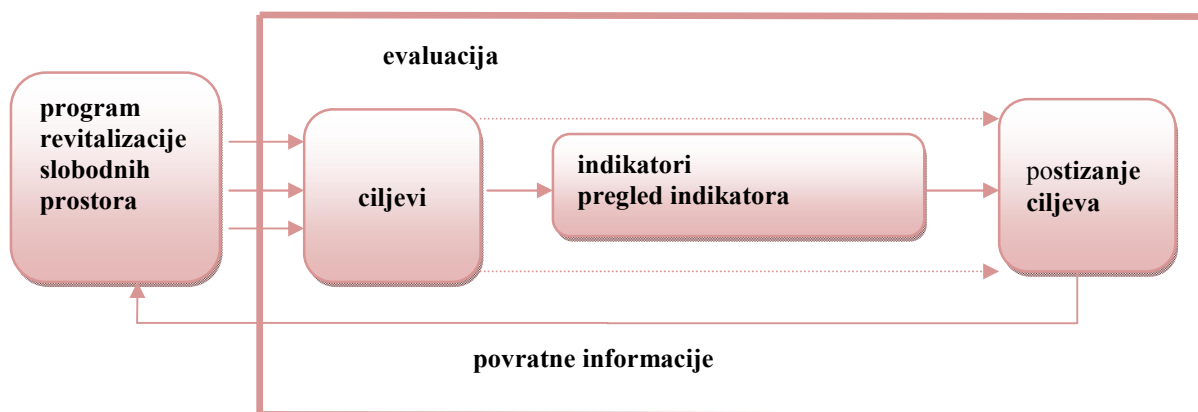
---

<sup>2</sup> npr. projekat URBACT –Connecting cities, building success, projekat Interregional Cooperation Programme INTERREG IVC I drugi

postavljenim ciljevima, kao i sagledavanje efekata programa revitalizacije. Evaluacija podrazumeva procenu postignutih ciljeva definisanih vizijom i programom unapređenja. Za ovu fazu su posebno značajni lokalni partneri, lokalne vlasti i sami stanari.

Za primenu modela ciljevi treba da budu jasno definisani pre početka evaluacije, odnosno treba integrisati različite nivoe ciljeva (opšte i specifične) u jedinstveni sistem. Nakon definisanja ciljeva potrebno je utvrditi da li su oni ispunjeni u projektu revitalizacije, pri čemu su značajni utvrđeni indikatori. Za svaki cilj postoji više indikatora. Opšti ishod evaluacije je pružanje povratnih informacija o unapređenju slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem (šema 10). Prilikom primene modela adekvatni izbor indikatora podrazumeva sledeće:

- indikatori treba da budu odgovarajući i praktično dostupni
- indikatori treba da se baziraju na postojećim izvorima lokalnih informacija
- istraživanje treba da bude proporcionalno upotrebi dobijenih podataka
- podaci treba da budu transparentni i merljivi
- indikatori treba da budu jasno definisani i lako razumljivi
- indikatori treba da budu i kvantitativni i kvalitativni (Berrini, Bono, 2006).



Šema 10: Struktura procesa evaluacije

Izvor: izvedeno iz: Tiessens et al. (2007)

Evaluativni pristup ima za cilj procenu učinka programa urbane revitalizacije korak po korak. Fokus evaluacije mogle bi biti pojedine aktivnosti koje su sprovedene u programu revitalizacije ili pak celi proces revitalizacije. Bez zalaženja u detaljno razmatranje procene učinka programa revitalizacije, za potrebe ove disertacije može se meriti na primer uticaj unapređenih slobodnih prostora na svakodnevni život stanara, prijatnost i komfor stanara

prilikom boravka na slobodnim prostorima, a mere se i konačni efekti programa. Posebno treba istaći značaj kontinualne evaluacije koja doprinosi efikasnijim rezultatima projekta revitalizacije (naglašeno u zaključcima projekta LUDA). Bez kontinualne evaluacije može se dogoditi da preduzete aktivnosti nisu adekvatne ili da postavljeni ciljevi nisu postignuti. U kontekstu primene definisanog modela, kontinualnom evaluacijom mogu se ostvariti raznovrsni benefiti:

- omogućavanje da efekti programa revitalizacije slobodnih prostora budu dugoročni
- povezivanje vizije, ciljeva i projekta
- upoređivanje trenutnog stanja prostora sa prethodnim stanjem
- praćenje i ostvarivanje efikasnosti predviđenih i preduzetih aktivnosti i mera
- razmatranje novih zahteva i potreba aktera i interesnih grupa
- saledavanje potreba za promenama ukoliko su intervencije neefikasne i neproduktivne
- mogućnost promene generalnog stanja slobodnih prostora u najranijoj fazi programa
- podsticanje unapređenja od strane stanara (edukacija)
- jačanje participacije i komunikacije.

Monitoring se bazira na utvrđenim indikatorima i vremenskom okviru za završetak predviđenih aktivnosti, čime se mogu identifikovati i izmeriti očekivani rezultati. Od posebnog značaja je implementacija glavnih aktivnosti prema predviđenoj dinamici, završetak predviđenih aktivnosti i procena efikasnosti i uspešnosti programa. Prilikom primene modela, značaj kontinualnog monitoringa i evaluacije od početka procesa revitalizacije su veoma važni, jer omogućavaju: prilagođavanje ciljeva programa i rasporeda aktivnosti utvrđenim problemima, izmene potrebnih aktivnosti ukoliko se pokaže da je to potrebno i eventualno uključivanje dodatnih interesnih grupa. Na osnovu toga moguće je izvesti zaključke o postignutim rezultatima i odabrati uspešne programe revitalizacije kao primere dobre prakse koji se mogu primenjivati na širem području grada, a eventualno i u drugim gradovima. Takođe se mogu u daljim istraživanjima izvesti i parametri i zahtevi za nove slobodne prostore kao preduslovi za kvalitetne ideje i rešenja. Preduslov je da se efekti programa sagledaju i nakon toga prilagode vrednostima i potrebama konkretnih budućih slobodnih prostora u pravcu kreiranja atraktivnih i humanih ambijenata.

## **7.0 ISPITIVANJE POTENCIJALA ZA PRIMENU MODELA REVITALIZACIJE SLOBODNIH PROSTORA U KOMPLEKSIMA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM U NIŠU**

Nekontrolisani proces tranzicije i turbulentne promene u ekonomskim, društvenim i planerskim okvirima, ostavili su značajne tragove na prostornu strukturu i uopšte urbani razvoj Niša, kao i ostalih gradova u Srbiji. Kao i u većini gradova u bivšim socijalističkim zemljama, kompleksi sa višespratnim stanovanjem u Nišu predstavljaju najznačajnija dostignuća socijalističkog društva, odnosno simbole socijalističkog urbanog planiranja, za koje je karakteristično da je javni interes bio politički prioritet, definisan ideološkim ciljevima. Ambicioznija rešenja u pogledu planiranja slobodnih prostora vrlo često su se završavala na nivou plana, odnosno realizovana su delimično ili nisu uopšte raalizovana, što zbog nemarnosti i zbog činjenice da su retko bili prioriteti urbanog razvoja, to i zbog nedovoljnih finansijskih sredstava. Slobodni prostori u kompleksima sa višespratnim stanovanjem iz doba socijalizma koncipirani su na principima CIAM-a i karakteriše ih monotonost i unificiranost, neadekvatna urbana oprema i sadržaji. Njihovo opremanje još ni u fazi izgradnje nije bilo adekvatno i kvalitetno, a aktivnosti koje su se odnosile na upravljanje i održavanje su bile skromne ili nisu ni postojale. Usled neredovnog održavanja iz doba socijalizma, a koje se nastavilo i u aktuelnim uslovima, suočavamo se sa kontinualnim zapostavljanjem, devastacijom, narušavanjem urbaniteta i poražavajućim stanjem slobodnih prostora, što sve utiče i na degradaciju kvaliteta života.

Radikalne promene, koje su se dogodile u Srbiji u poslednje dve i po decenije, kao i prelazak na tržišni sistem, doprineli su i prestanku masovne stambene izgradnje 1990-ih godina. Uočljive su i promene aktera u procesu stanogradnje i institucijama nadležnim za planiranje, upravljanje i održavanje, kao i niz urbanih problema koji se prepoznaju i na slobodnim prostorima u Nišu. U uslovima ekonomske krize, recesije i socio-ekonomskih promena u Srbiji, nastupile su i strukturne i institucionalne promene, koje su se odrazile i na stanje i tretman slobodnih prostora. Negativne posledice stambene politike mogu se sagledati na više



nivoa u pogledu stanja stambenog okruženja i slobodnih prostora u aktuelnim uslovima. Uočava se odsustvo koordinisane politika za budući razvoj kompleksa sa višespratnim stanovanjem i slobodnih prostora i pojava velikog broja novih aktera, sa često konfliktnim interesima i zahtevima, koji onemogućavaju stvaranje zajedničke vizije za usmeravanje razvoja. Prisutni su i neregulisani imovinsko-pravni odnosi nad slobodnim prostorima nakon privatizacije i manjak finansijskih instrumenata. To su ključne prepreke koje ograničavaju revitalizaciju slobodnih prostora koje se prepoznaju na primeru grada Niša, a karakteristične su i za druge gradove u Srbiji. Kao posledice nastalih promena može se zapaziti rastuća disproporcija između stanja slobodnih prostora i savremenih potreba stanara, i posledično opadanje kvaliteta života.

Stanje slobodnih prostora u Nišu može se generalno oceniti kao kritično i problematično, a posebno treba istaći njihovu neprilagođenost izmenjenoj populacionoj strukturi i pojavi novih zahteva i potreba stanara, koji se odnose na uređenje ovih prostora. Osim u kompleksima sa višespratnim stanovanjem iz doba socijalizma, problemi se uočavaju i u slučaju onih građenih nakon 1990. godine, u kojima su slobodni prostori neretko izostavljeni (ne postoje). Sve navedeno upućuje na potrebu za: 1. artikulacijom ozbiljnosti problema zanemarivanja i devastacije slobodnih prostora i 2. pokretanjem adekvatnih planskih i projektantskih instrumenata, u pravcu podsticanja redefinisavanja i rekonceptualizacije slobodnih prostora, determinisanja i implementacije najvažnijih aktivnosti koje bi usmeravale njihovo unapređenje i razvoj. Iz tih razloga u ovom poglavlju se ispituju potencijali za primenu definisanog modela revitalizacije, kao mogućeg instrumenta unapređenja slobodnih prostora u Nišu, u funkciji poboljšanja kvaliteta života. S obzirom na to da se sa pomenutim problemima suočavaju i ostali gradovi u Srbiji, ispitivanje potencijala za primenu modela i sagledavanje smernica za prevazilaženje ograničenja za primenu modela mogu se smatrati generalnim okvirom za budući sistem usmeravanja razvoja slobodnih prostora.

## **7.1 GENEZA I TOKOVI TRANSFORMACIJE SLOBODNIH PROSTORA U NIŠU - PROBLEMSKI OKVIR**

Niš je treći grad po veličini u Srbiji, sa više od 250.000 stanovnika. Smatra se gradom sa većim stepenom razvijenosti od prosečne u Srbiji. Uprkos tome grad Niš prolazi kroz težak period recesije i oslabljenih ekonomskih prilika, koje su posledice viešestrukih društveno-

političkih i drugih promena. U post-socijalističkom periodu i poznatom tranzicionom periodu, urbana matrica Niša se menjala i iskusila mnoge socijalne i prostorne promene. Ove promene uticale su i na stanje slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem i na kvalitet života.

Kao i većina gradova u Srbiji, porast stanovništva Niša u periodu posle II svetskog rata do 1980. godine ispoljava karakteristike dinamičnog kretanja. Uslovljen je snažnim i koncentrovanim razvojem sekundarnih i tercijarnih delatnosti i napredovanjem centralnih funkcija. Ovaj period karakteriše najdinamičniji razvoj grada i apsolutni priliv stanovništva. To je izazvano dominantnim učešćem industrije u strukturi privrede i imigracijom stanovnika iz ruralnih područja u potrazi za poslom i boljim uslovima života. Stambene potrebe novih građana su se konstantno povećavale. Odgovor države da zadovolji novonastale stambene potrebe bila je izgradnja stambenih kompleksa sa kolektivnim stambenim zgradama, pri čemu su za izgradnju bila zadužena državna preduzeća. Građevinsko zemljište, kao i veći deo stambenog fonda bili su u vlasništvu države, a održavanje stambenih zgrada kao i slobodnih prostora, bilo je u nadležnosti grada (gradskih komunalnih preduzeća). Izgradnja je tekla po sistemu obezbeđenja što većeg broja stambenih jedinica za što kraće vreme, uz stalnu uštedu i primenu skromnih estetskih kriterijuma, što se odnosilo i na kvalitet uređenja pripadajućih slobodnih prostora. Izgradnja stambenih naselja sa kolektivnim stanovanjem praćena je formalnim ukidanjem zemljišne rente, tj. poništavanjem vrednosti građevinskog zemljišta i nepostojanjem tržišta.

Urbana matrica Niša menjala se tokom duge istorije grada, a posle II svetskog rata izgradnja i uređenje grada Niša odvijala se u skladu sa generalnim urbanističkim planovima i planovima detaljne razrade za pojedine delove grada. Prostorna distribucija višespratnog stanovanja u Nišu je neravnomerna, a kompleksi sa višespratnim stanovanjem imaju sve karakteristike bivših socijalističkih gradova i gradova u tranziciji. Projektovani su prema principima funkcionalizma, CIAM-a i moderne, pri čemu se može prepoznati monofunkcionalnost, bezbojni stil u arhitekturi i urbanizmu (u cilju ostvarivanja ideje socijalne jednakosti).

U periodu od 1960-ih do 1980-ih godina favorizovana je izgradnja naselja sa kolektivnim stanovanjem u rubnim delovima grada, neretko uz industrijske objekte, što je uslovalo znatno širenje izgrađenog područja Niša. Svaki peti stambeni objekat sagrađen je pre 1960. godine

(Stambeni profil grada Niša, 2006), a najveći obim stambene izgradnje zastupljen je između 1971. i 1981. godine. Za izgradnju su korišćena sredstva iz opštinskih i gradskih fondova, koji su se finansirali iz "doprinosa" preduzeća, čime je favorizovano društveno vlasništvo nad stanovima. Stambena naselja sa kolektivnim zgradama su građena za po 5000-10000 stanovnika, po sistemu mesnih zajednica. Najčešće je primenjivan otvoreni, slobodni blokovski sistem izgradnje sa  $G_n=250-500$  st/ha, sa zgrada spratnosti P+3 do P+4, a zatim i pojedinačni slobodnostojeći objekti veće spratnosti (soliteri). Može se zapaziti tendencija širenja grada duž glavnih saobraćajnica prema istoku- ul. B. Tasković, severoistoku - ul. Knjaževačka, jugu- V. Mišića, zapadu- ul. D. Tucovića. Početkom 1970-ih godina stambena izgradnja se finansirala iz gradskih i opštinskih samoupravnih interesnih zajednica stanovanja (SIZ), a stanovi su bili u vlasništvu preduzeća. Oni su ih finansirali i davali zaposljenima na korišćenje, uz zanemarljivu stanarinu. Tada su građena stambena naselja Durlan, Maršal Titio, Krivi Vir, Krive Livade, Pantelej (Simonović, 1995). Ova nova naselja su imala savremenu komunalnu opremljenost (uz velike troškove infrastrukturnog opremanja), a dolazi do degradacije stanovanja u centralnoj zoni grada. Poslednje i najmlađe naselje građeno u doba socijalizma je Duvanište. Opremljeno je savremenom infrastrukturnom mrežom i komunalnom opremom, imalo je zavidne ekološke uslove i pružalo uslove za visok nivo kvaliteta života, što danas nije slučaj.

Sistem planiranja koji je primenjivan u socijalističkom periodu usmeravan je načelom racionalnosti i ekonomičnosti, što je i jedan od uzroka niskog kvaliteta uređenja slobodnih prostora kompleksa sa višespratnim stanovanjem. Ovakav način izgradnje, bez obzira na primenu tipizovane industrijske proizvodnje i potenciranje većih gustina naseljenosti, nije bio isplativ, posebno zbog odsustva zemljišne rente. Posledica toga bilo je osiromašivanje fondova za opremanje i uređivanje zemljišta, a kasnije i kolaps velikih građevinskih firmi usled ekonomske krize i inflacije (Bogdanović, 2009). Udeo višespratnog stanovanja je 1990. godine bio 31% (Stambeni profil grada Niša, 2006), a fizičke karakteristike kao i u drugim gradovima u Srbiji. Zbog svega navedenog, u periodu od 1990-ih godina do danas, uočava se kontinualno propadanje kompleksa sa višespratnim stanovanjem i pripadajućih slobodnih prostora. Generalno se može zapaziti da su slobodni prostori u stambenim kompleksima tretirani i projektovani bez standarda i uz minimalna ulaganja, tako da ih karakteriše neprepoznatljivost, odsustvo oblikovnih, upotrebnih i ambijentalnih vrednosti. Nakon 1990. godine, izgradnja višespratnog stanovanja teče haotično, slobodni prostori se zanemaruju u

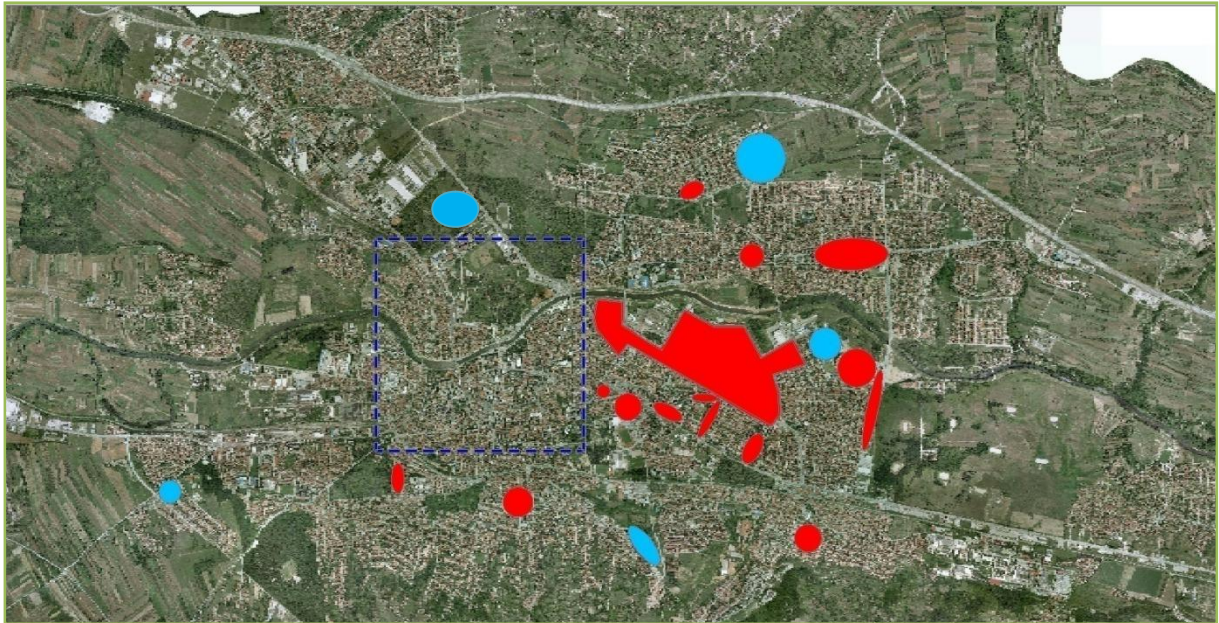
procesa planiranja i pretvaraju se u privatne i polu-javne prostore druge namene. Dostupnost i pristupačnost slobodnih prostora stanarima novih zgrada je ograničena, kako kod zgrada u gradskom jezgru, tako i kod zgrada na perifernim gradskim lokacijama. Izostaju ekološke, socijalne i funkcionalne vrednosti, što, kao i u stambenim kompleksima građenim u doba socijalizma, utiče na narušavanje kvaliteta života.

Krajem osamdesetih i početkom devedesetih godina prošlog veka, u Srbiji započinje tranzicija. Karaktersitične su velike društvene i političke promene, prelaz sa planske ka tržišnoj privredi, ekonomska i privredna kriza. U kontekstu planiranja prostora, ozbiljne konsekvence tranzicionog procesa sagledavaju se kroz nekordinisanost razvojnih politika, tržišne reforme i reforme prostorno-planerske politike. Razvijenost gradova sve manje zavisi od ekonomskog statusa države, a posledice se mogu sagledati kao krupne razlike u pogledu razvijenosti glavnog grada i ostalih gradova u Srbiji. Usled tih promena tokom 1990-ih godina, u Nišu, gradu koji je u doba socijalizma bio moćni industrijski centar, dolazi do sledećih negativnih posledica: restrukturiranja preduzeća, drastični pad nivoa proizvodnje, recesija, rast siromaštva usled raspada i zatvaranja društvenih preduzeća. U oblasti stanogradnje je evidentan oštri raskid sa konceptom države blagostanja i prelazak na neoliberalni koncept dominacije slobodnog tržišta. Planiranje na nivou grada se može opisati kao: 1. niz *ad hoc* političkih odluka, bez dugoročne strateške vizije (Hamilton et al., 2005) i 2. debalans između jakih aktera (političkih i ekonomskih-investitora) i slabijih aktera (profesionalnih i građana). Transfer monopolizacije stambene politike od strane države doveo je do prepuštanja izgradnje stambenih zgrada privatnim investitorima. Nakon 1990. godine, u sklopu društveno-političkih promena, došlo je do promena u stambenim kompleksima izgrađenih u doba socijalizma, kao i do korenitih izmena u stambenoj politici. U tom smislu promene u sistemu izgradnje u Nišu, kao i u drugim gradovima u Srbiji, se mogu sagledati kao:

- promene u postojećim stambenim kompleksima iz doba socijalizma
- izgradnja pojedinačnih stambenih zgrada u užem gradskom jezgru (nisu predmet istraživanja ove disertacije)
- izgradnja novih stambenih kompleksa u rubnim delovima grada.

Prostorna distribucija kompleksa sa višespratnim stanovanjem u urbanoj matrici Niša može se sagledati na slici 41, a njihove ilustracije su date u tabeli 32.





Slika 41: Prostorna dispozicija kompleksa sa višespratnim stanovanjem u urbanoj matrici Niša

● stambeni kompleksi građeni u doba socijalizma ● stambeni kompleksi građeni nakon 1990. godine  
 - - - - - gradsko jezgro

Izvor: <https://www.google.rs/maps/>

Tabela 32: Prikaz kompleksa sa višespratnim stanovanjem u Nišu



Izvor: Autor ● stambeni kompleksi građeni u doba socijalizma ● stambeni kompleksi građeni nakon 1990. godine

- **Promene u postojećim stambenim kompleksima iz doba socijalizma**

U postojećim stambenim kompleksima iz doba socijalizma došlo je do sledećih promena: privatizacija, nadogradnja i izgradnja novih stambenih zgrada. Privatizacija stanova u društvenoj svojini pokrenula je niz problema u domenu održavanja i upravljanja, zatim zanemarivanje slobodnih prostora, devastaciju stambenog okruženja i narušavanje kvaliteta života. Masovna politika privatizacije uglavnom je realizovana kao transfer stanova stanarima -starosedeocima, pri čemu su društveni stanovi prodavani stanarima ispod tržišne cene, u zavisnosti od trenutne prosečne plate (Country Profiles on the Housing Sector Serbia and Montenegro, 2006). Pre početka privatizacije u Nišu je oko 57,56 % stanova bilo u privatnoj svojini. Posle privatizacije, preko 98% stanova je prešlo u vlasništvo privatnih lica, a samo 2% je ostao u javnom vlasništvu, sa tendencijom otkupljivanja. Jedan od ciljeva privatizacije je bilo bolje upravljanje i efikasnije održavanje i obnova višespratnih zgrada, što ni deceniju posle privatizacije nije realizovano. Ideja formiranja fondova za održavanje zgrada i slobodnih prostora je usled ekonomskog kolapsa u državi, hiperinflacije i sistema otkupa stanova, dovela do toga da se privatizacija okonča brzo i bez ikakvog očekivanog finansijskog efekta (Mojović et al., 2009).

Nakon usvajanja Zakona o nadziđivanju stambenih zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove (1994), počinje masovna nadogradnja stambenih zgrada iz socijalističkog perioda. Uprkos tome što je zakon predviđao nadogradnju manjeg obima, često su se u Nišu, kao i u drugim gradovima u Srbiji, dešavala odstupanja od uslova i parametara dobijenih u privremenoj dozvoli. Ogledala su se u nepoštovanju: odobrene površine stanova, indeksa izgrađenosti i zauzetosti, potrebnog broja parking mesta prema broju stanova, veličine zelenih površina po stanovniku, međusobnoj udaljenosti objekata. Osim nadogradnji, vrši se i izgradnja uzurpiranjem dvorišnih prostora, parkovskih i drugih javnih i zelenih površina. To je dovelo do destrukcije građene sredine, kao i degradacije stanja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem (Petovar, 2010).

Izgradnja na slobodnim, neizgrađenim javnim površinama, odnosno izgradnja na zelenim površinama unutar gradskih blokova, odvija se uz dopune i izmene Generalnih i regulacionih planova, odnosno, urbanističkim planovima ove površine dobijaju novu namenu za izgradnju stambenog objekta. Ovakav vid stanogradnje karakteriše uzurpiranje dvorišnih prostora,

ulica, trotoara, parkovskih i drugih javnih i zelenih površina i dovodi do narušavanja tuđe svojine i javnog dobra. Pri tom dolazi do drastičnih promena u pogledu indeksa zauzetosti i izgrađenosti parcele, a ima i slučajeva prekoračenja regulacione linije građevinske parcele. Kod ovakvih vidova izgradnje stambenih objekata karakteristično je narušavanje osnovnih higijenskih uslova stanovanja, vizuelnog identiteta i ono što u ovoj disertaciji treba istaći, neretko se u praksi mogu uočiti primeri izgradnje na zelenim površinama unutar gradskog bloka.

- **Izgradnja pojedinačnih stambenih zgrada**

Izgradnja pojedinačnih stambenih zgrada u užem gradskom jezgru započeta je kao strategija koja nastoji da obnovi pojedine delove grada sa neadekvatnim uslovima stanovanja, u fazi propadanja. Realizovana je uz prethodno spajanje više parcela za potrebe izgradnje zgrada, pri čemu privatni investitori dolaze do brzog profita izgradnjom zgrada na atraktivnim centralnim gradskim lokacijama, na zemljištu sa postojećom komunalnom infrastrukturom. Pri tom je prisutno zanemarivanje izgradnje primarnih slobodnih prostora, a stanari su uskraćeni za osnovne elemente proširenog stanovanja- pripadajuće slobodne prostore.

- **Izgradnja novih stambenih kompleksa po obodu grada**

Nešto značajnije transformacije dogodile su se na perifernim lokacijama Niša, gde su "iznikla" potpuno nova naselja sa višespratnim stanovanjem, a u kojima je kvalitet života veoma diskutabilan. Pri tom su zgrade građene na zemljištu koje je iz poljoprivrednog konvertovano u gradsko građevinsko, a često nemaju adekvatnu komunalnu i infrastrukturnu opremljenost, koja se izvodi naknadno. S obzirom na kompleksnu strukturu vlasništva nad zemljištem, uglavnom su građene pojedinačne stambene zgrade, a zatim i stambeni blokovi, dok prateći urbani servisi i odgovarajući slobodni prostori nisu obezbeđeni i uređivani. Jedan od uzroka je i nedovoljna detaljnost planova detaljne regulacije prema kojima su građeni. Posledice urbanih transformacija ovih delova grada je njihovo prerastanje iz zona ruralnog karaktera, u nove gradske četvrti, sa raznolikim kvalitetom objekata u arhitektonskom smislu, Ono što je posebno problematično je da su slobodni prostori najčešće ili izostavljeni ili potpuno neuređeni. Predstavljaju samo prazne prostore između zgrada, osim retkih izuzetaka, tako da su stvoreni haotični i bezlilčni prostori za život.



Ovakve urbane transformacije su posledice promena institucionalnih okolnosti koje su se manifestovale kroz promenu uloga aktera u sferi urbanističkog planiranja i uređenja prostora i u oblasti revitalizacije slobodnih prostora na državnom nivou i nivou lokalnih samouprava, kao i promene zakonodavnog okvira. Naime, paralelno sa privatizacijom, usledile su i promene u pogledu nadležnosti održavanja i kolaps državnih preduzeća i institucija nadležnih za stanovanje, što je dovelo do niza problema i nastavljanja degradacije slobodnih prostora započetog još u doba socijalizma. Sredstva koja su izdvajana iz budžeta (grada, opštine, države) i usmeravana državnim preduzećima (JKP "Medijana" i "Gorica" u Nišu) nisu bila dovoljna za održavanje. Sredstva su alocirana u zavisnosti od društvenog statusa i političke moći korisnika stanova u zgradi. Sve to je doprinelo devastaciji stambenih zgrada i zanemarivanju pripadajućih slobodnih prostora (Mojović, 2006).

Na nivou lokalne samouprave, promene u domenu aktera u revitalizaciji slobodnih prostora su u domenu Komisije za komunalna pitanja i urbanu estetiku, javnih preduzeća "Medijana" i "Gorica" i Skupštine stanara (Vasilevska, 2014). Osim državnih aktera i jedinica lokalne samouprave, ulogu revitalizacije su preuzeli i privatni investitori, a sam institucionalni kontekst je bio determinisan političkom i ekonomskom recesijom koja još uvek traje od 1990-ih godina do danas. Značajno je pomenuti i odsustvo odgovornosti stanara za staranje o zajedničkoj imovini, održavanje slobodnih prostora, a ove navike su se prenele i na period nakon privatizacije stanova.

Odsustvo organizacionog tela u vlasti Srbije (sektor ili ministarstvo) predstavlja veliku prepreku za revitalizaciju postojećih slobodnih prostora i iniciranje reformi. Propisi koji su doneti samo delimično regulišu posledice masovne privatizacije društvenog stambenog fonda i sferu održavanja, što dovodi do sve većeg stepena degradacije. Postoje dva osnovna problema koji utiču na neefikasno upravljanje i održavanje slobodnih prostora: 1. zakonski propisi su nepotpuni i 2. zbog nepotpunosti podzakonskih akata i institucionalne potpore, primena zakona je neefikasna (Četiri strateške teme stambene politike u Srbiji, 2006.).

Negativne konsekvence tretmana slobodnih prostora u doba socijalizma, kao i pomenutih urbanih promena i stambenih politika nakon 1990. godine u Nišu su višestruke, kako na životne vrednosti slobodnih prostora, tako i na kvalitet života stanara. Naime, slobodni prostori u Nišu u celini pate od nedostatka kontinualnog investiranja u održavanje i

upravljanje, a dugogodišnje zamenarivanje doprinelo je njihovoj degradaciji, narušavanju funkcionalnih i humanih vrednosti, prostorne celovitosti i kvaliteta života stanara. Osim navedenih društveno-političkih i urbanih promena, razlozi devastacije slobodnih prostora leže i u nerazrešenim imovinsko-pravnim odnosima, nedefinisanim svojinskim statusom građevinskog zemljišta, nejasnom tretmanu u zakonskoj regulativi i odsustvu standarda i normativa za uređenje. Bez obzira na višestruki doprinos slobodnih prostora kvalitetu života u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, ovi prostori nemaju ni adekvatno terminološko određenje, tretiraju se kao prostori između zgrada ili kao međublokovsko zelenilo. Sama ova terminologija ukazuje na devalviranje njihovog značaja u zakonodavstvu i regulativi, što uz neadekvatno održavanje i upravljanje utiče na trenutno stanje – nemogućnost ostvarivanja osnovnih prostornih, utilitarnih, socijalnih i ekoloških funkcija.

Tretman slobodnih prostora u Nišu problematičan je i neadekvatan, kako u kompleksima građenim u doba socijalizma (gde preovlađuje konstatno zanemarivanje i propadanje), tako i kod novoizgrađenog stambenog fonda (gde se nedosledno sprovode planovi i gde neretko uopšte i ne postoje). Naime, u našoj teoriji i praksi, problem sadržine i prostorne kompozicije slobodnih prostora u okviru kompleksa sa višespratnim stanovanjem nedovoljno je razrađen, a često i zapostavljan. Slobodni prostori se često tretiraju bez programa i jasnog stava prema njihovim funkcionalnim i životnim vrednostima. Za komplekse sa višespratnim zgradama se najčešće vezuju degradirani i siromašni, skromno projektovani slobodni prostori, lišeni utilitarnih, humanih i estetskih vrednosti. Zbog toga dolazi do narušavanja njihovih socijalnih, rekreativnih, ekoloških, zdravstvenih, edukacionih funkcija i kvaliteta života u stambenim kompleksima.

Kao posledica svih navedenih društveno-političkih i urbanih problema, u aktuelnim uslovima se suočavamo sa devastacijom i poražavajućim stanjem slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u Nišu. Negativne pojave koje ih prate ogledaju se u destrukciji postojećih slobodnih prostora, kako u pogledu veličine, uređenosti, oblikovanja i uzurpaciji nekadašnjih zelenih površina, tako i u nepoštovanju osnovnih urbanističkih vrednosti i uopšte uređenja slobodnih prostora u slučaju novih zgrada ili kompleksa. Uočljiva je i kvalitativna i kvantitativna degradacija slobodnih prostora, koja se ogleda u sledećem: nizak stepen higijene, neuređenost zelenih površina, dotrajala i neadekvatna, oskudna urbana oprema (u nekim slučajevima čak i izostaje), primena skromnih, nekvalitetnih materijala, odsustvo

sadržaja za različite kategorije stanara, elementi antisocijalnog ponašanja (grafiti, destrukcija urbane opreme), neuređenost igrališta za decu, parkiranje na slobodnim prostorima i zelenim površinama.

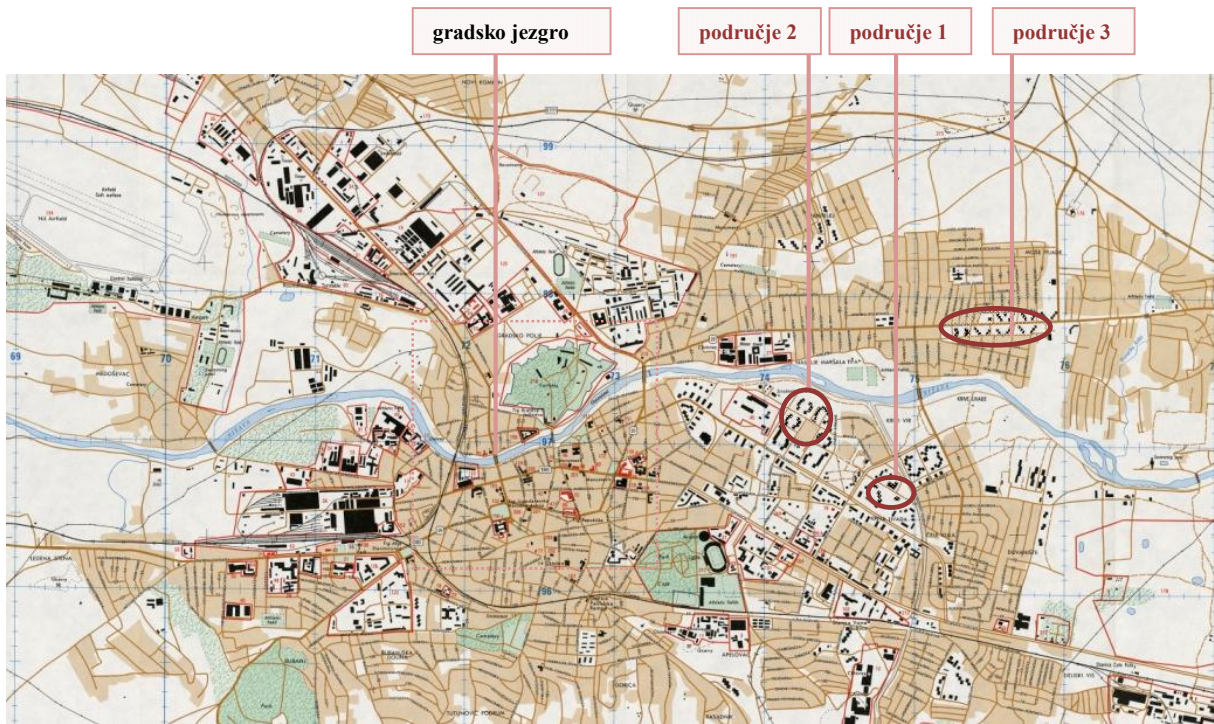
Na osnovu svega navedenog može se zaključiti da su evidentni kompleksni i ozbiljni problemimi u sferi uređenja, unapređenja i održavanja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Prisutni su i mnogobrojni izazovi koje treba prevazići u cilju stvaranja mogućnosti za njihovu revitalizaciju u skladu sa savremenim urbo-arhitektonskim tendencijama i potrebama stanara. U dosadašnjoj urbanističkoj praksi u Nišu, revitalizacija slobodnih prostora izostaje u smislu sistematičnog, koherentnog pristupa, a parcijalne intervencije su prisutne samo u retkim slučajevima. Iako se unapređenje kvaliteta stanovanja i kvaliteta života, unapređenje upravljanja i održavanja postojećeg stambenog fonda i slobodnih prostora navodi kao globalni cilj u dokumentima urbanog i društvenog razvoja Niša (Stambena strategija grada Niša, 2007), praksa pokazuje sasvim suprotne tendencije. Imajući u vidu da problemi i stanje slobodnih prostora nisu adekvatno sagledani ni u planerskoj praksi u Nišu (kao i u drugim gradovima u Srbiji), niti u stručnoj literaturi, ispitivanje mogućnosti za primenu definisanog modela revitalizacije može se smatrati imperativom u kontekstu sprečavanja dalje devastacije i unapređenja slobodnih prostora.

## **7.2 PRIMENA MODELA REVITALIZACIJE NA IZABRANIM SLOBODNIM PROSTORIMA U NIŠU**

Fokus ove disertacije je na ispitivanju potencijala za primenu modela revitalizacije na slobodnim prostorima u Nišu, u stambenim kompleksima izgrađenim u socijalističkom periodu, pri čemu su izabrana 3 reprezentativna područja:

- područje 1 - naselje Krivi vir
- područje 2 - naselje Durlan
- područje 3 - naselje Krive livade.

Prostorna distribucija reprezentativnih područja u urbanoj matrici Niša može se sagledati na slici 42, a ilustracije su date u tabeli 33.



Slika 42: Prostorna distribucija izabranih područja sa višespratnim stanovanjem u Nišu

Izvor: www.sk.rs

Tabela 33: Ilustracije područja 1,2 i 3



Izvor: Autor

Kao polazni kriterijumi za odabir reprezentativnih područja usvojeni su: period izgradnje, položaj u strukturi urbane matrice Niša i veličina područja. Dodatni kriterijumi za odabir područja podrazumevali su sagledavanje prisutnosti pomenutih urbanih promena: nadogradnja zgrada (područja 1, 2 i 3), uzurpacija slobodnog prostora za potrebe novogradnje (područje 2), kao i identifikacija primera revitalizacije slobodnog prostora (područje 3).

Ključni ciljevi ove disertacije na reprezentativnim područjima su:

- utvrđivanje zastupljenih vrsta problema i aktuelnog stanja slobodnih prostora, nivoa deprivacije i uzroka degradacije
- ukazivanje na značaj sprečavanja daljeg odlaganja revitalizacije slobodnih prostora i uspostavljanja adekvatnog sistema upravljanja i održavanja radi prevencije još intenzivnije deprivacije ovih prostora i narušavanja kvaliteta života stanara
- razrada programa revitalizacije i utvrđivanje mera unapređenja, uzimajući u obzir lokalne društveno-ekonomske okolnosti u Nišu, sa naglaskom na povećanje atraktivnosti slobodnih prostora, rekonceptualizaciji i usklađivanju sa potrebama stanara, a u skladu sa modernim arhitektonskim i urbanističkim tendencijama urbanog dizajna
- sagledavanje ograničenja za primenu modela i formulisanje razvojnih preduslova i smernica mera za mogućnost efikasne primene modela.

Imajući u vidu da je uključivanje stanara u programe revitalizacije slobodnih prostora od ključnog značaja za efikasnost primene modela, u cilju sveobuhvatne ocene postojećeg stanja, identifikacije zahteva i potreba stanara, kao i sticanja informacija za kreiranje što efikasnijih mera unapređenja slobodnih prostora, u sklopu ove disertacije primenjeno je i anketiranje stanara. Anketiranje stanara na reprezentativnim područjima izvršeno je na osnovu anketnog upitnika (Prilog 1, str. 265), koncipiranog prema metodologiji za anketno naučno istraživanje, putem razgovora i popunjavanjem anketnih listova. Izvršeno je na osnovu odabira slučajnog uzorka stanara, a anketni uzorak je podrazumevao između 60 i 90 ispitanika za svako područje, što je bilo uslovljeno zainteresovanošću stanara da učestvuju u anketi. U cilju integrisanog pristupa, anketna pitanja usmerena su ka identifikovanju mišljenja stanara o prostorno-funkcionalnim, ekološkim, psiho-socijalnim, tehnološkim, organizacionim i estetskim karakteristikama slobodnih prostora. U tom smislu sagledana je frekvencija boravka stanara na slobodnim prostorima, tipovi slobodnih prostora na kojima borave i razlozi boravka. U domenu identifikacije psiho-socijalnih indikatora, stanari su



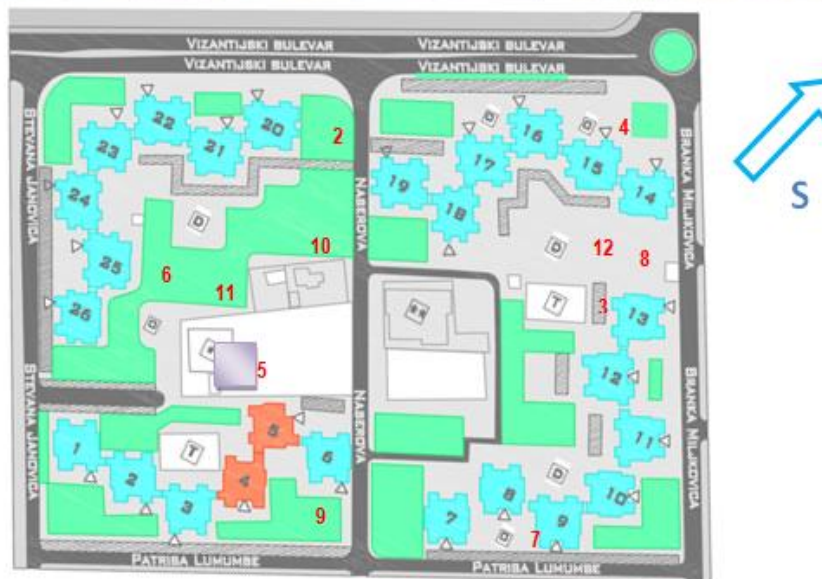
ispitivani o osećaju bezbednosti, odnosu sa drugim korisnicima prostora, kontaktiranju sa susedima, prijatnosti boravka na slobodnim prostorima. Anketom je sagledana i generalna ocena stanja slobodnih prostora, ekološki komfor i vizuelno-estsetka percepcija stanara. Poseban značaj ankete je identifikacija sledećih pokazatelja: zainteresovanosti stanara da učestvuju u revitalizaciji slobodnih prostora, da li učestvuju u održavanju, da li su spremni da pokrenu revitalizaciju i naročito identifikacija ključnih problema koje uočavaju i njihovih potreba, zahteva i predloga za unapređenje. Nakon toga, metodom komparativne analize i sinteze postojećeg stanja slobodnih prostora, prema tabeli 28, str. 138, i rezultata na osnovu jedinstvenog anketnog upitnika mišljenja stanara, identifikovani su dominantni problemi koji narušavaju kvalitet slobodnih prostora i utvrđena je konačna procena nivoa deprivacije. Informacije dobijene na osnovu identifikacije potreba i zahteva stanara na slobodnim prostorima, inkorporirane su u formulisanje prioriternih ciljeva, a ovako sistematizovani podaci korišćeni su kao osnova za formulisanje programa revitalizacije slobodnih prostora na izabranim područjima.

### **7.2.1 Područje 1 - naselje Krivi Vir**

Područje 1 se nalazi u naselju Krivi Vir, Gradskoj opštini Medijana. Ograničeno je ulicama Branka Miljkovića, Patrisa Lumumbe, Stevana Jovanovića i Vizantijskim Bulevarom (slika 43). Lokacija ima površinu od 5.4 ha i na njoj se nalaze 4 lamele, u poluotvorenom slobodnom sistemu izgradnje, a projektovane kao okvirne grupacije. Spratnost zgrada se kreće od P+5, do P+10, pri čemu je većina nadograđena. U centralnom delu područja postoji i jedna stambena zgrada u izgradnji, na prostoru koji je ranije bio javna zelena površina.

Ovo područje je primer veoma niskog nivoa kvaliteta slobodnih prostora, uprkos potencijalima u smislu prostorne organizacije, veličine i zelenih površina. Osim lošeg održavanja, uzroci devastacije su: nadogradnje stambenih zgrada, izgradnja nove zgrade na javnoj zelenoj površini i parkiranje na slobodnim i zelenim površinama. S obzirom na to da je u pitanju klasičan poluotvoreni blokovski sistem, na ovom području prisutni su primarni slobodni prostori ispred stambenih zgrada prema okolnim ulicama, kao i unutarblokovski : stambena dvorišta, igrališta za decu i sportsko-rekreativni tereni. Opremljenost i funkcionalnost ovih prostora je na skromnom nivou, nema izražene raznovrsnosti, a celo područje karakteriše veoma nizak nivo održavanja. To se može sagledati kroz manjak i

dotrajnost urbane opreme, veoma mali broj igrališta za decu sa uništenim mobilijarom, zapušteni sportski teren, kao i neuređene zelene površine. Pešačke staze nisu adekvatno postavljene. Materijalizacija pešačkih staza je veoma loša, a isto važi i sportsko-rekreativne terena i prostore za igru dece. Dakle kvalitet slobodnih prostora u prostorno-funkcionalnom smislu je narušen, što je potvrđeno i putem ankete stanara (tabela 34).



- stambene zgrade građene do 1990.god.
  - nadograđene stambene zgrade
  - zgrada u izgradnji
  - parking
  - T** - sportsko-rekreativni teren    **O** - prostor za okupljanje    **I** - prostor za igru dece
- 5- stambena zgrada u izgradnji 9- neuređena deponija smeća uz slobodne prostore 10,11, 12 - zapuštena zelena površina 7, 12- zapušteni prostor za igru dece 6,8.- parkiranje na slobodnom prostoru 2,6,7ž zapušteni prostor za okupljanje 3- neodržavani sportski teren 1,4 - primeri personalizacije stanara

Slika 43: Područje 1 - Prikaz postojećeg stanja

Izvor: Autor



Naime, svega 21.84 % stanara koristi slobodne prostore ispred zgrade u kojoj žive za svakodnevno slobodno vreme, a čak 28.74% boravi negde drugde van područja, što ukazuje na mali intenzitet korišćenja. U prilog tome govori i činjenica da je čak 24.14% stanara odgovorilo da uopšte ne borave na slobodnim prostorima kompleksa, a čak 36.78% je odgovorilo da borave samo 15-30 min. Pri tom je anketom utvrđeno da su najveći broj korisnika slobodnih prostora deca (41.38%), dok su ostale starosne kategorije približno jednako zastupljene. Ovakvi podaci ukazuju na to da stanari nisu zadovoljni stanjem slobodnih prostora ili nemaju razvijene navike boravka na otvorenom prostoru, na šta ukazuju i podaci o konačnoj oceni stanja (56% stanara smatra da su slobodni prostori zapušteni). Interesantan je podatak da 62.07% stanara smatra da su slobodni prostori nedovoljne veličine, što je kontradiktorno u odnosu na procenu autora. Ovo ukazuje da usled lošeg stanja prostora, tj. niske upotrebne vrednosti, stanari koriste veoma mali deo slobodnog prostora, te ih to navodi na pogrešnu percepciju o veličini prostora. Anketiranjem je dalje utvrđeno da stanari najviše vrednuju sledeće aktivnosti na slobodnim prostorima: druženje sa susedima (23.98 %) i relaksacija (22.81%), a najmanje sportske aktivnosti (4.09%), što ukazuje na loše stanje sportskog terena, kao i da stanari nemaju naviku da se bave sportom.

Ekološki komfor slobodnih prostora je na niskom nivou, što smatra čak 74.71% stanara (slika 43, tabela 34). Razlozi su raznovrsni: neuređene deponije smeća, neredovno održavanje higijene, neodržavane zelene površine, što je potvrđeno i anketiranjem stanara - stanari smatraju da ima malo zelenih površina (50.98 %), a veoma su nezadovoljni njihovim održavanjem (81.25%). Uprkos činjenici da je održavanje i revitalizacija slobodnih prostora u nadležnosti JKP "Medijana" i JKP "Gorica", na ovom području, njihove aktivnosti gotovo da izostaju. Naime, održavanje higijene, zelenih površina i mobilijara je na veoma niskom nivou, a ključni razlozi su činjenica da pomenuta preduzeća nemaju dovoljno finansijskih kapaciteta, kao ni dovoljno osposobljenih stručnjaka za revitalizaciju slobodnih prostora. Razloge narušenog ekološkog komfora treba tražiti i u aktuelnoj izgradnji stambene zgrade. To za posledicu ima odlaganje građevinskog otpada na nepropisnim mestima, zagađenje vazduha tokom različitih faza izvođenja radova, a naročito činjenica da je nezanemarljiv deo područja, koji je mogao biti uređen kao mini park za stanare, angažovan za profitabilnu namenu.

Tabela 34: Ocena postojećeg stanja - područje 1

ASPEKTI KVALITETA	SPECIFIČNI POKAZATELJI	*	**	***
<b>javno-privatna delineacija</b>	• hijerarhija prostora po osnovu pravila pristupa i režima korišćenja	√		
<b>upotrebljivost, raznovrsnost i pristupačnost</b>	• dostupnost		√	
	• multifunkcionalnost	√		
	• urbani dizajn	√		
	• usklađenost sa potrebama stanara	√		
	• laka pristupačnost iz stambenih zgrada		√	
	• sagledljivost		√	
	• raspored pešačkih staza	√		
	• javno-privatna delineacija	√		
	• ponuda različitih tipova aktivnosti		√	
	• sadržaji za različite starosne kategorije stanara		√	
	• veličina slobodnih prostora		√	
	• održavanje slobodnih prostora	√		
<b>urbani dizajn</b>	• urbana oprema	√		
	• pejzažno uređenje	√		
	• materijalizacija	√		
	• varijabilnost i fleksibilnost	√		
<b>zdravlje i komfor</b>	• povoljna mikroklima	√		
	• minimiziranje motornog saobraćaja	√		
<b>bezbednost</b>	• osvetljenje	√		
	• sagledljivost, mogućnost kontrolisanja i jasne granice prostora		√	
	• diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja	√		
	• antisocijalno ponašanje	√		
	• urbani dizajn	√		
	• održavanje slobodnih prostora	√		
	• parkiranje na slobodnim i zelenim prostorima	√		
<b>privatnost i teritorijalnost</b>	• javno-privatna delineacija	√		
	• personalizacija / kreativnost stanara		√	
	• prostorne mogućnosti za intimnost, mir, harmoniju, tišinu, zaštitu od buke		√	
	• adekvatna veličina prostora		√	
	• zaštita od neželjenih pogleda		√	
	• osećaj sigurnosti, bezbednost	√		
	• raspored aktivnosti, konflikti		√	
<b>socijalni kontakti i dobrosusedski odnosi</b>	• opremljeni prostori za okupljanje, susretanje, zajedničke aktivnosti, društvene igre	√		
	• komuniciranje sa susedima		√	
	• frekvencija korišćenja slobodnih prostora	√		
	• struktura korisnika-različite starosne kategorije stanara		√	
	• participacija stanara u uređenju i održavanju slobodnih prostora		√	
<b>vizuelno-estetska ugodnost</b>	• urbani dizajn	√		
	• prostorna i ambijentalna celovitost	√		
	• privlačnost prostora	√		
	• raznovrsnost	√		
	• prisustvo elemenata prirode		√	
	• primerenost ljudskoj meri			√
<b>održavanje</b>	• redovno održavanje	√		
	• fleksibilni pristup u dizajnu	√		
	• usaglašavanje sa promenljivim potrebama stanara	√		

Izvor: Autor

Narušavanje prostorno-funkcionalnih i ekoloških vrednosti na ovom području posledica je i nadogradnje većeg broja zgrada, u skladu sa Zakonom o nadziđivanju stambenih zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove (1994.). Kao i na drugim lokacijama u Nišu,

uprkos tome što je zakon predviđao nadogradnju manjeg obima, na ovom području evidentna su odstupanja od uslova i parametara dobijenih u privremenoj dozvoli, koja se ogledaju u nepoštovanju: indeksa izgrađenosti i zauzetosti, potrebnog broja parking mesta prema broju stanova, zelenih površina po stanovniku. Ono što je posebno bitno za ovu disertaciju, je to da su nadogradnje zgrada doprinele narušavanju kvaliteta postojećih slobodnih prostora. Nakon izgradnje došlo je do smanjenja veličine slobodnih prostora po broju stanovnika, usled intenzivnog povećanja stanara u bloku. Problematična je i apsolutna nezainteresovanost investitora u ulaganje u postojeće slobodne prostore ili eventualnu izgradnju novih.

Slobodni prostori na ovom području imaju nizak nivo bezbednosti i prema mišljenju autora i prema mišljenju 62.5% stanara. Kao ključni razlog 52.83% stanara navodi loše osvetljenje, a 22.64% vandalsko ponašanje, što je evidentirano i posmatranjem na terenu - lomljenje klupa, opreme za sportske terene, opreme za igru dece (slika 43). Stanari smatraju da nemaju dovoljno privatnosti na ovom području, što je u saglasnosti i sa opservacijom autora (tabela 34). Bez obzira na to što svaka lamela ima "*svoje*" slobodne prostore oni nemaju privatni ili poluprivatni karakter, već javni. Dobrosusedski odnosi nisu mnogo razvijeni, na šta ukazuje podatak da samo 36% stanara stalno kontaktira međusobno prilikom boravaka na slobodnim prostorima. U prilog tome je i činjenica da 64% stanara smatra da na području ne postoje adekvatno uređeni prostori za komuniciranje sa susedima, što je jedan od ključnih problema. Najveći broj stanara (68.97 %) odgovorio je da se ne oseća prijatno na slobodnim prostorima, što je još jedan od pokazatelja lošeg kvaliteta i neusaglašenosti sa njihovim potrebama. Diferencijacija motornog i pešačkog saobraćaja nije na zadovoljavajućem nivou. Parking prostori nisu dovoljnog kapaciteta, nalaze se oko stambenih zgrada, a postoje i garaže. Parkiranje je zastupljeno i na slobodnim prostorima i zelenilnim površinama (slika 43, tabela 34). U estetskom smislu, 80.46 % stanara ocenjuje slobodne prostore kao neprivlačan, što je, uz ostale pomenute probleme, još jedan od razloga za nisku frekvenciju boravka.

Imajući u vidu i opservacije na terenu i anketiranje stanara, ključni problemi na ovom području su: odsustvo prostora za igru dece i ostalih starosnih kategorija stanara, devastirana urbana oprema, parkiranje na slobodnim prostorima, vandalsko ponašanje, neprivlačnost prostora, mali stepen privatnosti, zapuštenost zelenih površina i veoma nizak nivo održavanja higijene.

U kontekstu revitalizacije, poražavajući je podatak da čak 71.26 % stanara nikada nije učestvovao u održavanju slobodnih prostora. To ukazuje na nizak stepen samoorganizovanosti, odsustvo svesti za unapređenje, kao tekovine socijalizma, kao i nejasne nadležnosti održavanja. Postoje neki oblici personalizacije i samoorganizovanosti stanara, ali se radi o manjim prostorima za decu i okupljanje, koji su neinventivni i usled neodržavanja pokazuju trend deprivacije, uprkos činjenici da su postavljeni u poslednjih nekoliko godina. U pitanju su skromne i parcijalne intervencije inicirane od strane Skupština stanara, čije finansiranje u Nišu odobrava Opštinsko veće, na osnovu predloga Komisije za komunalna pitanja i urbanu estetiku.

Postoje dva osnovna problema koji utiču na neefikasno upravljanje i održavanje slobodnih prostora: 1. zakonski propisi su nepotpuni i 2. zbog nepotpunosti podzakonskih akata i institucionalne potpore, primena zakona je neefikasna. Najvažniji zakoni koji regulišu upravljanje i održavanje slobodnih prostora u Srbiji su sledeći: Zakon o komunalnim delatnostima (2011.), Odluka o opštim uslovima za uređenje grada Niša (2004.), Odluka o komunalnom redu (2008.), Odluka o uređenju i održavanju parkova, zelenih i rekreacionih površina (2005.). Odlukom o opštim uslovima za uređenje grada (2004.) propisuju se opšti uslovi za uređenje grada Niša: uređenje i održavanje dvorišta, neizgrađenog građevinskog zemljišta, prostora između zgrada i javnih dečjih igrališta. Zaseban deo ove odluke je Uređenje i održavanje dvorišta, prostora između zgrada i javnih dečjih igrališta i neizgrađenog građevinskog zemljišta. U članu 88 navodi se da se : *"dvorišta i prostori između zgrada kolektivnog stanovanja moraju održavati uredno i čisto i ozelenjavati"* (što u praksi nije uobičajen slučaj), a u članu 90 predviđeno je da se njihovim uređivanjem i održavanjem bavi javno komunalno preduzeće koje je grad osnovao za obavljanje delatnosti održavanja čistoće. Članom 94 predviđeno je da : *"uređenje prostora za igru i zabavu dece, stanari zgrade ili više zgrada, odnosno skupštine stanara mogu urediti u skladu sa odobrenjem Sekretarijata za urbanizam i komunalne delatnosti gradske uprave"*. Dakle, nadležnost održavanja ovih prostora je u ingerenciji stanara zgrade ili više zgrada, odnosno skupštine stanara zgrada. U Odluci o komunalnom redu (2008.), članom 17 prevideno je da se površine oko zgrada, dakle slobodni prostori, moraju održavati čistim, a o urednom stanju površine oko zgrade i ograde stara se vlasnik, odnosno korisnik zgrade, odnosno svi vlasnici i korisnici posebnih delova zgrade. Pri tom se kaže da: *"površina oko zgrade, u smislu odredaba ove odluke, je preostali deo građevinske parcele te zgrade, ograđen ili neograđen,*

*u okviru koje mogu biti dvorište, bašta, vrt, interne saobraćajnice, površine za parkiranje vozila stanara i korisnika zgrade ili drugi slični elementi uređenja površine oko zgrade"*<sup>1</sup>. To je u konfliktu sa članom 70 aktuelnog Zakona o planiranju i izgradnji (poslednje izmene 2014. godine), gde se navodi da je: "*1. zemljište za redovnu upotrebu objekta jeste zemljište ispod objekta i zemljište oko objekta, koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu, odnosno 2. zemljište za redovnu upotrebu objekta izgrađenog u otvorenom stambenom bloku jeste zemljište ispod objekta"*.

Dakle, evidentna je problematika nadležnosti održavanja slobodnih prostora, jer se ingerencija održavanja prebacuje na vlasnike stanova višespratnih stambenih zgrada, bez obzira što su oni praktično vlasnici samo zemljišta ispod stambene zgrade, dok su prostori oko zgrade u vlasništvu lokalne samouprave. Otuda i potiče nezainteresovanost stanara da učestvuju u održavanju s jedne strane, kao i lokalnih vlasti s druge strane, u skladu sa članom 17 Zakona o komunalnom redu. Afirmativno je da je 43.28% ipak spremno da učestvuje u revitalizaciji, pri čemu su najviše zainteresovani za slobodne prostore neposredno ispred zgrada u kojima žive (51.72%). Samo 26.44% stanara je spremno da finansijski učestvuje u revitalizaciji, što ukazuje na loše finansijsko stanje, karakteristično na nivou celog grada. Čak 62.07% stanara smatra da bi program revitalizacije trebalo da pokrenu stanari zajedno sa stručnim akterima. Poražavajući podatak je da je 50.57%, izrazilo nepoverenje da bi njihovi predlozi bili uvaženi prilikom revitalizacije slobodnih prostora, što ukazuje na veliki zančaj promovisanja participativnog pristupa i ukazivanje poverenja stanarima od strane lokalnih vlasti kroz instrumente navedene u modelu revitalizacije.

## **7.2.2 Područje 2 - naselje Durlan**

**Područje 2** se nalazi u u naselju Durlan u Gradskoj opštini Pantelej i ograničeno je sledećim ulicama: Knjaževačka, Miodraga Govedarice Čelika, Dr. Dragiše Mišovića, Glamoračka, Izvorska i Nikolettine Bursaća (slika 44). Površina područja je 8,4 ha. Na njemu se nalazi 14 lamela građenih tokom 1980-ih godina, od kojih su neke nadograđene, a jedna je građena nakon 2000. godine. Spratnost objekata je P+4 i P+4+Pk. Ovo je primer stambenog naselja građenog u doba procvata niških gigatskih industrija, kada su stanovi dodeljivani upravo

---

<sup>1</sup> Lica iz stava 2. ovog člana su dužna da popravljaju i zamenjuju oštećene delove ograde, a površinu oko zgrade redovno čiste, kose travu, orezuju živu ogradu i drugo rastinje, uklanjaju korov, održavaju betonske površine, trotoare, prilazne staze i stepenište, interne saobraćajnice, protivpožarne staze, uklanjaju građevinski i drugi otpad, kao i da preduzimaju druge radove kako bi prostor oko zgrade bio u urednom stanju, osim ako drugim propisom grada nije drugačije predviđeno.

radnicima zapošljenim u njima. Problemi privatizacije ovde su posebno došli do izražaja . Stanari koji su ostali bez posla, (usled kolapsa gigantskih industrija gde su bili zapošljeni), postali su vlasnici stanova, bez mogućnosti ulaganja u održavanje (u anketi se samo 16.9% stanara izjasnilo da je spremno da finansijski učestvuje u održavanju).



	stambene zgrade građene do 1990. god.		stambene zgrade građene nakon 1990. god.	<b>P</b> - parking
<b>T</b>	- sportsko-rekreativni teren			
<b>O</b>	- prostor za okupljanje			
<b>I</b>	- prostor za igru dece			
1- neuređena deponija smeća uz slobodne prostore 3,5,6,11,13 - zapuštena zelena površina 5,9,16 - zapušteni prostor za igru dece				
2,7,8,9,15 - parkiranje na slobodnom prostoru 7,8,11,13, 14 - zapušteni prostor za okupljanje 12 - parkiranje na zelenilu 10- neodržavani sportski teren 4, 11- zastarela urbana oprema				

Slika 44: Područje 2 - Prikaz postojećeg stanja

Izvor: Autor



Ovo je tipičan primer degradacije slobodnih prostora, koja je započela još u doba socijalizma, kada sredstva koja su izdvajana iz budžeta (grada, opštine, države) i usmeravana državnim preduzećima nisu bila dovoljna za održavanje. Značajno je pomenuti i odsustvo odgovornosti stanara za staranje o zajedničkoj imovini, za održavanje slobodnih prostora, a ove navike prenele su se i na period nakon privatizacije stanova. Naime čak 66.20% stanara se izjasnilo da nisu učestvovali ni u kakvoj aktivnosti održavanja i uređenja slobodnih prostora. Razloge za to možemo povezati sa činjenicom da propisi koji su doneti samo delimično regulišu posledice masovne privatizacije društvenog stambenog fonda i sferu održavanja, što dovodi do sve većeg stepena degradacije, kako zgrada, tako i slobodnih prostora.

Lamele su organizovane u terasastom sistemu, što predstavlja veliki potencijal za stvaranje atraktivnih varijabilnih slobodnih prostora, sa jasnom pripadnošću stambenoj grupi, potrebnu uokvirenost i izolovanost od negativnih uticaja, ali na ovom području to nije slučaj. Slobodni prostori su reprezentivi visokog nivoa degradacije u svakom pogledu: utilitarnom, ekološkom, socijalnom, estetskom. Oni su organizovani ispred ulaza u zgrade i između lamela, a postoje i centralni prostori za okupljanje na nivou blokova. Međutim, zastarelost i devastiranost, kao i manjak urbane opreme i sadržaja za aktivnosti različitih kategorija stanara, vandalsko ponašanje, nizak stepen održavanja higijene, neodržavanje zelenih površina, doprinose naprivačnosti ovih prostora, monotonosti i niskom nivou kvaliteta života stanara. Zelenilo je prisutno u različitim vidovima i oblicima, ali je vegetacija zapuštena. Postoji i dosta slobodnih neiskorišćenih površina koje su takođe u lošem stanju. Prostori za okupljanje stanara nalaze se skoro ispred svake zgrade. Oni koje održavaju stanari su u manjini, a većina je skoro zapuštena (slika 44, tabela 35). Elementi personalizacije stanara evidentirani su samo na 2 mesta, ali je ovo zanemarljivo, posmatrajući slobodne prostore u celini. Osvetljenje je veoma loše, što uz odsustvo diferencijacije pešačkog i motornog saobraćaja umanjuje bezbednost stanara. To potvrđuju i odgovori stanara, gde čak 71.83% navodi da se ne oseća bezbedno na slobodnim prostorima. Kao ključne razloge 56.34% stanara navodi loše osvetljenje, a 28.17% vandalsko ponašanje. Na nekim mestima na lokaciji postoje obeleženi parking prostori. Međutim, usled velike disproporcije između broja parking mesta i broja automobila, kao i zbog "*stambene nekulture*", postoji dosta slučajeva parkiranja na zelenim površinama, na dečijim igralištima, prostorima za okupljanje, pešačkim stazama. Sve navedeno remeti kretanje i boravak stanara i upotrebnu vrednost slobodnih prostora (slika 44). Zaključuje se da je parkiranje jedan od ključnih problema na ovom području.

Sagledljivost nekih slobodnih prostora onemogućena je neodržavanim visokim zelenilom (tabela 35). Materijalizacija pešačkih staza je zastarela-ispucale asvaltne i betonske površine. Od sadržaja postoji nekoliko zastarelih prostora za igru dece, sa devastiranom urbanom opremom i jedan neodržavani sportsko-rekreativni teren.

Tabela 35: Ocena postojećeg stanja - područje 2

ASPEKTI KVALITETA	SPECIFIČNI POKAZATELJI	*	**	***
<b>javno-privatna delineacija</b>	• hijerarhija prostora po osnovu pravila pristupa i režima korišćenja	√		
	<b>upotrebljivost, raznovrsnost i pristupačnost</b>			
	• dostupnost	√		
	• multifunkcionalnost	√		
	• urbani dizajn	√		
	• usklađenost sa potrebama stanara	√		
	• laka pristupačnost iz stambenih zgrada		√	
	• sagledljivost		√	
	• raspored pešačkih staza	√		
	• javno-privatna delineacija	√		
	• ponuda različitih tipova aktivnosti	√		
	• sadržaji za različite starosne kategorije stanara	√		
	• veličina slobodnih prostora		√	
	• održavanje slobodnih prostora	√		
<b>urbani dizajn</b>	• urbana oprema	√		
	• pejzažno uređenje	√		
	• materijalizacija	√		
	• varijabilnost i fleksibilnost	√		
<b>zdravlje i komfor</b>	• povoljna mikroklima	√		
	• minimiziranje motornog saobraćaja	√		
<b>bezbednost</b>	• osvetljenje	√		
	• sagledljivost, mogućnost kontrolisanja i jasne granice prostora		√	
	• diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja	√		
	• antisocijalno ponašanje	√		
	• urbani dizajn	√		
	• održavanje slobodnih prostora	√		
	• parkiranje na slobodnim i zelenim prostorima	√		
<b>privatnost i teritorijalnost</b>	• javno-privatna delineacija	√		
	• personalizacija / kreativnost stanara	√		
	• prostorne mogućnosti za intimnost, mir, harmoniju, tišinu, zaštita od buke	√		
	• adekvatna veličina prostora		√	
	• zaštita od neželjenih pogleda	√		
	• osećaj sigurnosti, bezbednost	√		
	• raspored aktivnosti, konflikti		√	
<b>socijalni kontakti i dobrosusedski odnosi</b>	• opremljeni prostori za okupljanje, susretanje, zajedničke aktivnosti, društvene igre	√		
	• komuniciranje sa susedima		√	
	• frekvencija korišćenja slobodnih prostora	√		
	• struktura korisnika-različite starosne kategorije stanara	√		
	• participacija stanara u uređenju i održavanju slobodnih prostora	√		
<b>vizuelno-estetska ugodnost</b>	• urbani dizajn	√		
	• prostorna i ambijentalna celovitost	√		
	• privlačnost prostora	√		
	• raznovrsnost	√		
	• prisustvo elemenata prirode	√		
	• primerenost ljudskoj meri			√
<b>održavanje</b>	• redovno održavanje	√		
	• fleksibilni pristup u dizajnu	√		
	• usaglašavanje sa promenljivim potrebama stanara	√		

Izvor: Autor

Deponije smeća nisu uređene i nalaze se u sklopu slobodnih prostora (slika 44). Higijena je na lošem nivou, na šta utiču i sami stanari koji smeće ostavljaju mimo kontejnera, ispred zgrada na primarnim slobodnim i zelenim površinama, kao i neredovno odnošenje smeća. Sve to utiče na nepovoljan ekološki komfor, sa čime se slažu i stanari - čak 84.51% smatra da je ekološki komfor loš. U prilog tome je i činjenica da približno 87% stanara smatra da postoji dovoljno zelenih površina, ali je održavanje neadekvatno. Naime, i ako je jedan od pravaca razvoja Strategije razvoja grada proširenje i razvoj javnih i zelenih površina, kojim je obuhvaćen i program uređenja blokovskog zelenila, to na ovom području, kao i na ostalim lokacijama u Nišu nije slučaj. Sredstva namenjena za uređenje međublokovskih slobodnih prostora alociraju se nadležnim institucijama putem Programa i projekata za poboljšanje kvaliteta životne sredine od interesa za grad Niš. U okviru pomenutog programa, jedan od prioriteta je Program uređenja međublokovskog zelenila, u kojem je predviđeno čišćenje staza i parkovskih površina, košenje blokovskog zelenila stambenih objekata, šišanje žive ograde, a u cilju unapređenja životne sredine. Za realizaciju programa predviđena je JKP "Gorica" iz Niša. Program je neefikasan pre svega zbog nedovoljnih sredstava koja se iz budžeta grada izdvajaju za njegovu realizaciju. Dodatni razlozi za neefikasnost programa, tj. za neadekvatno održavanje zelenila i slobodnih prostora, proizilaze i iz regularnog kašnjenja odobrenja Gradskog veća za projekte uređenja. Ove projekte treba da predloži JKP "Gorica", s obzirom na to da uređenje međublokovskog zelenila nije u redovnom programu rada ovog preduzeća. Velika zakašnjenja odobrenja posledice su i kompleksne procedure i glomaznosti gradskih uprava. Godinama unazad se dešava da JKP "Gorica" dobije finansijska sredstva za ove radove tek sredinom godine, a uglavnom se tretiraju samo slobodni prostori koji su najugorženiji. Sve navedeno odražava se i na ovo područje, ali i na ostale stambene komplekse u Nišu.

U pogledu sagledavanja psiho-socijalnih karakteristika prostora, značajno je da samo 23.12% stanara vrednuje druženje sa susedima kao dominantnu aktivnost, što ukazuje na slabo razvijene susedske odnose. Dalje, 26.34% stanara koristi slobodne prostore za relaksaciju, dok su ostale aktivnosti zastupljene u manjoj meri (igra dece 6.45%, sportske aktivnosti 11.29%, boravak na otvorenom prostoru 8.06%). Glavni razlog je činjenica da prostori za okupljanje nisu adekvatno uređeni, što smatra čak 60.56% stanara (tabela 35). Generalno, slobodni prostori se mogu oceniti kao apsolutno neprivlačni, što je stav 87.32% stanara. Imajući u vidu utvrđene nepovoljne karakteristike, stanari se ne osećaju prijatno.

Na ovom području mogu se prepoznati sledeći problemi: parkiranje na slobodnim i zelenim površinama, odsustvo sadržaja za relaksaciju, zastarela urbana oprema, odsustvo prostora za igru, male površine slobodnih prostora, neprivlačnost za stanare, nizak nivo održavanja higijene, nedovoljne i zapuštene zelene površine, vandalsko ponašanje, nedovoljna privatnost i odsustvo bilo kakvih oblika revitalizacije. Sve to ukazuje da se ovo područje može oceniti kao veoma nepovoljno sa aspekta kvaliteta slobodnih prostora i da je iniciranje revitalizacije imperativ.

Poražavajući je podatak da je samo 33.8% stanara učestvovalo u održavanju slobodnih prostora. Izuzetno je nepovoljna mala zainteresovanost stanara da participiraju u nekom budućem programu revitalizacije slobodnih prostora (samo 29.58% se izjasnilo afirmativno). Najviše su zainteresovani za slobodne prostore neposredno ispred zgrada u kojima žive (tako se izjasnilo 84.93% stanara). To, kao i kod područja 1, ukazuje na nizak stepen samoorganizovanosti stanara, odsustvo svesti za unapređenje (kao tekovina socijalizma), kao i na problem nedefinisane nadležnosti održavanja (o čemu je bilo reči u početnom delu ovog poglavlja). Samo 16.9% stanara je spremno da finansijski učestvuje u revitalizaciji, što ukazuje na loše materijalno stanje, koje na ovom području posebno dolazi do izražaja. Čak 56.06% ispitanika smatra da bi program revitalizacije trebalo da pokrenu stanari zajedno sa stručnim akterima. Zabrinjavajući je veliki stepen nepoverenja stanara, jer čak 23.94% njih ne veruje da bi njihovi predlozi bili uvaženi prilikom kreiranja programa revitalizacije slobodnih prostora. Zaključuje se da je u slučaju ovog područja od posebnog značaja promovisanje participativnog pristupa, ukazivanje poverenja stanarima od strane lokalnih vlasti kroz instrumente navedene u modelu revitalizacije, kao i rad na edukaciji stanara.

### **7.2.3. Područje 3 - naselje Krive Livade**

**Područje 3** se nalazi u naselju Krive Livade, u Gradskoj opštini Medijana. Ograničeno je ulicama Branka Krsmanovića i Pariskih komuna i levom obalom Nišave (slika 45). Površina područja je oko 5,9 ha. Zgrade su građene kao lamele u slobodnom sistemu izgradnje, u različitim vremenskim periodima - od 1970-ih do 1980-ih godina. Spratnost zgrada je od P+5 do P+9, a nekoliko je nadograđeno. Ovo područje izabrano je kao jedini primer revitalizacije slobodnog prostora u okviru kompleksa sa višespratnim stanovanjem u Nišu (park "Zelena oaza").



	stambene zgrade građene do 1990.god.		nadograđene stambene zgrade		prostor za okupljanje
	prostor za igru dece		parking		park "Zelena oaza"

1- neuređeni parking 2,3,4 - park "Zelena oaza" 5, 13 - zapušteni prostor za igru dece 7 - loša materijalizacije pešačkih staza 7, 8, 9, 10, 14 - zapušteni prostor za okupljanje 7,12 - zapuštena zelena površina 14,15 - parkiranje na slobodnom prostoru 11 - primeri personalizacije stanara

Slika 45: Područje 3 - Prikaz postojećeg stanja

Izvor: Autor

U prostorno-funkcionalnom smislu, slobodni prostori su dovoljne veličine na većem delu područja gde su novije stambene zgrade, sa čime se slažu i stanari. Međutim, postoje velike

razlike u pogledu veličine i prvobitne prostorne organizacije u jugoistočnom delu područja, koji je ranije izgrađen - tokom 1970-ih godina. Distribucija slobodnih i zelenih površina nije ravnomerna. Naime, uz lamelu na uglu ulica B. Krsmanovića i P. Komune zastupljenost slobodnih prostora je veoma mala, zelenilo je oskudno i zapušteno, a prostora za okupljanje stanara nema. U ostalom delu područja ima dosta slobodnih i zelenih površina, ali je održavanje higijene neodgovarajuće. Slobodni prostori, koji se nalaze unutar područja, koriste se od strane stanara samo u centralnom delu, jer je tu uglavnom i smešten mobilijar za odmor i okupljanje stanara (slika 45). Dakle, gledano na nivou celog područja, zelenih površina ima dovoljno, čemu posebno doprinosi park "*Zelena oaza*" uz reku Nišavu. Sa tim se slaže 81.25% stanara, ali su oni uglavnom zapušteni i neuređeni, što potvrđuje i odgovor 82.46% stanara. Postoje takođe i prostori za igru dece koji se nalaze na travnatim površinama, tako da je vizuelna kontrola iz stanova moguća. Međutim, prostori za okupljanje stanara su zastareli, urbana oprema devastirana, prostori za igru dece su u veoma lošem stanju, materijalizacija pešačkih staza je loša, a osvetljenje nedovoljno (tabela 36). To je posebno izraženo kod zgrada u jugo-istočnom delu područja.

Pozitivna okolnost na lokaciji su elementi personalizacije stanara - cveće, skulpture, ali je njihova zastupljenost ipak zanemarljiva. Samoorganizovanost stanara je mala i svodi se na uređenje malih prostora za sedenje i prostora za igru dece, neadekvatnog kvaliteta i estetskih vrednosti. U pitanju su skromne i parcijalne intervencije, problematični estetski izgled i materijalizacija. Razlozi su nedovoljna materijalna sredstva, nestručnost i improvizacija (slika 45). Nadogradnje stambenih zgrada su, nakon doseljavanja stanara u nove stanove, u velikoj meri doprinele narušavanju kvaliteta slobodnih prostora. To se pre svega uočava kroz smanjenje površina slobodnih prostora po stanaru, jer su one prvobitno projektovane za znatno manji broj korisnika. Investitori u nadogradnje nisu ni u kom obliku doprineli uređenju slobodnih prostora.

Na lokaciji postoji nekoliko organizovanih parking prostora, a stanari se osim na njima parkiraju u jugozapadnom delu područja, na slobodnim prostorima, zelenim površinama i pešačkim stazama (tabela 36). Ove negativne pojave mnogo manje su izražene nego na drugim područjima, jer postoji veliki prostor koji se koristi za parkiranje, ali je neadekvatno organizovan i materijalizovan (slika 45).



Tabela 36: Ocena postojećeg stanja - područje 3

ASPEKTI KVALITETA	SPECIFIČNI POKAZATELJI	*	**	***
<b>javno-privatna delineacija</b>	• hijerarhija prostora po osnovu pravila pristupa i režima korišćenja	√		
<b>upotrebljivost, raznovrsnost i pristupačnost</b>	• dostupnost			√
	• multifunkcionalnost	√		
	• urbani dizajn	√		
	• usklađenost sa potrebama stanara		√	
	• laka pristupačnost iz stambenih zgrada		√	
	• sagledljivost		√	
	• raspored pešačkih staza		√	
	• javno-privatna delineacija	√		
	• ponuda različitih tipova aktivnosti		√	
	• sadržaji za različite starosne kategorije stanara		√	
	• veličina slobodnih prostora		√	
	• održavanje slobodnih prostora	√		
	<b>urbani dizajn</b>	• urbana oprema	√	
• pejzažno uređenje		√		
• materijalizacija		√		
• varijabilnost i fleksibilnost		√		
<b>zdravlje i komfor</b>	• povoljna mikroklima		√	
	• minimiziranje motornog saobraćaja		√	
<b>bezbednost</b>	• osvetljenje	√		
	• sagledljivost, mogućnost kontrolisanja i jasne granice prostora		√	
	• diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja		√	
	• antisocijalno ponašanje	√		
	• urbani dizajn	√		
	• održavanje slobodnih prostora	√		
<b>privatnost i teritorijalnost</b>	• parkiranje na slobodnim i zelenim prostorima		√	
	• javno-privatna delineacija	√		
	• personalizacija / kreativnost stanara	√		
	• prostorne mogućnosti za intimnost, mir, harmoniju, tišinu, zaštita od buke		√	
	• adekvatna veličina prostora		√	
	• zaštita od neželjenih pogleda		√	
	• osećaj sigurnosti, bezbednost		√	
<b>socijalni kontakti i dobrosusedski odnosi</b>	• raspored aktivnosti, konflikti		√	
	• opremljeni prostori za okupljanje, susretanje, zajedničke aktivnosti, društvene igre	√		
	• komuniciranje sa susedima		√	
	• frekvencija korišćenja slobodnih prostora		√	
	• struktura korisnika-različite starosne kategorije stanara		√	
	• participacija stanara u uređenju i održavanju slobodnih prostora		√	
<b>vizuelno-estetska ugodnost</b>	• urbani dizajn	√		
	• prostorna i ambijentalna celovitost	√		
	• privlačnost prostora	√		
	• raznovrsnost	√		
	• prisustvo elemenata prirode			√
	• primerenost ljudskoj meri			√
<b>održavanje</b>	• redovno održavanje	√		
	• fleksibilni pristup u dizajnu	√		
	• usaglašavanje sa promenljivim potrebama stanara	√		

Izvor: Autor

Imajući u vidu procenu autora, kao i sagledavajući odgovore stanara na osnovu ankete, utvrđeno je da su ključni problemi na ovom području: zastarela urbana oprema, odsustvo adekvatnih sadržaja za boravak stanara, manjak i loše stanje prostora za igru dece, nizak

nivo higijene, neodržavano zelenilo, vandalsko ponašanje. Zastupljeni su i drugi problemi: parkiranje na slobodnim prostorima, neprivlačnost slobodnih prostora, mala privatnost.

Po pitanju psiho-socijalnih karakteristika, slobodni prostori na ovom području se mogu oceniti kao nedovoljno bezbedni. Naime, anketa pokazuje da 63.64% stanara doživljava slobodne prostore kao nebezbedne, pre svega zbog lošeg osvetljenja, što smatra 56.25% stanara, nesagledljivosti i vandalskog ponašanja. Susedski odnosi nisu dobro razvijeni, na šta ukazuje činjenica da je samo 25.62% stanara navelo da stalno kontaktira sa susedima, što se može povezati sa niskim stepenom opremljenosti slobodnih prostora (potvrdilo 69.70% stanara). Održavanje slobodnih prostora je veoma loše i prema proceni autora i prema odgovorima 66.67% stanara, osim u slučaju parka "*Zelena oaza*". Loše održavanje i svi navedeni problemi utiču i na negativne estetske karakteristike slobodnih prostora, što navodi čak 77.27% stanara.

Dosadašnje angažovanje stanara u održavanju slobodnih prostora je bilo malo (svega 36.36%), ali je čak 54.84% stanara odgovorilo da je zainteresovano da učestvuje u nekom od budućih projekata ravitalizacije slobodnih prostora, pri čemu su najviše zainteresovani za prostore ispred svojih zgrada. Veći deo stanara (68.8%) nije spremno da finansijski podrži projekte revitalizacije, što je kao i na drugim područjima i za očekivanje, usled slabih ekonomskih mogućnosti. Anketom je utvrđeno da stanari nemaju mnogo poverenja da bi njihovi predlozi bili uvaženi prilikom kreiranja programa revitalizacije. Prema mišljenju 56.05% stanara, pokretanje unapređenja slobodnih prostora treba proistekne iz zajedniče inicijative Skupština stanara i stručnjaka.

Nasuprot devastiranim i zapostavljenim slobodnim prostorima ispred, oko i između stambenih zgrada, kao i u centralnom delu lokacije između lamela, park "*Zelena oaza*" uz kej reke Nišave, u zaleđini stambenih zgrada, predstavlja veliki potencijal ovog područja (slike 45 i 46). Park aktivno koriste stanari stambenih zgrada, a ono što je posebno povoljno je to da se uz samu lokaciju nalaze sportsko-rekreativni tereni, koji su na raspolaganju stanarima kako ovog područja, tako i susjednih blokova. Ovaj park je primer uspešne saradnje između stanara i lokalnih vlasti i inicijative stanara da unaprede svoje stambeno okruženje. Istovremeno je i jedini uspešan primer integrisane revitalizacije slobodnog prostora, koji se može identifikovati u stambenim kompleksima u Nišu (Bogdanović, 2008). Prostor na kojem je

danas park "Zelena oaza" godinama je bio zapušten, bez upotrebne vrednosti i sadržaja. Tokom i posle izgradnje pešačkog mosta na Nišavi u blizini, usled gomilanja građevinskog otpada, higijenski nivo prostora je bio dodatno narušen. Prisutno je bilo i parkiranje na ovom prostoru. Degradacija se odvijala postepeno godinama, a kulminirala je 2005. godine (slika 46).



Slika 46: Park "Zelena oaza" a) situacioni prikaz pre revitalizacije b) situacioni prikaz nakon revitalizacije c, d) fotografije pre revitalizacije e, f) fotografije nakon revitalizacije

Izvor: a), b) <https://www.google.rs/maps> c), d), e), f) [www.ni.rs](http://www.ni.rs)

Osim neadekvatnog održavanja, usled smanjenja budžeta za održavanje javnih zelenih gradskih površina, kao i različitih oblika destruktivnog ponašanja, ovaj potez pored reke je postao nepovoljno područje sa sledećim problemima: 1. prostor je postao mini deponija stanara i prolaznika; 2. postao je nebezbedan za omladinu i decu koja su ovde provodila slobodno vreme; 3. narušena je ekološka vrednost prostora pored reke, kao i stambenih blokova oslonjenih na ovaj potez; 4. narušena je osnovna funkcija ovog poteza - zaštitno zelenilo (slika 46). Navedeni problemi ugrožavali su i stanare centralnog dela stambene zone Bulevar Nemanjića, prolaznike koji su preko novoizgrađenog pešačkog mosta dolazili u ovaj deo grada (posao, rekreacija, zabava). Gradskoj opštini Medijana obratilo se zajedničkim zahtevom 13 skupština stanara. Inicijativa je pokrenuta od strane stanara i rukovodstva opštine i opštinske administracije (predsednik Opštinskog odeljenja za razvoj). Prve aktivne mere, kao odgovor na inicijativu stanara, preduzela je opštinska administracija, kao aparat

kojem su lakše dostupni mehanizmi za koordinaciju, organizaciju i izvršenje aktivnosti. Naredni koraci zavisili su od kontakta sa inostranim donatorom.

Osnovni elementi revitalizacije ovog područja sistematizovani su u tabeli 37. Glavni strateški ciljevi projekta su bili: unapređenje urbanog standarda i kvaliteta svakodnevnog života stanara okolnih zgrada, uz omogućavanje aktivnog odmora u ekološki zdravoj sredini, optimalno sa aspekta ekonomičnosti i efikasnosti, uz učešće građana, radi efikasnijeg obezbeđivanja održivosti projekta.

Tabela 37: Projekat "Zelena oaza"

<b>Ključni akteri i partneri</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• građani-stanari stambenih zgrada u neposrednom okruženju</li> <li>• Gradska opština Medijana</li> <li>• COOPI - italijanska nevladina organizacija</li> <li>• JKP Medijana</li> <li>• 211. oklopna brigada</li> </ul>
<b>Finansiranje</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• COOPI - italijanska nevladina organizacija - 3000000 dinara</li> <li>• budžet Gradske opštine Medijana - 670000 dinara</li> <li>• vojna jedinica - 100000 dinara - u radu</li> <li>• građani - 150000 dinara - u radu</li> </ul>
<b>Socijalne mere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unapređenje bezbednosti područja</li> <li>• unapređenje dobrosusedskih odnosa</li> <li>• uključivanje stanara u unapređenje neposrednog okruženja</li> </ul>
<b>Fizičke mere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ozelenjavanje</li> <li>• uređenje prilaznih puteva i parking prostora</li> <li>• postavljanje prepreka za sprečavanje narušavanja novouređenih površina</li> <li>• postavljanje urbanog mobilijara</li> </ul>
<b>Nadležnost partnera</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• COOPI – italijanska organizacija - 24.000 evra</li> <li>• pomoć u realizaciji (radna snaga) – građani i zaposleni u opštinskoj upravi</li> <li>• pomoć u realizaciji (radna snaga i oprema) – vojska i JKP "Medijana"</li> <li>• stručno tehnička pomoć-resorne službe JKP "Medijana"</li> </ul>

Izvor: zvanična web prezentacija grada Niša

Projekat unapređenja ovog područja je zasnovan na godišnjem programu urbano-ekoloških akcija Gradske opštine Medijana. Stručni tim Odeljenja za razvoj opštine Medijana razradio je strategiju regeneracije područja i akcioni plan, uz pomoć JKP "Medijana". Realizacijom ovog projekta ostvareni su fizički, socijalni i edukacioni efekti, a pozitivni rezultati projekta su se odrazili na različite interesne grupe (tabela 38). Time je stvoren atraktivni park susedstva, koji svakodnevno koriste i stanari obližnjih stambenih zgrada, ali i građani iz neposrednog okruženja područja.

Tabela 38: Efekti projekta revitalizacije

<b>Fizički efekti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• transformacija devastiranog slobodnog prostora u uređeni zaštitni pojas pored reke, sa sadžajima namenjenim svim starosnim kategorijama korisnika: stariji, deca, omladina, građani koji dolaze na rekreaciju</li> <li>• unapređenje ambijentalne vrednosti</li> <li>• povećane su mogućnosti za korišćenje zelenog pojasa za aktivan odmor</li> <li>• unapređenje kvaliteta stanovanja stanara iz neposrednog okruženja</li> </ul>
<b>Socijalni efekti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unapređenje bezbednosti prostora</li> <li>• direktna participacija stanara</li> <li>• bolja komunikaciju između stanara i lokalne uprave koja je njihov direktni servis</li> <li>• socijalna kohezija, povećan nivo kulture stanovanja i osećaj pripadnosti zajednici</li> <li>• povećan broj registrovanih skupština stanara u skladu sa zakonom o održavanju stambenih zgrada</li> <li>• sticanje poverenja stanara da lokalna uprava, kao servis građana, vodi računa o kvalitetu njihovog života</li> <li>• stanarima je pružena mogućnost da prepoznaju snagu i značaj sopstvene inicijative, na koju dobijaju konkretan akcioni i finansijski odgovor</li> <li>• povećanje broja skupština stanara zainteresovanih za uređenje prostora u svom okruženju, kao i broja onih skupština koje se registruju, čime je diskretno pokrenuta kampanja za ovu aktivnost, kao novu nadležnost Gradske opštine Medijana</li> </ul>
<b>Uticaj na druge interesne grupe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uključivanjem drugih grupacija u aktivnosti, uspostavljen je bliži kontakt lokalne uprave sa stanarima i omogućena saradnja na konkretnim životnim pitanjima, prevazilazeći ustaljeni utisak o otuđenosti od njihovih potreba i želja</li> <li>• upostavljanje saradnje unutar javnog sektora između opštine i drugih institucija, odnosno javnog preduzeća, praktičnim upošljavanjem njihovih kapaciteta</li> <li>• kroz koordinaciju i komunikaciju uspostavljen na ovaj način, šire se oblasti i zajedničke teme na kojima se u nastavku uzajamno radi</li> </ul>

Izvor: zvanična web prezentacija grada Niša

## 7.2.4 Sistematizacija problema - utvrđivanje nivoa deprivacije

Fokus ovog poglavlja, a ujedno i jedan od ciljeva ove doktorske disertacije, bilo je ispitivanje potencijala za primenu modela revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u Nišu. Analiza postojećeg stanja slobodnih prostora na izabranim reprezentativnim područjima pokazuje visok nivo degradacije u funkcionalnom, socijalnom, etsetskom i ekološkom smislu, odsustvo osnovnih životnih vrednosti i narušavanja kvaliteta života. Raznovrsni uzroci i problemi uticali su na nezavidnu situaciju čitavih kompleksa sa višespratnim stanovanjem i slobodnih prostora, na nizak nivo kvaliteta života, što opterećuje i stanare zgrada i društvo u celini. Kao dominantne uzroke zastarevanja i devastacije slobodnih prostora u Nišu mogu se prepoznati: neplansko projektovanje u fazi izgradnje, neinvestiranje u održavanje u socijalističkom periodu, neefikasni institucionalni i organizacioni okviri

održavanja i upravljanja nakon privatizacije zgrada, finansijski kolaps i nezavidna ekonomska situacija na svim poljima i slabo interesovanje političkih aktera i lokalnih vlasti za unapređenje slobodnih prostora. Devastirani, zapušteni i prljavi prostori imaju niz negativnih implikacija na fizičko i psihičko zdravlje stanara i postaju sve više zanemareni. Stanari gube volju da borave na njima, slabe susedski odnosi i narušava se kvalitet života. To je sve u suprotnosti sa sve većim značajem gradskog građevinskog zemljišta i unapređenjem kvaliteta slobodnih prostora, koji bi trebalo da dobije priroiteni značaj na lokalnom nivou.

Jedan od glavnih problema na analiziranim područjima jeste neplansko projektovanje slobodnih prostora, zbog nedostatka standarda. Manifestuje se kroz manjak ili odsustvo zelenih površina, igrališta za decu, rekreativnih površina. Time je higijenska i ambijentalna vrednost prostora svedena na minimum. Čest slučaj je i pristup ka rešavanju funkcionalne organizacije stambenog okruženja sa neadekvatnim shvatanjima. Posledice su površno i formalistički projektovanje prostora, koji ne mogu da zadovolje osnovne životne potrebe čoveka za odmorom, osveženjem i socijalizacijom. Veliki problem predstavlja manjak parking mesta i zloupotreba prostora za okupljanje stanara, prostora za igru dece, zelenih površina i drugih vidova slobodnih prostora, za potrebe parkiranja (što ujedno ukazuje i na *"stambenu nekulturu"*).

Kao jedan od glavnih nedostataka na sva tri analizirana područja je zapuštenost i nizak stepen uređenosti slobodnih prostora, manjak zelenih površina i devastirana urbana oprema ili njeno potpuno odsustvo. Naročito treba istaći da su dečija igrališta posebno ugrožena, koja ili ne postoje ili su zapuštena, sa neodržavanom i polomljenom urbanom opremom, ili su automobili parkirani na njima. Na području 2 je uočen najviši nivo deprivacije slobodnih prostora, što zbog nedostaka u fazi projektovanja i izgradnje, što zbog odsutva bilo kakvog ulaganja u njihovo održavanje. Područja 1 i 3 su, za razliku od područja 2, projektovani i izgrađeni kvalitetnije, ali su takođe, usled neadekvatnog održavanja i upravljanja, postali bezlični i haotični. To kod stanara izoziva anonimnost, nepripadnost i uzrokuje antisocijalno ponašanje. Neki slobodni prostori nisu ni dovršeni, često nemaju ni elementarnu urbanu opremu za okupljanje stanara, što utiče na odustvo zajedništva, osećaj otuđenja i otpor nekih stanara u vidu vandalizma. Utilitarna funkcija slobodnih prostora na sva 3 područja je veoma niska, naročito kod područja 2.



Tabela 39: Sistematizacija problema slobodnih prostora na analiziranim područjima

KLJUČNI PROBLEMI	SPECIFIČNI POKAZATELJI	područje 1	područje 2	područje 3
<b>javno-privatna delineacija</b>	• hijerarhija prostora po osnovu pravila pristupa i režima korišćenja	*	*	*
<b>upotrebljivost, raznovrsnost i pristupačnost</b>	• dostupnost	**	*	***
	• multifunktionalnost	*	*	*
	• urbani dizajn	*	*	*
	• usklađenost sa potrebama stanara	*	*	**
	• laka pristupačnost iz stambenih zgrada	**	**	**
	• sagledljivost	**	**	**
	• raspored pešačkih staza	*	*	**
	• javno-privatna delineacija	*	*	*
	• ponuda različitih tipova aktivnosti	**	*	**
	• sadržaji za različite starosne kategorije stanara	**	*	**
	• veličina slobodnih prostora	**	**	**
	• održavanje slobodnih prostora	*	*	*
<b>urbani dizajn</b>	• urbana oprema	*	*	*
	• pejzažno uređenje	*	*	*
	• materijalizacija	*	*	*
	• varijabilnost i fleksibilnost	*	*	*
<b>zdravlje i komfor</b>	• povoljna mikroklima	*	*	**
	• minimiziranje motornog saobraćaja	*	*	**
<b>bezbednost</b>	• osvetljenje	*	*	*
	• sagledljivost, mogućnost kontrolisanja i jasne granice prostora	**	**	**
	• diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja	*	*	**
	• antisocijalno ponašanje	*	*	*
	• urbani dizajn	*	*	*
	• održavanje slobodnih prostora	*	*	*
	• parkiranje na slobodnim i zelenim prostorima	*	*	**
<b>privatnost i teritorijalnost</b>	• javno-privatna delineacija	*	*	*
	• personalizacija / kreativnost stanara	**	*	*
	• prostorne mogućnosti za intimnost, mir, harmoniju, tišinu, zaštitu od buke	**	*	**
	• adekvatna veličina prostora	**	**	**
	• zaštita od neželjenih pogleda	**	*	**
	• osećaj sigurnosti, bezbednost	*	*	**
	• raspored aktivnosti, konflikti	**	**	**
<b>socijalni kontakti i dobrosusedski odnosi</b>	• opremljeni prostori za okupljanje, susretanje, zajedničke aktivnosti, društvene igre	*	*	*
	• komuniciranje sa susedima	**	**	**
	• frekvencija korišćenja slobodnih prostora	*	*	**
	• struktura korisnika-različite starosne kategorije stanara	**	*	**
	• participacija stanara u uređenju i održavanju slobodnih prostora	**	*	**
<b>vizuelno-estetska ugodnost</b>	• urbani dizajn	*	*	*
	• prostorna i ambijentalna celovitost	*	*	*
	• privlačnost prostora	*	*	*
	• raznovrsnost	*	*	*
	• prisustvo elemenata prirode	**	*	**
	• primerenost ljudskoj meri	***		**
<b>održavanje</b>	• redovno održavanje	*	*	*
	• fleksibilni pristup u dizajnu	*	*	*
	• usaglašavanje sa promenljivim potrebama stanara	*	*	*

Napomena: procena nivoa zastupljenosti problema izvršena je preko sledeće trostepene skale: simbol "\*" označava najviši nivo zastupljenosti problema ; simbol "\*\*\*" ukazuje da su utvrđeni problemi prisutni, ali su izraženi u manjoj meri; simbol "\*\*\*\*" ukazuje na odsustvo problema.

Izvor: Autor

Evidentan je i neodgovarajući položaj prostora za određene aktivnosti, što takođe dovodi do neželjene prostorne organizacije koja je neprijatna i neprivlačna stanarima. Slobodni prostori projektovani su tako da prate funkcionalnu hijerarhiju sa jednostavnim travnjacima. Funkcionalna strogost nije uspela da ostvari potrebnu čitljivost tih prostora, da bi njihovi sastavni elementi ili delovi stambenog okruženja bili prepoznatljivi i da bi svojom posebnosti i *pozivali* stanare na boravak. Većina slodnih prostora je bezlična, monotona, bez ikakvih repera ili diferencijacije u odnosu na susedne prostore, što ih čini konfuznim i neprivlačnim i utiče na nizak nivo korišćenja od strane stanara (tabela 39). Na području 2, slobodni prostori gotovo i da ne postoje (prisutan je veoma visok stepen deprivacije, parkiranje na slobodnim površinama i na zelenilu, vegetacija je skromna, urbana oprema potpuno devastirana), a opšti prostorni raspored karakteriše nedostatak strukture i reda. Na analiziranim područjima postoje prostori za različite kategorije stanara, ali je stepen opremljenosti ispod odgovarajuće granice. Slobodni prostori su zapušteni, neodržavani i nedovoljni u smislu aktivnosti - neusklađeni sa aktuelnim potrebama stanara. Prostori za okupljanje su skromno i projektovani i izvedeni, a godine neodržavanja i neulaganja su prouzrokovale konstantno propadanje. Urbana oprema, tamo gde postoji, je oštećena, ruinirana i ispod minimalnih zahteva i u kvantitativnom i u kvalitativnom pogledu. Pešačke staze, platoi, prostori za igru dece su materijalizovani u duhu socijalističke izgradnje, uz veliku uštedu još u fazi izgradnje, sa dominantnim sivim tonovima. Njihovoj neprivlačnosti doprinose i naprsline nastale usled neodržavanja (tabela 39). Opšti utisak je da su slobodni prostori neprivlačni za stanare, a da njihovo dugogodišnje zanemarivanje i odlaganje revitalizacije dovodi do sve većeg narušavanja kvaliteta života. Generalno, slobodnim prostorima nedostaje reprezentativnost, atraktivnost i privlačnost za korisnike, što onemogućava ostvarivanje njihove primarne funkcije - pružanje uslova za fizičku i psihičku regeneraciju stanara i pripadnost stanarima.

Kao i u drugim gradovima u Srbiji, i u Nišu postoji veliki broj slučajeva nadogradnje postojećih zgrada, a sve više i novih zgrada u okviru kompleksa iz doba socijalizma. Posledice su narušavanje osnovnih urbanističkih normi, smanjenje slobodnih prostora, smanjenje zelenih površina. Postoji i potreba za još većim brojem parkig mesta, što treba rešavati planskim instrumentima (stanari novih zgrada koriste postojeće parkinge i sve više uzurpiraju zelene površine i slobodne prostore za potrebe parkiranja). Prisutan je i problem nezainteresovanosti investitora da izgrade i opreme nove slobodne prostore. Sve to

nepovoljno utiče na svakodnevni život kako stanara starih zgrada, tako i stanara nadograđenih zgrada. Neuređenost pravne osnove, pomoću koje bi lokalne vlasti mogle putem svojih institucija da usmere, obavežu i stimulišu uključivanje novih investitora na polju uređenja slobodnih prostora, je jedan od razloga navedenih problema slobodnih prostora, što jasno ukazuje na prisutan narušen sistem osnovnih životnih vrednosti.

Na analiziranim područjima lako se uočava deficit parking mesta i uzurpacija slobodnih prostora za potrebe parkiranja. Ovi problemi su najviše izraženi na području 2, a najmanje na području 3 (tabela 39). To je posledica primene standarda planiranja, koji su bili aktuelni u periodu izgradnje zgrada, kada je stepen motorizacije bio mnogo manji nego danas, a u međuvremenu su inicijative za usklađivanje sa aktuelnim stepenom motorizacije bile nedovoljne. Neadekvatno upravljanje stacionarnim saobraćajem, loša prostorna organizacija parking prostora, uz odsustvo diferencijacije pešačkog i motornog saobraćaja, kao i narušeni sistem vrednosti u pogledu "*kulture parkiranja*", evidentni su kroz zloupotrebu zelenih površina, dečijih igrališta, prostora za okupljanje stanara, pešačkih staza.

Analiza postojećeg stanja ekološkog boniteta slobodnih prostora ukazuje na nepovoljnu mikroklimu, nizak nivo održavanja higijene i zapuštenost slobodnih prostora, nedostatak kanti za otpatke i neadekvatnu distribuciju deponija smeća, manjak zelenih površina, zastarelo i neadekvatno popločanje (tabela 39). U kompleksima u kojima postoji adekvatna površina zelenih prostora, veoma često se javlja problem njihovog zanemarivanja, loše higijene, za šta su odgovorni i sami stanari i kompanije za održavanje zelenila. Zelene površine kojima se neadekvatno upravlja su problematične u pogledu bezbednosti, posebno ako su urbana oprema i sadržaji zanemareni, što dovodi do toga da stanari takve prostore doživljavaju kao opasne. Ovi problemi, osim ugrožavanja mikroklimе, ostavljaju posledice na higijenske uslove stanovanja, na zdravlje stanar i narušavaju i izgled slobodnih prostora, čine ih neprivlačnim. To uz nedorečenost parternog uređenja, dezorganizovanost, dezorijentisanost i monotonost, stvara neprikladnu atmosferu za boravak stanara. Navedne negativne tendencije posledice su problema političke, ekonomske i institucionalne strukture društva.

Narušavanje bezbednosti na slobodnim prostorima je prisutno na sva 3 analizirana područja, a naročito na području 2. Tome doprinosi neefikasno planiranje, organizovanje i održavanje

slobodnih prostora. Narušavanje bezbednosti se ogleda, kako kroz neadekvatno osvetljenje slobodnih prostora i lošu sagledljivost od strane stanara, tako i kroz objektivne i subjektivne faktore, kao posledice anonimnosti slobodnih prostora, odsustva jasnih granica i čitljivosti, neprivlačnog izgleda, zapuštenosti, delikventnog ponašanja i vandalizma (tabela 39). Osećaj nesigurnosti u velikoj meri negativno utiče na ukupnu percepciju stambenog okruženja, tj. stanari svoju stambenu sredinu ne doživljavaju kao svoju, otuđeni su. U ovom istraživanju uočeno je da su na velikom broju slobodnih prostora prisutni različiti vidovi antisocijalnog ponašanja (vandalizam - neprikladni grafiti, uništavanje urbane opreme), kao i da se pojedini slobodni prostori, umesto za rekreativne aktivnosti, koriste za okupljanje i ponašanje na društveno neprihvatljiv način. Zbog toga, ovi prostori, umesto da integrišu stanare u njihovom životnom okruženju, često postaju žarišta sukoba između različitih starosnih i socijalnih kategorija.

Narušavanju kvaliteta slobodnih prostora doprinose i problemi vezani za dostupnost i način korišćenja, odsustvo javno-privatne delineacije, monofunkcionalnost i anonimnost slobodnih prostora i neadekvatnost prostora za različite tipove aktivnosti stanara - komponenti svakodnevnog slobodnog vremena. Sve to se odražava na kvalitet susedskih odnosa i osećaj pripadnosti. Ovim istraživanjem uočeni su česti slučajevi neadekvatne opremljenosti slobodnih prostora, skromnost i devastiranost urbane opreme. To stanarima uskraćuje mesta za relaksaciju, susretanje i komuniciranje sa komšijama, smanjuje mogućnost socijalnih kontakata i dovodi do međusobnog otuđenja. Osim toga, zapažen je i veoma uzan spektar aktivnosti, koje ovi prostori pružaju raznim starosnim kategorijama, kao i neadekvatni raspored aktivnosti, koji dovodi do smanjenja osećaja pripadnosti i zajedništva. Nedostatak slobodnih prostora za susretanje i okupljanje omladine neretko prouzrokuje i njihovo neprikladno ponašanje, što stvara osećaj nesigurnosti među stanarima drugih starosnih kategorija. Takođe destimulativno deluje na angažovanje omladine u zajedničkim aktivnostima. Neadekvatne prostorne mogućnosti i sadržaji uočeni su i u pogledu veoma malog broja prostora za rekreaciju za različite starosne kategorije stanara (osim u slučaju parka "*Zelena oaza*" na području 3). Istraživanje pokazuje da su igrališta za decu najčešće zapostavljena i nisu prilagođena potrebama dece i omladine, da na njima ne postoji adekvatan nivo bezbednosti (tabela 39), kao i da pored mnogih stambenih zgrada izostaju. To je veoma nepovoljno, posebno zato što je poznato da su korisnici slobodnih prostora u blizini

stambenih zgrada najčešće deca (i stariji stanari) i zaključuje se da je neophodna njihova urgentna revitalizacija i izgradnja novih.

Uzroci degradacije slobodnih prostora, oronulosti i veoma niskog nivoa kvaliteta, između ostalog potiču od naedekvatnog i neefikasnog sistema održavanja. Posledice su i nasleđenih navika iz socijalizma, nedovoljnih finansijskih instrumenata, nerazrešenih vlasničkih odnosa nad zemljištem i nejasnom nadležnošću održavanja. Loš sistem održavanja i nedovoljno finansijsko ulaganje u slobodne prostore ima za posledicu loše stanje urbane opreme, zelenih površina, materijalizacije prostora i narušavanje ekološkog boniteta. Treba naglasiti i da su za stanje slobodnih prostora u pogledu higijenskih i ekoloških uslova odgovorni i pojedini stanari zgrada, koji ostavljaju smeće na slobodnim prostorima, kao i smanjen osećaj odgovornosti za održavanje slobodnih prostora. Sve to uslovljava nizak nivo korišćenja slobodnih prostora od strane stanara, neprivlačnost i odražava se na narušavanje kvaliteta života. Za prisustvo željenih atraktivnih slobodnih prostora neophodne je adekvatno upravljanje i održavanje i uvođenje promena i poboljšanja u skladu sa nivoom zastupljenosti problema. O uzrocima neefikasnog održavanja biće kasnije reči u okviru preporuke 1 za primenu modela revitalizacije u Nišu (strana 224.).

Iako se participacija stanara smatra prioritetom, analiza reprezentativnih područja ukazuje da se u praksi ne sprovodi često. Razlozi su, pre svega, nedostatak interesovanja od strane lokalnih vlasti i stambenih preduzeća/udruženja, ali i nedostatak interesovanja od strane stanara. Mnogi stanari fokusirani su samo na svoje stanove, a ravnodušni su prema dešavanjima izvan njih (opšta karakteristika za bivše socijalističke zemlje). Istraživanjem je utvrđeno da je participacija stanara generalno veoma ograničena. Može se objasniti kao posledica nespremnosti stanara da učestvuju u održavanju slobodnih prostora ili zbog neobaveštenosti da imaju prava da doprinose uređenju stambenog okruženja. Prisutno je i veliko nepoverenje stanara da će njihovo učešće (posebno u procesima donošenja odluka) zaista doprineti konačnim odlukama vezanim za unapređenje slobodnih prostora. Na nekim slobodnim prostorima, male grupe stanara preduzele su parcijalne intervencije, ali samo na nivou primarnih slobodnih prostora. Interesovanje za zajedničke slobodne prostore gotovo da izostaje (osim na primeru projekta "*Zelena oaza*").

Kvalitet susedskih odnosa u smislu okupljanja i komuniciranja se razlikuje, pri čemu su stalni

kontakti stanara relativno retki, prevashodno zbog stanja slobodnih prostora. Boravak različitih starosnih kategorija je ograničen i zavisi od postojećih tipova aktivnosti, koje nisu usaglašene sa potrebama stanara (tabela 39). Privatnost i teritorijalnost je na većini slobodnih prostora na niskom nivou. Personalizacija stanara izražena je veoma skromno, ogleda se kroz postavljanje žardinjera i klupa. Elementi unapređenja slobodnih prostora su samo parcijalne intervencije, koji se sagledavaju kao postavljanje klupa, senika, opreme za igru dece. One ne dovode do poboljšanja opštih funkcionalnih, ekoloških, socijalni i estetskih dimenzija prostora i uglavnom su skoncentrisani na slobodne prostore pored zgrada. Jedini reprezentativni primer uspešne revitalizacije slobodnog prostora je projekat "*Zelena oaza*" u području 3, koji bi mogao da posluži kao primer dobre prakse za unapređenje drugih slobodnih prostora u Nišu (što do sada u praksi nije slučaj). Osim pomenutih činjenica, na nezainteresovanost stanara da učestvuju u sličnim projektima utiče i odsustvo javno-privatne delineacije i jasne determinisanosti vlasništva nad zemljištem na kome se nalaze slobodni prostori, a krupnu prepreku predstavlja i pronalaženje finansijskih instrumenata. Ipak, značajno je istaći da analizirani slobodni prostori, u okviru sva 3 područja, imaju velikih potencijala za obogaćivanje sadržaja i unapređenje, što zahteva ozbiljne podsticajne mere i promene, o kojima će biti reči u narednom poglavlju.

Izgradnja novih zgrada unutar postojećih stambenih naselja ima različite uticaje na postojeće stambeno okruženje i dobija negativnu ocenu od strane stanara (područje 2). Ovakvi procesi bi trebalo da imaju pozitivne efekte na degradirano stambeno okruženje, naročito ukoliko se osim stambenih zgrada izgrade i adekvatni slobodni prostori. Međutim, ovo istraživanje pokazuje suprotnu situaciju u praksi. Naime, prilikom izgradnje novih zgrada, investira se samo u obezbeđenje parking prostora za stanare (koji su često nedovoljni), dok se uređenje slobodnih prostora potpuno zanemaruje. Podrazumeva se da će stanari tih novih zgrada koristiti slobodne prostore postojećih stambenih zgrada. Međutim, bez ulaganja u unapređenje postojećih slobodnih prostora, uz povećanje broja korisnika, njihova životna vrednost se još više narušava, a kvalitet života opada. Ideja da se na devastiranom slobodnom prostoru izgradi nova stambena zgrada i time postojeće naselje transformiše u modernije i atraktivnije se ne ostvaruje. Pri tom se javlja i nezadovoljstvo stanara postojećih stambenih zgrada zbog smanjenja slobodnih prostora, kao i zbog odsustva bilo kakvih intervencija u njihovu revitalizaciju.



Imajući u vidu sistematizaciju zastupljenih problema na analiziranim područjima (tabela 39), identifikovani su sledeći ključni problemi:

- nizak stepen upotrebljivosti, odustvo raznovrsnosti i varijabilnosti slobodnih prostora
- zastareli urbani dizajn
- odustvo diferencijacije pešačkog i motornog saobraćaja
- parkiranje na slobodnim i zelenim površinama
- odsustvo javno-privatne delineacije
- narušen ekološki komfor
- narušena bezbednost
- odsustvo uređenih prostora za boravak stanara
- neuređenost i odsustvo prostora za igru dece
- zapuštenost i nedovoljni broj sportskih terena
- zapuštene zelene površine
- nizak stepen održavanja
- neusaglašenost slobodnih prostora sa aktuelnim potrebama stanara
- nizak stepen samoorganizovanosti stanara.

Ispitujući potencijale za primenu definisanog modela revitalizacije u Nišu, utvrđeno je da su slobodni prostori na izabranim područjima izgubili prvobitni značaj i kvalitet iz planskog perioda. Bez obzira na značaj slobodnih prostora za kvalitet života stanara, njihovo stanje pogoršava. Stepem korišćenja od strane stanara se menja i razlikuje. Sve to se može smatrati posledicama ekonomskih, socijalnih i institucionih problema. U većini slučajeva, pejzažni i funkcionalno-prostorni elementi slobodnih prostora nisu adekvatno realizovani, slobodni prostori nisu održavani i obnavljani, što je i dovelo do visokog stepena degradacije. Rezultati svega toga su zapušteni, nebezbedni i neprivlačni prostori. U nekim slučajevima su čak samo prazni prostori bez utilitarne vrednosti. Oni predstavljaju neiskorišćene potencijale kompleksa, gde se neretko grade nove zgrade ili se koriste za parkiranje ili odlaganje komunalnog otpada i gde se gubi značaj slobodnih prostora iz planskih dokumenata. Neinvestiranje u održavanje slobodnih prostora poslednjih decenija odražava se na konstantnu degradaciju i jedna je od glavnih prepreka za unapređenje njihovog kvaliteta. Međutim, finansijski problemi nisu jedini faktori koji je doprineo propadanju slobodnih prostora u kompleksima sa višespratanim stanovanjem. Može se identifikovati širok

dijapazon faktora koji su, uz niske investicije, doprineli degradaciji i zanemarivanju kako od strane lokalnih vlasti, tako i od samih stanara:

1. odsustvo prioritetnog statusa i resursa u razvojnoj strategiji grada, među lokalnim vlastima i u planskim dokumentima:

- gubitak političke podrške na svim nivoima; usled nerazrešenih imovinsko-pravnih odnosa unapređenje slobodnih prostora nije prioritet lokalnih vlasti, a s obzirom na to da su javno dostupni svima, izostaje interesovanje za revitalizaciju, a zapuštenost i degradacija se nastavljaju
- slabi institucionalni kapaciteti za unapređenje slobodnih prostora, koji se odražavaju na nedovoljno angažovanje relevantnih aktera za rešavanje problema održavanja i upravljanja
- neefikasna primena planskih dokumenata, kao i dugogodišnje zanemarivanje problema slobodnih prostora
- nedovoljne veštine za upravljanje i održavanje slobodnih prostora i nemotivisanost zapošljenih u institucijama lokalnih vlasti, kao i odsutvo adekvatne vizije među stručnjacima
- odsustvo relevantnih podataka i informacija o stanju slobodnih prostora, kao osnove za odgovor na kompleksnu problematiku devastacije

2. gotovo potpuno odsustvo interesovanja lokalnih vlasti i stručnjaka za potrebe i zahteve stanara u aktuelnim uslovima i u skladu sa društvenim i drugim promenama:

- promene u strukturi stanara zgrada kompleksa sa višespratnim stanovanjem iz doba socijalizma; koncentracija siromašnijih stanara
- generalni porast antisocijalnog ponašanja na slobodnim prostorima, što kod stanara dovodi do osećaja nebezbednosti
- potrebe za većim stepenom ozelenjavanja slobodnih prostora u cilju smanjenja posledica globalnih klimatskih promena, zagađenja, kao i mera zaštite zdravlja stanara
- očekivanja i zahtevi dece i omladine za raznovrsnijom ponudom prostora za igru i zabavu
- odsustvo posvećenosti lokalnih vlasti i resursa za podsticanje participacije stanara u planiranju, projektovanju i održavanju slobodnih prostora (delimično izazvano nedovoljnim finansijskim sredstvima, u skladu sa ekonomskom krizom u zemlji)

3. slobodni prostori nemaju osnovne utilitarne potencijale, poželjne vizuelno-estetske vrednosti i ne ispunjavaju elementarne higijenske standarde, a usled:

- odsustva urbane opreme, oštećenja i uništavanja urbane opreme
- nedostataka saržaja i aktivnosti primerenih humanim vrednostima i savremenim potrebama stanara svih satrosnih kategorija

- prisustva elemenata antisocijalnog ponašanja (smeće, neprikladni grafiti, vandalizam) što negativno utiče na bezbednost, upotrebljivost, narušavanje osnovnih higijenskih standarda i negativnan vizuelni doživljaj slobodnih prostora od strane stanara

Nakon sagledavanja dominantnih problema na izabranim područjima, u funkciji primene modela revitalizacije slobodnih prostora, definisan je program revitalizacije, čiji su ključni aspekti utvrđeni kroz: identifikaciju ključnih ciljeva (str. 207), utvrđivanje potrebnih mera i aktivnosti (tabela 40, str. 210), aktera, interesnih grupa i izvora finansiranja (str. 217).

### **7.2.5 Ključni ciljevi**

Imajući u vidu navedene probleme, definisani su ciljevi revitalizacije, koji su za sva 3 područja slični, pri čemu postoji diverzifikacija u pogledu instrumenata, u zavisnosti od specifičnosti područja. Opšta vizija modela revitalizacije je transformacija i modernizacija slobodnih prostora u skladu sa potrebama stanara. Pri tom je imperativ remodelacija i rekonceptualizacija postojećih slobodnih prostora, uz primenu principa raznovrsnosti, fleksibilnosti, multifunkcionalnosti i uz uvođenje novih tipova slobodnih prostora prema šemi 1 (str. 34) i tabeli 9 (str. 38). Ciljevi revitalizacije slobodnih prostora su višestruki:

- unapređenje utilitarne vrednosti slobodnih prostora, kroz planiranje i uređenje prostora za različite starosne kategorije stanara, opremljene adekvatnom urbanom opremom
- primena principa savremenog urbanog dizajna, kao osnove za revitalizaciju slobodnih prostora, u pravcu stvaranja privlačnih ambijenata za boravak stanara
- uvođenje javno-privatne delineacije
- kreiranje raznovrsnih, fleksibilnih i multinamenskih slobodnih prostora
- unapređenje igrališta za decu
- unapređenje i povećanje broja sportsko-rekreativnih terena
- pejzažno uređenje i plansko ozelenjavanje
- povećanje higijene prostora i unapređenje ekološkog boniteta
- uspostavljanje standarda za kvalitet i održavanje slobodnih prostora
- unapređenje sistema i modaliteta održavanja i upravljanja
- ostvarivanje visokog nivoa vizuelno-estetskog kvaliteta
- rešavanje problema parkiranja
- prevencija antisocijalnog ponašanja i unapređenje bezbednosti

- podsticanje osećaja zajedništva i unapređenje dobrosusedskih odnosa
- podsticanje participacija stanara, personalizacije i samoizražavanja.

### **7.2.6 Mere i aktivnosti**

Sagledavajući specifičnosti definisanih ciljeva, potrebne i moguće mere revitalizacije slobodnih prostora na slobodnim prostorima u analiziranim područjima su: funkcionalno - prostorne, ekološke, psiho-socijalne, tehnološke, organizacione i vizuelno-estetske, a prikazane su u tabeli 40 (izvedene su iz tabele 31, str.156, u okviru faze 2, definisanog modela revitalizacije u poglavlju 6). Primenom ovih mera bi se omogućio povratak atraktivnog karaktera kompleksa sa višespratnim stanovanjem, humanizovanje stambene sredine i afirmacija osnovnih životnih vrednosti slobodnih prostora. Dakle, stvorili bi se kvalitetni slobodni prostori, koji će moći da ispune zahteve stanara i omogućće aktivni boravak i korišćenje. S obzirom na veliki diverzitet problema i uglavnom veoma visok stepen deprivacije slobodnih prostora, potrebna je primena raznovrsnih mera njihovog unapređenja iz domena prostorno-funkcionalne organizacije i urbanog dizajna, zatim unapređenja ekološkog boniteta i socijalnih komponenata kvaliteta prostora. Sve to u cilju stvaranja modernih slobodnih prostora u skladu sa potrebama stanara. Iz identifikovanih problema zaključuje se da je u pogledu funkcionalno - prostornog kvaliteta i urbanog dizajna slobodnih prostora potrebno izvršiti:

- unapređenje urbane opreme, kroz kompletnu zamenu postojeće i dodavanje nove ili postavljanje urbane opreme tamo gde uopšte ne postoji
- unapređenje postojeće vegetacije, plansko ozelenjavanje i uvođenje zelenila tamo gde ne postoji
- povećanje kapaciteta parking prostora, planiranjem novih parking prostora ili garaža
- primenu savremenih, dugotrajnih materijala za sve kategorije slobodnih prostora
- unapređenje dostupnosti, kroz primereni sistem staza i adekvatne veze ulaza u zgrade sa različitim tipovima slobodnih prostora
- unapređenje raznovrsnosti slobodnih prostora: uvođenje javno-privatne delinacije, preuređenje postojećih sadržaja i planiranje slobodnih prostora za sve starosne kategorije stanara (prostori za okupljanje, igru dece, boravak omladine, društvene igre, sportski tereni).

Sagledavajući ekološke probleme, može se zaključiti da je neophodno redovno održavanje higijene, uređenje deponija smeća mimo slobodnih prostora, održavanje vegetacije i dodatno plansko ozelenjavanje, adekvatno popločanje, izgradnja zaklona od sunca, u funkciji poboljšanja mikroklima. Značajno je i apelovanje na svest stanara da svojim neprimerenim postupcima (razbacivanje smeća, gaženje zelenila...) nepovoljno utiču na svoje stambeno okruženje. Ovom merom doprinelo bi se i unapređenju kulture stanovanja.

Imajući u vidu psiho-socijalne probleme, revitalizacija slobodnih prostora moguća je kroz unapređenje:

- bezbednosti - povećanje osvetljenja i uvođenje diferencijacije pešačkog i motornog saobraćaja, sankcionisanje parkiranja na zelenim i slobodnim prostorima, suzbijanje antisocijalnog ponašanja i unapređenje održavanja
- privatnosti i teritorijalnosti - uvođenje javno-privatne delineacije (prema tabeli 8, str. 37), podsticanje personalizacije stanara, obezbeđenje prostornih mogućnosti za mir, tišinu, povećanje kapaciteta postojećih slobodnih prostora, odnosno uvođenje slobodnih prostora tamo gde ne postoje i izbegavanje konflikata aktivnosti različitih starosnih grupa
- susedskih odnosa - organizacijom prostora za okupljanje i komuniciranje ili unapređenje postojećih prostora i kreiranje multinamenskih prostora za sve starosne kategorije stanara.

Kao opšte smernice, značajne za efikasnost programa revitalizacije, predlaže se razmena informacija dobijenih iz različitih faza modela revitalizacije putem:

- izrade pregleda generalnih problema, nakon ispitivanja postojećeg stanja na nivou grada
- razmene informacija putem pres konferencija, televizije, radija, brošura
- organizacije konferencija na zajedničkim slobodnim prostorima
- organizacije događaja na nivou stambenih kompleksa - izložbe, festivali
- identifikovanja fokusnih grupa koje bi se bavile specifičnim problemima i uključivanje predstavnika različitih interesnih grupa
- korišćenja savremenih informacionih tehnologija (izrada internet stranica, organizovanje video konferencija), što je posebno značajno za privlačenje pažnje omladine
- postavljanja informacionih centara u cilju uspostavljanja direktne veze sa stanarima.

Tabela 40: Mere i aktivnosti u programima revitalizacije slobodnih prostora -područja 1, 2 i 3

MERE	AKTIVNOSTI
<b>PROSTORNO-FUNKCIONALNE</b>	<b>1. usklađivanje urbanog dizajna sa predviđenim aktivnostima stanara u različitim stadijumima životnog ciklusa</b>
	<b>2. predviđanje privatnih slobodnih prostora i/ili izdvojene prostore za osamljivanje, mir i tišinu</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● edukacija stanara</li> </ul>
	<b>3. omogućavanje personalizacije prostora od strane stanara</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● kreiranje web sajta sa idejama za personalozaciju</li> <li>● promovisanje kolektivnog baštovanstva</li> </ul>
	<b>4. usklađivanje uređenja slobodnih prostora sa svim starosnim kategorijama</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● bolje pejzažno uređenje slobodnih prostora sa prostorima za sedenje roditelja, nadgledanje dece i druženje</li> <li>● obezbeđenje različitih tipova slobodnih prostora sa što više elemenata prirode koji će podsticati dečiju igru, kretainvost, maštu</li> <li>● uređenje prostora za igru dece</li> <li>● uređenje prostora za starije stanare – mir i tišina</li> <li>● uređenje prostora za okupljanje omladine</li> <li>● uređenje sportsko-rekreativnih prostora</li> </ul>
	<b>5. uvođenje javno/privatne delineacije</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>5. uspostavljanje hijerarhije slobodnih prostora :</b></li> <li>● kreiranje privatnih / polu - privatnih dvorišta uz stanove na prizemlju</li> <li>● obezbeđenje polu - javne površine za igru dece</li> <li>● obezbeđenje više privatnosti za stanove orijentisane prema parkingu</li> <li>● ograničavanje pristupa javnosti kroz polu - privatne i polu - javne prostore za poboljšanje privatnosti</li> <li>● obezbeđenje realnih ili simboličkih znakova, npr. putem vegetacije, ili promene teksture u pejzažu, kako bi se stvorio jasni prelaz iz javnog do privatnog prostora</li> <li>● označavanje prostora između stambenih jedinica koji simbolizuju granice i osećaj vlasništva nad slobodnim prostorima</li> <li>● <b>privatni slobodni prostori</b> treba da imaju što lakši pristup, dobru osunčanost, da budu izolovani od buke</li> <li>● ograđivanje zidovima, ogradicama, živom gradom i zelenilom</li> <li>● moguće ograđivanje fleksibilnim elementima</li> <li>● fokusiranje na kvalitet a ne na kvantitet</li> <li>● <b>javni slobodni prostori</b></li> <li>● obezbeđenje javnih prostora za stanare, koji pružaju mogućnosti za društvene, funkcionalne i rekreativne aktivnosti ( aktivna i pasivna rekreacija)</li> <li>● realizovanje raznovrsnih rekreativnih prostora za različite starosne grupe, koji su fizički i higijenski bezbedni</li> <li>● obezbeđenje javnih prostora za pasivnu rekreaciju</li> <li>● obezbeđenje zajedničkih prostora za neformalne ili formalne igre i skupove</li> <li>● obezbeđenje pasivnih kao i aktivnih rekreativnih prostora koji ne narušavaju privatnost pored stambenih jedinica</li> <li>● obezbeđivanje aktivnih rekreativnih prostora koji omogućavaju fleksibilnost za organizovane i neorganizovane aktivnosti</li> <li>● korišćenje velikih slobodnih prostora za aktivnu rekreaciju</li> </ul>
	<b>6. unapređenje parkiranja</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>6. parkiranje</b></li> <li>● uvođenje kaznenih mera za parkiranje na slobodnim prostorima i zelenilu</li> <li>● izgradnja nadzemnih/podzemnih garaža</li> <li>● predviđanje novih parking prostora na račun dela zelenila ili okolnog javnog zemljišta</li> <li>● diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja</li> </ul>
	<b>7. diferencijacija pešačkog i motornog saobraćaja</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>7. poboljšanje čitljivosti pešačkih staza u okviru slobodnih prostora</b></li> <li>● ograničenje javne cirkulacije kroz polu-javne/polu-privatne prostore</li> <li>● omogućavanje direktnog pristupa pešaka do ulaza u zgrade sa javnih prostora</li> <li>● kreiranje tampon zone između staza javnog karaktera i stambenih jedinica</li> <li>● obezbeđivanje direktnog i jasnog pristupa vozilima i povezivanje sa pristupnim ulicama</li> </ul>

<b>EKOLOŠKE</b>	1. unapređenje mikroklimе	<p><b>1. osvetljenje, provetravanje i toplotni komfor</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• predviđanje atraktivnih prostora, nadsrešnica, pergola, po mogućstvu prilagodljivih vremenu</li> <li>• korišćenje materijala koji doprinose hlađenju leti (što više zelenih površina)</li> <li>• što više visokog zelenila, kako bi se stvorio osećaj prirodnog okruženja, prirodna hladovina i zasenčenost, i obezbeđenje redovnog održavanja i upravljanja</li> <li>• ukoliko je moguće pridodavanje stanarskih bašti uz stanove u prizemlju i povezivanje sa slobodnim prostorima</li> </ul> <p><b>3. smanjenje komunalne buke</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• usklađivanje pozicije rekreativnih terena i bučnih aktivnosti sa pozicijom zgrada radi sprečavanja buke</li> <li>• predviđanje izolovanih, intimnih prostora za osamljivanje, relaksaciju</li> <li>• zabrana bučnih aktivnosti u određeno doba dana (i noći)</li> </ul> <p><b>4. plansko ozelenjavanje</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• povećanje zelenih površina</li> <li>• kontinualno održavanje zelenila</li> <li>• uvođenje sankcija za bacanje smeća na zelenilu</li> <li>• uvođenje sankcija za parkiranje na zelenilu</li> <li>• predviđanje što više privatnih slobodnih prostora za stanove u prizemlju-stanarske bašte</li> <li>• predviđanje kolektivnih stanarskih bašti</li> </ul> <p><b>5. primena obnovljivih, ekoloških i bezbednih materijala-za urbanu opremu i popločanje</b></p> <p><b>6. organizovanje parking prostora što je moguće dalje od slobodnih prostora</b></p>
	2. redovno održavanje higijene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• organizovanje deponija smeća u uokvirenim, ograđenim prostorima van okvira slobodnih prostora</li> <li>• uspostavljanje redovnog odnošenja smeća, čišćenja slobodnih prostora i zelenih površina</li> </ul>
<b>PSIHO-SOCIJALNE</b>	1. poboljšanje uslova bezbednosti i sugurnosti stanara	<p><b>1. obezbeđenje polu - privatnih prostora oko stambenih zgrada u funkciji poboljšanja teritorijalnosti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• povećanje mogućnosti nadzora na većem broju javnih i polu - javnih prostora</li> <li>• kontrolisanje pristupa kroz jasnu deiferencijaciju pešačkog i motornog saobraćaja i kroz cirkulaciju koja je čitljiva i direktna</li> <li>• obezbeđenje igrališta za decu bliže stambenim zgradama, kako bi se omogućio nadzor</li> <li>• obezbeđenje višeg nivoa osvetljenosti slobodnih prostora</li> <li>• poboljšanje ukupnog nadzora u okviru slobodnih prostora, postavljanje kamera</li> <li>• usklađivanje i ograničavanje broja javnih prostora u zavisnosti od veličine područja i pozicije ulica</li> <li>• redovno održavanje higijene</li> <li>• redovno održavanje urbane opreme</li> </ul>
	2. formulisanje strategije za prevenciju i suzbijanje antisocijalnog ponašanja	<p><b>2. stvaranje odbranjivih prostora-jasno definisanih granica, sagledljivosti i uvođenje javno privatne delineacije</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fleksibilne granice između raznih kategorija slobodnih prostora-podstiču osećaj kontrole, nadgledanja i teritorijalnosti</li> <li>• uređenje praznih slobodnih prostora da ne bi postali centri antisocijalnog ponašanja</li> <li>• atraktivni urbani dizajn- pozitivno dejstvo na stanare i smanjenje mogućnosti vandalskog ponašanja</li> <li>• jačanje osećaja zajedništva i pripadnosti kroz promovisanje participacije u uređenju i održavanju, kao i programima revitalizacije slobodnih prostora</li> <li>• potencirati: <ul style="list-style-type: none"> <li><u>pristupačnost i kretanja</u>- kreiranje mesta sa jasno definisanim stazama, prostorima i ulazima, pristupima, koji omogućavaju bezbedno kretanje</li> <li><u>struktura</u>- mesta koja su organizovana tako da različite aktivnosti ne izazivaju konflikte</li> <li><u>nadgledanje</u> - uvođenje nadgledanja za javne i polujavne prostore od strane policije</li> <li><u>vlasništvo</u>-mesta koja promovišu osećaj vlasništva, poštovanja teritorijalnosti i zajedništva</li> <li><u>fizička zaštita</u>-opremanje slobodnih prostora adekvatnom, funkcionalnom i dobro dizajniranom opremom</li> <li><u>aktivnosti</u>-realizacija slobodnih prostora tako da nivo ljudskih aktivnosti odgovara okruženju, uslovljava smanjeni rizik od vandalskog ponašanja i omogućava osećaj bezbednosti istovremeno</li> <li><u>upravljanje i održavanje</u>-adekvatno održavanje može uticati na smanjenje asocijalnog ponašanja</li> </ul> </li> </ul>



	<b>3. podsticanje i jačanje zajedništva i prijatnosti boravka</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• projektovanje zajedničkih slobodnih prostora koji <i>će pozivati stanare</i>, podsticati boravak – lako dostupne na prikladnim lokacija, kako bi omogućili relaksaciju stanara i neformalne socijalne kontakte</li> <li>• socio-kulturna animacija – uređivanje prostora koji podstiču organizovanje grupnih aktivnosti</li> <li>• digitalna baza – stvaranje virtuelnih mreža stambene zajednice – profil zajednice, pozivanje drugih zajednica, digitalno nadgledanje, informisanje suseda</li> <li>• kolektivno baštovanstvo</li> <li>• podsticanje kompetencija između slobodnih prostora različitih blokova, susedstva, kompleksa</li> <li>• predviđanje multinamenskih slobodnih prostora za različite starosne kategorije, različite životne stilove</li> </ul>
<b>TEHNOLOŠKE I ORGANIZACIONE</b>	<b>1. reorganizacija i modernizacija sistema održavanja i upravljanja</b>	<b>1. unapređenje održavanja i upravljanja</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• restrukturiranje, modernizacija i jačanje kompanija za održavanje JKP "Medijana" i "Gorica" i podsticanje osnivanja privatnih kompanija</li> <li>• uređivanje slobodnih prostora tako da održavanje bude što lakše</li> <li>• redovno održavanje - kada se slobodni prostor revitalizuje, potrebno je uvođenje redovnog održavanja - podrazumeva svakodnevne zadatke vezane za održavanje zelenila, čišćenje, popravke i treba da bude ozbiljno shvaćeno, jer unapređenje slobodnih prostora predstavlja dugoročni proces i ukoliko nema redovnog održavanja može se lako anulirati efekat sprovedenih mera</li> <li>• nadgledanje korišćenja slobodnih prostora i primena principa uspešnog urbanog dizajna - poželjno je izvršiti studiju kroz mapiranje korišćenja i aktivnosti, intervjuisati stanare da li su zadovoljni revitalizovanim slobodnim prostorima i postaviti internet forume; dobijene informacije mogu biti polazište za krupnije zahvate redizajna prostora, što može uključivati prilagođavanje specifičnim lokalnim problemima baziranim na iskustvima svakodnevnog korišćenja slobodnih prostora i doprineti kasnijim obimnijim projektima</li> </ul>
	<b>2. razrešenje imovinsko-pravnih odnosa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• donošenje adekvatne zakonske regulative za prevazilaženje nedeterminisanih vlasničkih odnosa nad slobodnim prostorima</li> </ul>
	<b>3. podsticanje osnivanja asocijacija stanara</b>	<b>4. olakšavanje uspostavljanja asocijacija stanara kako bi stanari učestvovali u uređenju slobodnih prostora</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obezbeđenje treninga za participaciju stanara</li> <li>• osnivanje Lokalnih kancelarije nadležnih za revitalizaciju slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, u okviru Gradske opštine Medijana (područja 1 i 3) i Pantelej (područje 2)</li> <li>• podsticanje dugoročnog upravljanja slobodnim prostorima i promovisanje uspešnih slobodnih prostora sa aspekta uređenja i održavanja</li> </ul>
	<b>4. poboljšanje saradnje između lokalnih vlasti i asocijacija stanara</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• obezbeđivanje vremena za produktivno povezivanje stanara i lokalnih vlasti</li> <li>• pronalaženje uzroka loših veza</li> <li>• pružanje više mogućnosti za neformalne kontakte stanara i lokalnih vlasti</li> <li>• obezbeđenje osoblja nadležnog za komplekse sa višespratnim stanovanjem i za nadgledanje programa revitalizacije u okviru tela lokalnih vlasti</li> <li>• transfer vlasništva nad slobodnim prostorima od strane lokalnih vlasti ka stanarskim asocijacijama i volonterskim organizacijama u funkciji stvaranja kolektivnih bašti</li> </ul>
	<b>5. podsticanje participacije stanara</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• informisanje i edukacija stanara o značaju unapređenja stambenog okruženja</li> <li>• apelovanje na formiranje skupština stanara tamo gde ne postoje i obezbeđenje prisustva svih predstavnika skupština stanara</li> <li>• izbor posredničkih delegata za učešće u programima revitalizacije slobodnih prostora</li> <li>• organizovanje workshopova, treninga, okupljanja</li> <li>• sastajanje sa predstavnicima lokalnih vlasti</li> <li>• omogućavanje učešća stanara u identifikaciji problema i predlaganju mera unapređenja</li> <li>• omogućavanje da različite strukture i grupe stanara aktivno učestvuju u iznošenju svojih zahteva, davanju predloga za unapređenje, kreiranju vizije i u konkretnim aktivnostima tokom implementacije predviđenih mera revitalizacije</li> </ul>
	<b>6. obezbeđenje finansijskih instrumenata</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• izdvajanje više sredstava iz lokalnog bužeta grada Niša</li> <li>• podsticanje uključivanja privatnih kompanija</li> <li>• dobijanje finansijske podrške prema preporukama na str. 125</li> </ul>
<b>VIZUELNO-ESTETSKE</b>	<b>1. ostvarivanje vizuelno-estetske ugodnosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• primena savremenih principa urbanog dizajna</li> <li>• kreiranje privlačnih prostora</li> <li>• uvođenje elemenata prirode</li> <li>• uvođenje pejzažnih elemenata</li> <li>• ostvarivanje prostorne i ambijentalne celovitosti</li> <li>• raznovrsnost prostora</li> <li>• kreiranje prostora primerenih ljudskoj meri</li> </ul>

U tekstu koji sledi, navedeni su primeri primene mera i aktivnosti u programima revitalizacije slobodnih prostora na analiziranim područjima (iz tabele 40), a prema utvrđenim kategorijama: funkcionalno - prostorne, ekološke, psiho-socijalne, tehnološke, organizacione i vizuelno-estetske.

### **PRIMER 1 - Područje 1**

**Funkcionalno - prostorna mera:** uskladiti uređenje slobodnih prostora sa svim starosnim kategorijama stanara

**Moguće aktivnosti:**

- preuređenje postojećih prostora za igru dece, dodavanje adekvatne urbane opreme (uz ulicu P. Lumumbe i B. Miljkovića) i izgradnja novih igrališta u unutrašnjem delu bloka između ulica S. Jankovića i Naserove, sa što više elemenata prirode, koji će podsticati dečiju igru, kretaivnost, maštu
- uređenje prostora za odrasle stanare u unutrašnjim delovima blokova, naročito prostora za sedenje roditelja, nadgledanje dece i druženje (uz igrališta za decu)
- modernizacija postojećeg sportsko-rekreativnog terena u bloku između ulica B. Miljkovića i Naserove
- uređenje prostora za okupljanje omladine u centralnom delu bloka između ulica B. Miljkovića i Naserove
- uređenje prostora za starije stanare (uz ulicu P. Lumumbe, Vizantijski Bulevar, B. Miljkovića, neposredno uz stambene zgrade)– kroz postavljanje klupa, senika i uređenje prostora za društvene igre

### **PRIMER 2 -Područje 2**

**Funkcionalno - prostorna mera:** unapređenje parkiranja

**Moguće aktivnosti:**

- uvođenje kaznenih mera za parkiranje na slobodnim prostorima i zelenilu uz ulice D. Mišovića, Glamočke, Knjaževačke, N. Bursaća
- izgradnja podzemne garaže u centralnom delu bloka u sverenom delu područja (između ulica Knjaževačke i M. Govedarice) i u centralnom delu bloka u južnom delu područja (između ulica Knjaževačke i D. Mišovića
- izvršiti jasnu diferencijaciju pešačkog i motornog saobraćaja na svim postojećim parkinzima u okviru celog područja

- uvođenje regulative vezane za uređenje slobodnih prostora

### **PRIMER 3 - Područje 3**

**Funkcionalno - prostorna mera:** obezbediti varijabilni i fleksibilni dizajn

**Moguće aktivnosti:**

- usklađivanje urbanog dizajna sa aktivnostima stanara identifikovanih putem ankete u različitim stadijumima životnog ciklusa
- modernizacija postojećih prostora za okupljanje u severo-zapadnom i jugoistočnom delu područja - korišćenje postojeće urbanističke koncepcije uz zamenu postojećeg mobilijara, postavljanje savremeno dizajnirane urbane opreme za sedenje, nadstrešnica, pergola
- planiranje primarnih slobodnih prostora za stanare zgrada na uglu ulica P. Komune i B. Krsmanovića

### **PRIMER 4 - Područje 1**

**Ekološka mera:** unapređenje mikroklimе

**Moguće aktivnosti:**

- natkrivanje prostora- nadsrešnice, pergole, senici uz ulice P. Lumumbe, S. Jankovića, Naserovu, kao i na slobodnim prostorima iza zgrada
- korišćenje materijala koji doprinose hlađenju leti, uz predviđanje što više zelenih površina iza i ispred stambenih zgrada uz ulice Naserova i P. Lumumbe i obezbeđivanje redovnog održavanja
- sađenje što više visokog zelenila iza stambenih zgrada, a posebno na većoj travnatoj površini između ulice Naserove i S. Jankovića, kako bi se stvorio osećaj prirodnog okruženja, prirodna hladovina i zasenčenost, kao i obezbeđenje redovnog održavanja

### **PRIMER 5 - Područje 2**

**Ekološka mera:** plansko ozelenjavanje

**Moguće aktivnosti:**

- uređivanje i čišćenje postojećeg zelenila uz ulice M. Govedarice, Knjaževačku, D. Mišovića i unutrablokovskog zelenila u oba bloka
- kontinualno održavanje zelenila

- uvođenje sankcija za bacanje smeća na zelenilu uz ulice M. Govedarice, unutar bloka između ulica Knjaževačka i M. Govedarice, unutar bloka između ulica Knjaževačka i D. Mišovića
- uvođenje sankcija za parkiranje na zelenilu uz ulice Knjaževačka i D. Mišovića, kao i unutar svih blokova na području
- kolektivno baštovanstvo - predvideti kolektivne stanarsku bašte u centralnom delu bloka između ulica Knjaževačka i M. Govedarice i u bloku između ulica Knjaževačka, D. Mišovića i Izvorska

## **PRIMER 6 - Područje 2**

**Psiho-socijalna mera:** podsticanje jačanja zajedništva i prijatnosti boravka

**Moguće aktivnosti:**

- iskorišćenje potencijala postojećih prostora za okupljanje u svim blokovima između ulica Knjaževačka i D. Mišovića i ulica Knjaževačka i M. Govedarice, redizajniranje i opremanje u skladu sa anketnim odgovorima stanara - kreiranje zajedničkih slobodnih prostora koji će pozivati stanare svih starosnih kategorija, podsticati boravak i omogućavati relaksaciju stanara i neformalne socijalne kontakte
- socio-kulturna animacija – uređivanje prostora koji podstiču organizovanje grupnih aktivnosti, kao naprimer, igranje šaha ispred ulaza stambenih zgrada, postavljanje amfiteatra za društvene manifestacije u centralnom delu bloka između ulica Knjaževačka, D. Mišovića, Glamočka i Izvorska
- izrada digitalne baze u okviru Gradske opštine Pantelej – stvaranje virtuelnih mreža stambene zajednice (profil zajednice, pozivanje drugih zajednica, digitalno nadgledanje slobodnih prostora, informisanje suseda)
- kolektivno baštovanstvo - predvideti kolektivnu stanarsku baštu u centralnom delu bloka između ulica Knjaževačka i M. Govedarice i u bloku između ulica Knjaževačka, D. Mišovića i Izvorska

## **PRIMER 7 - Područje 3**

**Psiho-socijalna mera:** poboljšati uslove bezbednosti i sigurnosti stanara

**Moguće aktivnosti:**

- izgradnja igrališta za decu bliže stambenim zgradama kako bi se omogućio prirodni nadzor - između lamela u severo-zapadnom i jugo-istočnom delu područja

- obezbeđenje višeg nivoa osvetljenosti slobodnih prostora, naročito između lamela u severo-zapadnom delu područja, upravno na ulicu B. Krsmanovića, ali i na ostalim prostorima
- poboljšanje ukupnog nadzora nad slobodnim prostorima, postaviti kamere za park "Zelena oaza"
- usklađivanje i ograničavanje broja javnih prostora - izvršiti javno-privatnu delineaciju: centralni deo područja i park "Zelena oaza" tretirati kao javne slobodne prostore, a slobodne prostore između lamela kao polujavne/poluprivatne prostore
- redovno održavanje higijene na svim slobodnim prostorima između lamela upravnih na ulicu B. Krsmanovića i uz ulicu P. Komune

### **PRIMER 8 - Područje 3**

**Tehnološka i organizaciona mera<sup>2</sup>:** reorganizacija i modernizacija sistema održavanja i upravljanja

#### **Moguće aktivnosti:**

- restrukturiranje, modernizacija i jačanje kompanija za održavanje (JKP "Medijana" i "Gorica") i podsticanje osnivanja privatnih kompanija
- redovno održavanje - priprema i implementacija programa za redovno održavanje revitalizovanih slobodnih prostora od strane opštine Medijana, JKP "Medijana" i "Gorica" i izdvajanje adekvatnih sredstava iz budžeta grada za implementaciju

### **PRIMER 9 - Područje 1**

**Vizuelno-estetska mera:** ostvarivanje vizuelno-estetske ugodnosti

#### **Moguće aktivnosti:**

- urbanističko projektovanje i urbani dizajn baziran na savremenim principa
- kreiranje privlačnih prostora za odrasle stanare u unutrašnjim delovima blokova, naročito prostora za sedenje roditelja, nadgledanje dece i druženje (uz igrališta za decu), preuređenje postojećih prostora za igru dece, dodavanje adekvatne urbane opreme (uz ulicu P. Lumumbe i B. Miljkovića) i izgradnja novih igrališta u unutrašnjem delu bloka između ulica S. Jankovića i Naserove, sa što više elemenata prirode koji će podsticati dečiju igru, kretainost, maštu

---

<sup>2</sup> Napomena: S obzirom na sličnost mera iz ove kategorije, prikazn je primer za samo 1 područje

- postavljanje fontana i česmi na slobodnim prostorima iza zgrada na uglu Vizantijskog bulevara i ulice S. Jankovića i Vizantijskog bulevara i ulice B. Miljkovića
- uvođenje pejzažnih elemenata - čišćenje postojećeg zelenila i dodatno plansko ozelenjavanje prema ulici Naserovoj i iza stambenih zgrada orijentisanih ka ulici B. Miljković
- kreiranje raznovrsnih slobodnih prostora u pogledu sadržaja i urbanog dizajna, tako da svaka lamela dobije prepoznatljiv slobodni prostor

### **7.2.7 Akteri, interesne grupe i izvori finansiranja**

Akteri i interesne grupe koji treba da budu uključeni na svim aspektima modela revitalizacije - analiza postojećeg stanja, priprema i izrada programa revitalizacije, upravljanje, implementacija, monitoring i evaluacija za sva 3 analizirana područja su:

- Skupština grada Niša
- Gradsko veće
- Uprava za komunalne delatnosti, energetiku i saobraćaj
- Uprava za planiranje i izgradnju grada Niša
- Javna preduzeća "Gorica", "Medijana" i Zavod za urbanizam Niš
- Skupština opštine Medijana (za područja 1 i 3) i Opštinsko veće, tj. Skupština opštine Pantelej (za područje 2)
- Odeljenje za pravne, skupštinske i komunalne poslove, Komisija za komunalna pitanja i urbanu estetiku opštine Medijana (za područja 1 i 3)
- stručna udruženja, Zavod za Urbanizam Niš i stručnjaci sa Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu
- skupštine stanara
- inostrani programi za revitalizaciju ugroženih slobodnih prostora (kao npr. projekat URBACT – Connecting cities, building success)
- nacionalne insitucije (ministrastva, agencije/kancelarije)
- privatni preduzetnici
- volonterska udruženja
- nevladine organizacije.

Za primenu modela revitalizacije predviđeni su sledeći izvori finansiranja, koji treba da budu

primenjivani za implementaciju svih faza modela za analizirana područja:

- budžet Gradske opštine Medijana (za područja 1 i 3) i Gradske opštine Pantelej (za područje 2)
- budžet grada Niša za uređenje i revitalizaciju slobodnih i zelenih površina
- nacionalne subvencije
- donacije EU
- sredstva skupština stanara
- nevladine organizacije
- donacije privatnih preduzetnika
- inostrane organizacije.

### **7.3 OGRANIČENJA ZA PRIMENU MODELA**

Imajući u vidu opšta društveno-politička i ekonomska kretanja u Srbiji, a naročito već pomenuti nezavidni ekonomski status Niša nakon kolapsa gigantskih industrija, kao i veoma skromne ekonomske mogućnosti lokalne samouprave, u aktuelnim uslovima moguće je primeniti samo neke faze formulisanog modela revitalizacije slobodnih prostora. To su: pripremna faza (pri čemu je i za dosledno sprovođenje ove faze potreban odgovarajući institucionalni okvir koji je trenutno nepotpun), kao i primena skromnih parcijalnih mera unapređenja neposredno oko stambenih zgrada i obogaćivanje urbane opreme, uz minimalna ulaganja. S obzirom na trenutni finansijski status javnih komunalnih preduzeća, trenutni finansijski status JKP "Gorica" i "Medijana", problematična je realizacija gotovo bilo kakvog vida unapređenja, o čemu svedoči činjenica da su i redovni tokovi održavanja međublokovskog zelenila zapostavljeni.

Očigledno da je pitanje revitalizacije slobodnih prostora, kako u Nišu, tako i u drugim gradovima u Srbiji, potpuno marginalizovano (ako izuzmemo parcijalne vidove intervencija koje su evidentirane kroz observaciju na terenu). U Nišu, kao i u ostalim gradovima u Srbiji, ne postoji strategija unapređenja javnih prostora, kao ni strategija unapređenja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Na osnovu rezultata ovog istraživanja zaključuje se da definisani model revitalizacije može biti pogodan planski i projektantski instrument za unapređenje slobodnih prostora u Nišu. Međutim, najpre je potrebno identifikovati priritetne preduslove i smernice za mogućnost njegove primene. Preispitivanje



pristupa problemu devastacije slobodnih prostora mora uključiti sve planerske nivoe koji su relevantni za iniciranje, pripremu i implementaciju programa revitalizacije. Za efikasnu pripremu i implementaciju modela, fundamentalni prioriteti su afirmisanje značaja uspostavljanja adekvatne institucione strukture, organizacionog i zakonodavnog okvira od strane nacionalnih i lokalnih vlasti. Takođe je neophodno i pokretanje urgentnih programa revitalizacije, kao jednog od prioriteta u odgovarajućim strategijama razvoja. Time bi moglo da se ostvari jedan od ciljeva disertacije-sprečavanje dugogodišnjeg zapostavljanja slobodnih prostora, a u funkciji humanizacije i održivosti kompleksa sa višespratnim stanovanjem. Međutim, postoji niz ključnih ograničenja za primenu modela. Istraživanje u ovoj disertaciji ukazuje na to da trenutno ne postoje adekvatni institucioni, organizacioni, zakonski i finansijski uslovi za implementaciju modela revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u Nišu. Pre svega, usled prevaziđene i neadekvatne zakonske regulative u oblasti stanovanja i otvorenih gradskih prostora (te i slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem). Nedefinisana nacionalna stambena politika u domenu unapređanja slobodnih prostora kod postojećeg stambenog fonda i kod uređenja novog, a u uslovima produžene društvene i ekonomske krize kod nas, predstavlja fundamentalno ograničenje za primenu modela revitalizacije slobodnih prostora. Ograničenje predstavlja i deficit relevantnih normi i standarda u oblasti planskog tretmana slobodnih prostora. Zatim, nedovoljan institucioni kapacitet za upravljanje stambenom politikom (telo u Ministarstvu ili Vladi koje bi se bavilo isključivo problematikom stanovanja). Značajno je i odsustvo finansijskog okvira i subvencija za izvođenje programa revitalizacije.

Na osnovu istraživanja u ovoj disertaciji, može se zaključiti da su ograničenja za primenu modela revitalizacije slobodnih prostora u Nišu mnogobrojna i kompleksna, a imaju i šire društvene razmere. Iz perspektive primene modela mogu se prepoznati sledeće prepreke i ograničenja:

- nedostatak strateških inicijativa za razvoj otvorenih gradskih prostora, pa i slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem
- odsustvo tipologije slobodnih prostora, kriterijuma, aspekata i indikatora kvaliteta
- zanemarivanje slobodnih prostora u planskim dokumentima (nedaekvatan tretman)
- nedostatak strategije unapređenja postojećeg stambenog fonda (koji bi obuhvatio i slobodne prostore) i načina na koji se upravljanje slobodnim prostora stimuliše od strane vlasti

- odsustvo stručnog kadra i institucione strukture za pripremu i implementaciju programa i projekata revitalizacije slobodnih prostora (ljudski resursi-stručnjaci, znanje, veštine, participacija stanara)
- skromna finansijska sredstva (nezavidni prihodi iz državnog budžeta, nestimulisanost privatnih investitora, nedostatak subvencija)
- nedovoljna zainteresovanost lokalnih vlasti za postavljanje revitalizacije slobodnih prostora kao razvojnog prioriteta stambenog okruženja
- zastareli sistem održavanja i upravljanja
- nepostojanje evidencije o stanju slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, nerazrešeni imovinsko-pravni odnosi - status građevinskog zemljišta, svojinski status stambenih zgrada sa više stanova, koje su bile u državnoj/društvenoj svojini a stanovi/stambene jedinice su nakon otkupa/privatizacije u privatnom vlasništvu, granice građevinske parcele višespratnih stambenih zgrada (blokovi, i sl) i dr.
- neažuran katastar i zemljišne knjige, nerešena imovinska pitanja, nedefinisan svojinski status građevinskog zemljišta i sl.
- kao posledica prethodnog, nemogućnost uvođenja javno-privatne delinacije slobodnih prostora.

Nezanemarljiv je visok stepen nezaposlenosti građana Niša (te i stanara kompleksa sa višespratnim stanovanjem), ali i nasleđene navike i kultura stanovanja kao tekovine prethodnog društveno-usmerenog sistema. Manje pomake predstavlja revizija mnogobrojnih politika i regulative i usvajanje nove zakonske regulative, ali činjenica da se slobodni prostori tretiraju kao zemljište u državnoj svojini i dalje, uz velike finansijske poteškoće, predstavljaju gorući problem za iniciranje i realizaciju revitalizacije slobodnih prostora.

Raznovrsnost i mnogobronost navedenih ograničenja za primenu modela revitaliazacije u Nišu ukazuje da su nužne promene u domenu prevazilaženja: 1. aktuelnog načina planiranja slobodnih prostora kao parcijalno-disciplinarnih sistema koji preovlađuje u našoj planerskoj praksi i 2. tradicije parcijalnih rešenja unapređenja kao odraza uskog disciplinarnog, umesto sinteznog sagledavanja kvaliteta slobodnih prostora stambenih kompleksa. Posledice ovih pojava ukazuju na visok stepen složenosti zahteva koji se moraju ispuniti i koji upućuju na razradu neophodnog seta razvojnih preduslova i smernica na strateškom i operativnom nivou,

koje bi usmeravale i omogućile uslove za efikasnu primenu modela revitalizacije slobodnih prostora u Nišu.

#### **7.4. RAZVOJNI PREDUSLOVI I SMERNICE**

Na osnovu sagledavanja ograničenja za primenu modela revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u Nišu, kao i negativnih pojava proizašlih iz dosadašnjeg pristupa u sferi njihovog planiranja, uređenja i unapređenja, izvedeni su ključni prioriteti i mere kao preduslovi za stvaranje planerskih i programskih uslova za efikasnu primenu modela revitalizacije:

1. transformacija institucionalnog i organizacionog okvira

2. redefinisane imovinsko -pravnih odnosa

3. uspostavljanje javno-privatnih partnerstava

4. podsticanje parcipacije stanara

5. obezbeđenje adekvatnih finansijskih instrumenata

6. redefinisane procesa planiranja, urbane i stambene politike

7. unapređenje zakona, normi i standarda

##### **• Preduslov 1- Transformacija institucionalnog i organizacionog okvira**

U prethodnom delu konstatovano je da su u Nišu: nestabilni institucionalni okvir i na nacionalnom i na lokalnom nivou; mali udeo stanarskih inicijativa u domenu revitalizacije slobodnih prostora; spora reforma institucija; nedovoljan stručni kadar; prisutne barijere za uključivanje građanskog i privatnog sektora; netransparentnost informacija o stanju slobodnih prostora. Imajući sve to u vidu, kao moguće smernice za prevazilažanje problema za primenu modela revitalizacije predlažu se: decentralizacija i demokratizacija, transparentnost u radu institucija, nova politika uređenja i unapređenja slobodnih prostora, uspostavljanje partnerskog pristupa i uključivanje različitih aktera u planiranje, pripremu i implementaciju programa revitalizacije slobodnih prostora.

U fokusu prioriteta za primenu modela revitalizacije slobodnih prostora je jačanje institucionalnih kapaciteta, koji su u domenu stanovanja veoma slabi. Naime, evidentno je

odsustvo zajedničke vizije različitih interesnih grupa (državna odeljenja za urbani razvoj, opštinske vlasti, potencijalni investitori, stanari) o sinergijskim merama i akcijama koje bi trebalo realizovati, kao i neuspostavljen partnerski pristup sa adekvatnom raspodelom obaveza vezanih za potrebne aktivnosti. U tom smislu, moguće mere za unapređenje institucionalnih kapaciteta treba usmeriti na nacionalni nivo i na lokalni nivo, odnosno na institucije javnog sektora, privatnog sektora i civilnog društva.

Kao što je već rečeno, u Srbiji ne postoji Ministarstvo koje se bavi stanovanjem i slobodnim prostorima, što predstavlja ogromni nedostatak i ograničenje za unapređenje kvaliteta slobodnih prostora. Činjenica je da odgovornost upravljanja nasleđenim stambenim fondom i međublokovskim slobodnim prostorima je u nadležnosti lokalnih vlasti. Ipak, značajni preduslov za primenu modela revitalizacije jeste uvođenje izmena na nacionalnom nivou i relevantnog sektora, koji bi prepoznali značaj afirmacije slobodnih prostora i pružili adekvatnu globalnu podršku i pomoć lokalnim vlastima (u pogledu ljudskih i finansijskih resursa). Stoga, moguća mera iz domena institucija javnog sektora i nacionalnog nivoa bilo bi osnivanje Nacionalne fondacije za obnovu kompleksa sa višespratnim stanovanjem sa posebnim telom nadležnim za slobodne prostore.

Iako se upravljanjem i održavanjem slobodnih prostora u Nišu bavi veliki broj institucija, očigledano je da se njihov rad u domenu revitalizacije slobodnih prostora ne može oceniti kao efikasan. S obzirom na to da lokalne vlasti imaju glavnu ingerenciju za tretman slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, jedna od mogućih mera za primenu modala revitalizacije jeste povećanje njihove odgovornosti i posvećenosti, veće angažovanje, kako bi se prevazišla trenutno minimalna zainteresovanost, uz prisustvo i finansijskih problema o kojima će biti reči kasnije. Manjak institucionalnih potencijala u domenu upravljanja revitalizacijom dovodi do *ad hoc* rešenja lokalnih vlasti, kojima se mogu tretirati samo minorni aspekti kompleksne problematike unapređenja devastiranih slobodnih prostora. Inostrana iskustva ukazuju na to da usmeravanje planskih procedura, vezanih za unapređenje slobodnih prostora, zahteva dominantno angažovanje lokalne administracije i lokalnih vlasti. Stoga su prioritetne mere, u kontekstu primene modela revitalizacije, sledeće: restrukturiranje institucione strukture lokalne samouprave po osnovu kapaciteta i stručnih saradnika, uvođenje dodatnih sektora i agencija-kancelarija, koje bi bile usmerene ka strateškim inicijativama razvoja slobodnih prostora (osnivanje Agencija za revitalizaciju slobodnih

prostora). Jedan od zadataka pomenutog sektora, u kontekstu primene modela, bila bi izrada profila slobodnih prostora kompleksa sa višespratnim stanovanjem na nivou grada, kroz partnersku saradnju između stručnjaka i stanara i ukazivanje na značaj unapređenja i pripreme programa revitalizacije.

Sledeća moguća mera jeste jačanje kapaciteta javnih preduzeća nadležnih za pružanje servisnih usluga u Nišu (JKP "Medijana" i "Gorica"). Preporučuje se edukacija zapošljenih o značaju unapređenja slobodnih prostora, edukacija u smislu sticanja novih veština za uključivanje u programe, zapošljavanje dodatnih stručnih kadrova (urbanista, arhitekta, pejzažni arhitekta) potrebnih za iniciranje programa i realizaciju potrebnih aktivnosti. Javna preduzeća imaju monopol u sferi uređenja slobodnih prostora, dok su privatne kompanije za održavanje malobrojne, a potencijal za održavanje nedovoljan, pre svega zbog finansijskih poteškoća i otežanog prikupljanja sredstava. U tom smislu, moguća mera za primenu modela revitalizacije jeste subvencionisanje privatnih kompanija koje bi upošljavale stanare i efikasnije održavale slobodne prostore.

Jedna od značajnih mera za primenu modela i kreiranje efikasnijih programa revitalizacije jeste uključivanje profesionalnih organizacija u domenu stambenog sektora - Društvo arhitekata Niša, Asocijacija urbanih planera Srbije, Društvo urbanista Niša, kao i stručnjaka sa Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Nišu. Preporuka je i osnivanje Asocijacije kompanija za održavanje. Takođe se predlaže i podsticanje participacije institucija građanskog društva - skupština stanara i nevladinih organizacija, a kao posebno značajna mera, uključivanje inostranih institucija putem učešća u evropskim programima unapređenja slobodnih prostora, što se pokazalo kao veoma efikasan instrument u inostranim programima revitalizacije.

Osim pomenutih, moguće mere za primenu modela revitalizacije su: upoznavanje političkih aktera o nužnosti sprečavanja devastacije slobodnih prostora i pokretanja revitalizacije u skladu sa savremenim zahtevima stanara; postavljanje lokalnih lidera koji bi promovisali značaj unapređenja slobodnih prostora; osnivanje Agencije za razvoj životne sredine koja bi se bavila procenom ekološkog boniteta u kompleksima sa višespratnim stanovanjem i davala preporuke za unapređenje i uključivanje tela Policije u pravcu suzbijanja antisocijalnog ponašanja. U kontekstu sagledavanja i unapređenja institucionalnog i organizacionog kapaciteta,

predlaže se uvođenje promena reorganizacije institucionalnog i organizacionog kapaciteta (tabela 41).

Tabela 41: Predlog moguće reorganizacije institucionalnog i organizacionog kapaciteta u domenu revitalizacije slobodnih prostora u Nišu

<b>AKTERI</b>	<b>KLJUČNE ODGOVORNOSTI</b>
<b>Nacionalne vlasti:</b>  <b>uvođenje Nacionalne fondacije za obnovu kompleksa sa višespratnim stanovanjem (sa posebnim telom nadležnim za revitalizaciju slobodnih prostora)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• subvencije za realizaciju programa revitalizacije</li> <li>• saradnja sa inostranim partnerima</li> <li>• redefinisane zakonodavstva</li> </ul>
<b>Lokalne vlasti:</b>  <b>osnivanje Kancelarije za obnovu grada</b>  <b>osnivanje Kancelarije-agencije za obnovu kompleksa sa višespratnim stanovanjem sa posebnim sektorom za unapređenje slobodnih prostora</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• razvoj održive strategije razvoja gradskih slobodnih prostora i lokalnih razvojnih planova vezanih za unapređenje slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem</li> <li>• uključivanje u programe i fondove EU</li> <li>• redovno održavanje higijene/čistoće</li> <li>• prevencija kriminala i nereda</li> <li>• održavanje zelenila i vegetacije</li> <li>• promocija značaja unapređenja slobodnih prostora</li> <li>• uvođenje programa za decu i omladinu-edukacija o značaju uključivanja u revitalizaciju slobodnih prostora</li> </ul>
<b>Javne i privatne kompanije za održavanje i revitalizaciju slobodnih prostora</b>  <b>osnivanje Agencija za razvoj životne sredine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• održavanje i upravljanje slobodnih prostora</li> <li>• uspostavljanje standarda kvaliteta slobodnih prostora</li> <li>• istraživanje zagađenja, deponija smeća na slobodnim prostorima i obaveštenje javnosti o stanju stambenog okruženja</li> </ul>
<b>Skupštine stanara</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• upravljanje i održavanje slobodnih prostora u neposrednoj okolini zgrada</li> <li>• širi značaj, organizovanje okupljanja stanara, socijalne aktivnosti, dobrosusedski odnosi</li> <li>• uključivanje u održavanje higijene slobodnih prostora</li> <li>• uključivanje u unapređenje igrališta i prostora za okupljanje</li> </ul>
<b>Tela policije</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prevencija i suzbijanje antisocijalnog ponašanja</li> <li>• sankcionisanje vozača koji se ilegalno parkiraju na slobodnim prostorima</li> <li>• nagledanje slobodnih prostora</li> </ul>
<b>Pojedinci - stanari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prijavljivanje antisocijalnog ponašanja</li> <li>• ostavljanje smeća isključivo na predviđenim mestima i učestvovanje u otklanjanju deponija</li> <li>• prijavljivanje nelegalnog parkiranja</li> <li>• smanjenje buke</li> <li>• održavanje privatnih slobodnih prostora – bašti, stanarskih vrtova</li> <li>• uključivanje u urbani dizajn slobodnih prostora</li> </ul>

- **Preduslov 2- Redefinisanje imovinsko- pravnih odnosa**

Sadašnja nejasno definisana struktura imovinsko-pravnih odnosa nad slobodnim prostorima u kompleksima sa višespratnim stanovanjem predstavlja ozbiljno ograničenje za pripremu modela revitalizacije slobodnih prostora. Nedefinirani svojinski odnosi odražavaju se i na nemogućnost uspostavljanja kondominijumskog vlasništva nad stambenim zgradama, kao poželjne forme legalnog načina organizacije stambene zgrade i osnove za modernijim i efikasnijim sistemom upravljanja i održavanja i zgrada i slobodnih prostora. Uz nedefinisanu i zastarelu zakonsku regulativu, aktuelni sistem planiranja predstavlja problem koji se ne može lako prevazići i razrešiti. Odražava se i na mogućnost primene integrisanog pristupa i motivisanost potrebnih aktera za uključivanje u programske aktivnosti. Kao što je već pomenuto, vlasnička struktura sa jedne strane podrazumeva vlasništvo stanara nad zgradom i parcelom (koja u skladu sa važećom regulativom predstavlja samo zemljište ispod stambene zgrade, ali ne i nad okolnim slobodnim prostorima). Sa druge strane, odrednice da su stanari dužni da se staraju o prostorima oko zgrade, prouzrokuje nepovoljni legalni osnov za uspostavljanje partnerskih odnosa između lokalnih vlasti i lokalne administracije, skupština stanara, u pogledu odgovornosti održavanja. Zbog svega navedenog, ključni preduslov za primenu modela revitalizacije predstavlja uspostavljanje novih pravila svojine i legalnog statusa zgrade i pripadajućih slobodnih prostora. Nakon toga treba da usledi uvođenje javno-privatne delinacije (a prema definisanoj tipologiji iz tabele 8, str. 37). Preduslov je redefinisane tretmana slobodnih prostora u zakonskoj regulativi prema preporukama iz tabele 9, str. 38. Time bi slobodni prostori dobili značaj kakav zaslužuju, kao pogodnog okvira za primenu modela revitalizacije i usmeravanje daljeg razvoja slobodnih prostora kako u Nišu, tako i u ostalim gradovima u Srbiji. Značajna moguća mera za primenu modela revitalizacije je snimanje slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem na nivou grada (katastarski premer), koji bi pružio tačan uvid u raspoloživost slobodnih prostora i poslužio bi kao osnova za struktuiranje strategije i programa revitalizacije prema prioritetima, a u zavisnosti od nivoa deprivacije. Navedene mere su vezane za korenitu transformaciju imovinskog i pravnog statusa gradskog građevinskog zemljišta, reforme zemljišne politike, što spada u nadležnost nacionalnih vlasti. Ove promene su neophodne za stvaranje legalne osnove za primenu modela revitalizacije slobodnih prostora, kao i za uspostavljanje dugoročnog efikasnog sistema održavanja i upravljanja.



- **Preduslov 3 - Uspostavljanje javno-privatnih partnerstava**

U aktuelnim uslovima produžene ekonomske krize, planske (ne)aktivnost u oblasti revitalizacije slobodnih prostora, ozbiljna ograničenja za primenu modela revitalizacije proizilaze iz: neefikasne saradnje između postojećih institucija, lokalnih vlasti, Skupština stanara, kao i nedostatka investicija za uređenje slobodnih prostora od strane privatnih aktera. U takvim uslovima, moguća pogodna mera za primenu modela revitalizacije jeste stvaranje povoljnih okvira za uspostavljanje javno-privatnih partnerstava. Ova mera usmerena je ka kreiranju osnove za intenziviranje raznovrsnosti ideja i opštih potencijala u planiranju i implementaciji modela revitalizacije, komunikaciju i saradnju aktera i interesnih grupa i dinamičnu ravnotežu javnih i privatnih interesa. Od posebnog je značaja da lokalne vlasti promovišu programe revitalizacije slobodnih prostora kao strateški razvojni cilj, ne samo od značaja za konkretno devastirano područje, nego i u širem društvenom smislu. Mere iz ove oblasti su fokusirane na pronalaženje efikasnog mehanizma za pokretanje pilot projekata revitalizacije manjeg obima, ali i programa revitalizacije slobodnih prostora većih razmera. Dodatne mere se odnose na diverzifikaciju potrebnih aktera iz domena javnog i privatnog sektora, kao i civilnog društva, i njihov zajednički nastup u pravcu uključivanja u programe EU i dobijanje finansijske podrške, uz jasnu raspodelu interesa i odgovornosti svih partnera, dobru komunikaciju i kooperaciju.

U kontekstu primene modela revitalizacije, uspostavljanje javno-privatnih partnerstava fokusirano je na sinergijske aktivnosti institucija u Nišu koje su trenutno nadležne za upravljanje i održavanje slobodnih prostora u kompleksima sa višespratanim stanovanjem, dodatnih institucija koje bi trebalo osnovati i dodatnih aktera i interesnih grupa. Imajući u vidu i prethodno navedene mere i preporuke u domenu institucionalnog restrukturiranja, u tabeli 42 identifikovani su mogući akteri i interesne grupe, čije bi uključivanje kroz partnerski pristup doprinelo primeni modela revitalizacije. Ključni preduslov za efikasni rad partnerstava kod primene modela jeste usaglašavanje pluralizma različitih vrednosti i interesa. Adekvatna raspodele nadležnosti i odgovornosti, kao i uspostavljanje jasne međusobne koordinacije institucionalnih tela i raznovrsnih aktera i interesnih grupa, doprinelo bi kreiranju zajedničke vizije o aktivnostima koje treba preduzeti. Razmatranje aktivnosti interesnih grupa i aktera, koji bi mogli biti zastupljeni u svim fazama modela

revitalizacije, sadržano je u prethodnom poglavlju (tabela 29, str.142), a u tabeli 42 su sintezno prikazane njihove uloge i nadležnosti.

Tabela 42: Sintezni pregled aktera, uloga i nadležnosti u modelu revitalizacije

AKTERI	ULOGE I NADLEŽNOSTI															
	nacionalne vlasti	lokalne vlasti- nivo grada i nivo gradskih opština	Kancelarija za obnovu kompleksa sa višespratnim stanovanjem sa posebnim sektorom za revitalizaciju slobodnih prostora	Agencija za razvoj životne sredine	Gradevinsko-arhitektonski fakultet Niš	Zavod za urbanizam Niš	JKP "Medijana", JkP "Gorica"	Stručna udruženja	Centar za katastar nepokretnosti Niš	privatne kompanije za održavanje	privatni preduzetnici	izvođači radova	nevladine organizacije	volonteri	stanari/asocijacije stanara	inostrane organizacije, institucije
redefinisane slobodnih prostora u sistemu otvorenih gradskih prostora, integracija principa i mera u širi planski mehanizam																
unapređenje zakonske regulative-adekvatni tretmana slobodnih prostora, donošenje novih zakona																
razvoj standarda za privlačne slobodne prostore u kompleksima sa višespratnim stanovanjem (prema tabeli 9, str 38 i tabeli 11, str.58)																
kreiranje strateških inicijativa za revitalizaciju slobodnih prostora																
sveobuhvatna procena kvaliteta slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem na nivou grada																
iniciranje i priprema programa revitalizacije																
vođenje programa revitalizacije, održavanje komunikacije između aktera																
izrada master planova za slobodne prostore																
finansiranje programa revitalizacije																
učesće u konkretnim aktivnostima programa																
održavanje i upravljanje																

Napomene:

1. Predlaže se osnivanje Nacionalne fondacije za obnovu kompleksa sa višespratnim stanovanjem (sa posebnim telom nadležnim za revitalizaciju slobodnih prostora)
2. Pod lokalnim vlastima na nivou grada se misli na Skupštinu grada Niša, Gradsko veće, Uprava za i komunalne delatnosti, energetiku i saobraćaj, na nivou opština grada Niša, Skupština opštine i Opštinsko veće, Odeljenje za pravne, skupštinske i komunalne poslove, Komisija za komunalna pitanja i urbanu estetiku
3. Značajno je uključivanje volontera - pojedinaca ili volonterskih organizacija, koji mogu pomoći u praktičnom radu i održavanju slobodnih prostora

Izvor: Autor

- **Preduslov 4 - Podsticanje participacije stanara**

Imajući u vidu da je učešće stanara u uređenju slobodnih prostora u Nišu, kao i uopšte zainteresovanost da participiraju u programima unapređenja relativno niska, od posebnog je značaja podsticanje njihove participacije. To je i preduslov za za uspešnu primenu modela revitalizacije i usklađivanje ciljeva unapređenja slobodnih prostora sa aktuelnim potrebama i zahtevima stanara. U tom kontekstu, lokalne vlasti predstavljaju katalizatore promovisanja značaja saradenje Skupštine stanara sa lokalnim privatnim preduzećima i institucijama za održavanje slobodnih prostora. Moguće mere za podsticanje participacije stanara u funkciji primene modela revitalizacije su sledeće:

- podsticanje participacije stanara od strane lokalnih vlasti kroz apelovanje na značaj unapređenja slobodnih prostora i ukazivanje na probleme odlaganja revitalizacije slobodnih prostora
- pružanje informacija stanarima o konkretnim aktivnostima koje treba predvideti u pravcu unapređenja slobodnih prostora, rad na edukaciji stanara i sticanju potrebnih veština za participaciju, otvaranje novih radnih mesta za nezapošljene stanare u sektoru održavanja, upravljanja ...
- transparentnost programa revitalizacije- stanarima se moraju pružiti jasne informacije o potencijalima slobodnih prostora i šta je realno moguće promeniti, uslovima njihovog angažovanja, finansiranju, rasporedu aktivnosti i planovima za dugoročno uključivanje svih aktera
- rad sa stanarima na pripremi planova i projekata, pružanje mogućnosti stanarima da daju inovativne predloge
- omogućavanje dijaloga između stanara i drugih aktera - kroz konsultacije, partnerstva sa direktnim uključivanjem stanara u donošenju odluka
- socijalna inkluzija- afirmisanje stava da svi statusni slojevi stanara mogu da učestvuju
- organizovanje treninga osoblja lokalnih vlasti koje će koordinisati potrebnim aktivnostima u okviru programa revitalizacije i pomoći uključivanju stanara u svim fazama programa
- prihvatanje i podsticanje inicijativa od strane stanara- organizovanje manjeg broja stanara u grupe ili podsticanje stvaranja grupa od strane lokalnih vlasti. Inicijative bi podrazumevale stvaranje kolektivnih stanarskih bašti, održavanje dvoršita, udruživanje u sferi upravljanja slobodnim prostorima, uređenje praznih slobodnih prostora

- rad na razvoju stambene zajednice, pri čemu je preduslov omogućiti zapošljene u odgovarajućim sektorima lokalne samouprave za usmeravanje povezivanja stanara međusobno, uključivanje volontera i stvaranje inicijativa za unapređenje slobodnih prostora.

Imajući u vidu pomenute mere, mogući instrumenti za podsticanje participacije stanara u funkciji primene modela revitalizacije su:

- organizacija sastanaka za ukazivanje stanarima na mogućnost unapređenja slobodnih prostora, jačanje osećaja teritorijalnosti i pripadnosti i organizovanje trening programa za Skupštine stanara i zainteresovane pojedince
- organizovanje foruma, prezentacije uspešnih primera revitalizacije slobodnih prostora u pravcu poboljšanja komunikacije i saradnje stanara
- sprovođenje ispitivanja širokog spektra stanara o njihovoj percepciji slobodnih prostora, zahtevima i potrebama (upitnici, ankete)
- organizovanje manifestacija na slobodnim prostorima, što bi podrazumevalo i uključivanje stanara, podsticanje lokalnog identiteta i svesti o zajednici
- organizovanje takmičenja između stambenih zajednica (na nivou zgrada, blokova, kompleksa) u cilju nagrađivanja za specifične vidove unapređenja slobodnih prostora; može se prezentovati na izložbama, radionicama, gde se mogu dobiti povratne informacije i omogućiti dijalog sa stanarima; cilj je dobiti sveže ideje od kreativnih stanara ili stručnjaka, uključiti i angažovati širi spektar stanara putem motivisanja za nagradu, privući pažnju medija za dobijanje publiciteta; poželjno je uključiti decu, omladinu, lokalne umetnike sa područja i stručnjake
- ustupanje delova zajedničkih slobodnih prostora stanarima na korišćenje i promovisanje formiranja kolektivnih bašti za uzgajanje hrane, vegetacije, pri čemu bi stanari bili odgovorni za održavanje i upravljanje.

#### • **Preduslov 5 - Obezbeđenje adekvatnih finansijskih instrumenata**

Nepovoljna ekonomska situacija na nivou grada Niša, mali budžet lokalnih vlasti i uopšte nedovoljna zainteresovanost lokalnih vlasti i nedovoljna sredstva koja se usmeravaju ka održavanju slobodnih prostora (međublokovskog zelenila) ukazuju na to da u ovom trenutku ne postoje finansijske mogućnosti za primenu modela revitalizacije slobodnih prostora. Zato se kao ključni instrument u funkciji mogućnosti primene modela i navodi uvođenje javno-

privatnih partnerstava, kao šansa za dobijanje potrebnih finansijskih resursa. Moguće mere koje treba preduzeti za primenu modela revitalizacije su sledeće: uključivanje širokog spektra interesnih grupa i aktera, jasno definisanje finansijskih odgovornosti aktera, obezbeđenje sredstava putem državnih subvencija, evropskih donacija, podsticanje participacije privatnih kompanija i smanjenje troškova revitalizacije primenom adekvatnog urbanog dizajna i tehnologija. Istovremeno je značajna održivost izvora finansiranja, koji prepoznaje potrebu za dugoročnim finansiranjem, kako bi se obezbedilo da stvoreni i unapređeni slobodni prostori budu adekvatno i kontinualno održavani u budućnosti.

Prema važećoj regulativi i na osnovu zajedničkog vlasništva stanara nad zgradom, kao i javnog vlasništva nad zemljištem (slobodnim prostorima), odgovornost za revitalizaciju treba podeliti između privatnih aktera - stanara i javnih aktera (javna preduzeća i lokalne vlasti). Imajući u vidu lošu finansijsku situaciju u Nišu, visoku stopu nezaposlenosti i male prosečne prihode građana, očekuje se da lokalne vlasti imaju inicijalnu ulogu u finansiranju programa. Nažalost u uslovima produžene ekonomske krize, ali i narušenih opštih društvenih vrednosti u domenu uvažavanja potreba građana - stanara u stambenoj sredini, ograničenih i skromnih finansijskih sredstava kojima raspolažu, značajno je unapređenje finansijskih kapaciteta Lokalnih vlasti, kao fundamentalnog pitanja mogućnosti pokretanja i realizacije programa revitalizacije. Lokalna samouprava dobija materijalna sredstva od države koja su oskudna, a poželjno bi bilo da aplicira i za pozajmice ili kredite, u funkciji njihovog povećanja. Imajući u vidu da se u aktuelnim uslovima u Nišu za sport i rekreaciju izdvaja svega 2% gradskog budžeta (Vasilevska, 2014), a samo mali deo usmerava na finansiranje uređenja i održavanja slobodnih prostora, jedna od mogućih mera za primenu modela revitalizacije jeste povećanje sredstava koja se iz gradskog budžeta izdvajaju za revitalizaciju slobodnih prostora. Ova sredstva se usmeravaju ka JKP "Medijana" i "Gorica". Preporuka je da se, osim povećanja finansijskih sredstava ovim kompanijama, budžet za realizaciju relevantnih aktivnosti u domenu revitalizacije slobodnih prostora odobri na vreme, kako radovi ne bi kasnili.

Kao dodatna moguća mera u kontekstu primene modela revitalizacije, predlaže se osnivanje fonda za planiranje i razvoj slobodnih prostora - za opremanje, održavanje i uređenje praznih prostora i preusmeravanje dela prikupljenih taksi i poreza u ovaj fond. S obzirom na to da su iznosi koji izdvajaju stanari veoma skromni, te da skupštine stanara nemaju kapacitet da realizuju ni minimalne intervencije na slobodnim prostorima oko samih zgrada, značajna

mera bi mogla da bude da lokalne vlasti daju stanarima na korišćenje pojedine slobodne prostore (za stvaranje kolektivnih stanarskih bašti). Pri čemu bi oni bili odgovorni za uređenje i održavanje. Tako bi se troškovi delimično smanjili. Posebno su značajne pozajmice Skupštinama stanara za finansiranje uređenja slobodnih prostora kroz rate i naknadno plaćanje (banke, državni krediti).

Za primenu modela revitalizacije u Nišu, ključna moguća mera jeste uspostavljanje mogućnosti za dobijanje subvencija od strane nacionalnih vlasti i fondova EU, kako bi stvorili jake finansijske instrumente za realizaciju programa. U tom kontekstu je i predloženo osnivanje Nacionalne fondacije za obnovu kompleksa sa višespratnim stanovanjem (sa posebnim telom nadležnim za revitalizaciju slobodnih prostora). Ona bi odobravalala subvencije za programe revitalizacije slobodnih prostora, kroz zajednički nastup svih aktera i koordinisanost od strane lokalne vlasti. To u cilju dobijanja donacija iz fondova EU, koji su neophodni za realizaciju programa revitalizacije. Najznačajnija moguća mera za obezbeđenje finansijskih resursa jeste apliciranje za donacije iz fondova EU kroz različite partnerske programe. Za uspešnu primenu modela revitalizacije značajna je edukacija organa lokalnih vlasti za dobijanje sredstava iz European Regional Development Fund (ERDF) i European Social Fund (ESF), koji podržavaju raznovrsne programe iz domena obnove devastiranih područja gradova (kao što je utvrđeno u poglavlju 5).

Posebnu pažnju zahteva podsticanje participacije privatnih kompanija u sferi finansiranja, kroz adekvatne regulatorne mere. Uključivanje privatnih investitora u uređenje slobodnih prostora je novina za revitalizaciju slobodnih prostora, a u uslovima ekonomske krize njihova podrška bi bila od velikog značaja. Pri tom su u funkciji primene modela moguće sledeće mere:

- omogućavanje oslobađanja od dela plaćanja poreza, tj. oporezivanja, ukoliko ulažu u revitalizaciju slobodnih prostora
- ukazivanje privatnim kompanijama, smeštenih u okviru kompleksa ili samih stambenih zgrada, na benefite od revitalizacije slobodnih prostora; benefiti bi mogli da podrazumevaju: 1. za rad njihovih zapošljenih značajni su dobro održavani i prijatni slobodni prostori (boravak zapošljenih na pauzi na atraktivnim slobodnim prostorima može doprineti povećanju radne produktivnosti); 2. njihovo ulaganje u uređenje slobodnih prostora će doprineti boljoj povezanosti stanara sa njima i poboljšati razvoj lokalnog poslovanja

- apeleovanje na sponzorisanje događaja stambenih zajednica na slobodnim prostorima, postavljanje urbane opreme, izradu websajtova vezanih za programe revitalizacije.

Dalje moguće mere za obezbeđenja finansijskih instrumenata treba da budu usmerene ka smanjenju troškova primenom urbanog dizajna, tehnologija i materijala koji ne zahtevaju velika finansijska sredstva. Na taj način bi moglo da se dođe do kvalitetnih i dugotrajnih rešenja, uz što veću racionalnost, što bi značajno smanjilo troškove revitalizacije. Radikalne transformacije slobodnih prostora, koje bi zahtevale velika finansijska ulaganja, nisu realne za slobodne prostore u Nišu trenutno, ali se i uz manja sredstva mogu učiniti veliki napretci za unapređenje i humanizovanje stambenog okruženja. Pri tom je značajno potencirati značaj održavanja slobodnih prostora nakon revitalizacije, što bi moglo doprineti dugotrajnosti primenjenih mera i održavanju kvaliteta.

- **Preduslov 6 - Redefinisanje procesa planiranja, urbane i stambene politike**

Prateća pojava transformacije državnog socijalističkog poretka i privatizacije većeg dela društvenog stambenog fonda jeste i zanemarivanje urbanog planiranja, odsustvo adekvatne urbane i stambene politike za razvoj stambenih kompleksa građenih u doba socijalizma, kao i za unapređenje pripadajućih slobodnih prostora. Sve to predstavlja ključni problem za primenu modela revitalizacije slobodnih prostora. Već je ukazano na to da uređenje slobodnih prostora ima dugoročni uticaj na stanare, kao na i stambeno okruženje i okolne stambene komplekse. Tamo gde su dobro projektovani i uređeni, utiču pozitivno na pripadnost stanarima i kvalitet života (aktuelnih stanara, ali i na kvalitet života budućih generacija). U tom smislu veoma je značajna afirmacija urbo-arhitektonske struke, artikulacija značaja i unapređenja sistema planiranja slobodnih prostora. Redefinisanje urbane i stambene politike je značajan instrument za pružanje pomoći planerima, lokalnim vlastima i arhitektama u donošenju kvalitetnih rešenja za unapređenje slobodnih prostora prilikom primene modela revitalizacije. Planeri moraju da se oslone na dugoročnu strategiju i adekvatne norme za obnovu postojećih slobodnih prostora. U skladu sa ovim prioritetom, moguće mere za primenu modela revitalizacije su:

- uvođenje integrisanog pristupa u planiranju i uređenju slobodnih prostora, koji bi podrazumevao sistematični i sveobuhvatni tretman i usklađenost planerske dokumentacije na različitim nivoima



- izrada sveobuhvatnog lokalnog registra slobodnih prostora u kojem bi se identifikovali postojeći slobodni prostori, prema definisanoj tipologiji u tabeli 9, str.38 (preduslov je usvajanje tipologije i u normama i standardima koje takođe treba zvanično determinisati)
- afirmacija pokretanja programa revitalizacije kao prioriteta gradske stambene politike i lokalne strategije razvoja, u kojoj bi bila definisana jasna vizija i ciljevi unapređenja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, kao prioritetni strateški cilj (kao i formulisanje lokalne strategije revitalizacije slobodnih prostora)
- potrebno je da lokalne vlasti predlože izradu master plana slobodnih prostora na nivou Niša sa adekvatnim tretmanom slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem; plan bi sadržao specifične odrednice i skup informacija o lokaciji, dimenzijama, sadržajima, distribuciji i funkciji slobodnih prostora, a trebalo bi ga primenjivati i prilagođavati konkretnim slobodnim prostorima i stanarima (za šta je neophodna participacija stanara i u procesu planiranja)
- iniciranje uvođenja projektantskih smernica u domenu revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem od strane planerske struke; one bi doprinele očuvanju i unapređenju postojećih, izgradnji novih i ravnomernoj distribuciji slobodnih prostora na nivou stambenih kompleksa; smernice treba da sadrže odrednice za stvaranje različitih multinamenskih i fleksibilnih tipova slobodnih prostora, koji bi pratili promene u trendovima životnih stilova stanara i bili opremljeni raznovrsnom urbanom opremom.

- **Preduslov 7 - Unapređenje zakona, normi i standarda**

Pitanje uređenja, opremanja, održavanja i unapređenja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u Nišu zahteva kompleksni i sveobuhvatni pristup. Društveni, politički i ekonomski uslovi u Srbiji ostavili su posledice na stanje slobodnih prostora u Nišu, koje odražavaju diskontinuitet u razvoju, visok stepen propadanja i gubljenje funkcionalnih, ekoloških, socijalnih i estetskih vrednosti. Zbog nepostojanja zakona koji bi se bavili uređenjem slobodnih prostora, nema jasno determinisanih propisa, osim opštinskih odluka u kojima se definiše *"šta su zelene i javne površine"*. Jasno terminološko određenje ne postoji, a u planskim i urbanističkim dokumentima ovi prostori tretiraju se kao *"međublokovsko zelenilo"*, *"prostori oko zgrada"*.

Degradacija i zapostavljanje slobodnih prostora je, usled već pomenutih faktora, posledica je

i odsustva adekvatne regulative, normi i standarda, kako u doba socijalizma, tako i u aktuelnim uslovima. Postojeće i planirane javne zelene površine ne mogu se otuđiti iz javne svojine. To onemogućava javno-privatnu delineaciju slobodnih prostora, što se u inostranoj praksi pokazalo kao jedan od preduslova efikasnog uređenja, upravljanja i održavanja. Sve su to otežavajuće okolnosti za adekvatnu procenu kvaliteta slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u Nišu i usmeravanje daljeg razvoja.

Uređenje, planiranje i revitalizacija slobodnih prostora nemoguća je bez postojanja odgovarajućih normi i standarda, kojima bi bili propisani minimalni uslovi u pogledu zastupljenosti slobodnih prostora, stepena ozelenjenosti, gravitacionog područja, opremljenosti i sadržaja. Moguća mera za primenu modela revitalizacije jeste usvajanje tipologije slobodnih prostora, definisane u tabeli 9, str. 38, i opštih aspekata i indikatora kvaliteta slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem (tabela 11, str. 58). Pri tom se kao značajni pokazatelji izdvajaju:

- zastupljenost prema tipu slobodnog prostora
- minimalni uslovi za opremanje slobodnih prostora za različite kategorije stanara
- zastupljenost zelenih površina (odnos zelenih površina i broja stanovnika, izražena u  $m^2/st.$ ), za svakodnevni odmor i rekreaciju
- gravitaciono područje - poželjna maksimalna distanca slobodnih prostora od mesta stanovanja (prema tipu slobodnog prostora) i potrebno vreme za savlađivanje puta do određenog tipa prostora u minutima.

Donošenje adekvatne regulative je nužna mera za primenu modela revitalizacije, a u skladu sa činjenicom da planske odluke treba da se baziraju na analizi trenutnog nivoa raspodele, identifikaciji deficita i nivoima deprivacije slobodnih prostora. U slučaju zgrada iz doba socijalizma, predlažu se regulatorne mere za vraćanje osnovnih humanih vrednosti slobodnim prostorima. Ukoliko se u postojećim stambenim kompleksima pokaže da je prisutan deficit slobodnih i zelenih površina, treba obezbediti adekvatno zemljište za izgradnju novih slobodnih prostora. Predlaže se da u postojećih stambenim kompleksima bude dozvoljena izgradnja zgrada manje spratnosti i uvođenje obaveze investitora da obezbedi uređenje slobodnih prostora i participira u obnavljanju postojećih (uz uspostavljanje adekvatnih novčanih i drugih kazni u slučaju nepoštovanja obaveza). Značajno je ukazati investitorima na benefite koji će imati - bolja saradnja sa stanarima, unapređenje čitavog novog naselja,

porast cena nekretnina, privlačenje većeg broja kupaca stanova, jer ljudi preferiraju da žive tamo gde postoje uređeni i atraktivni slobodni prostori. Moguća mera prilikom primene modela revitalizacije jeste i primena koncepta nadovezivanja, povezivanja slobodnih prostora kroz stambene komplekse, fleksibilno uređenje uz sagledavanje potreba stanara u pravcu promocije hodanja, šetanja, rekreacije i zdravih životnih navika.

Za potrebe ostvarivanja mogućnosti za primenu modela revitalizacije, imperativ je usvajanje adekvatne regulative, normi i standarda, čijom primenom bi se moglo omogućiti:

- redefinisane slobodnih prostora kao legitimnih i esencijanih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, umesto trenutnog tretmana kao *"međublokovskog zelenila"*
- uspostavljanje tipologije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem (prema tabeli 9, str. 38) i aspekata kvaliteta (prema tabeli 11, str. 58), što bi se koristilo za: 1. identifikaciju nivoa deprivacije slobodnih prostora; 2. stvaranje planske osnove za revitalizaciju prema prioritetima; 3. usmeravanje pravaca razvoja slobodnih prostora prema definisanim kriterijumima kvaliteta
- uspostavljanje javno-privatne delineacije sa jasno propisanim pravima i obavezama vlasnika i nadležnošću održavanja, tipovima aktivnosti (pasivna/aktivna rekreacija) i sa mogućnošću pristupa (tabela 8, str. 37)
- procena efekata unapređenja slobodnih prostora na njihovo okruženje (na osobenost i prepoznatljivost kompleksa) i na stanare; potrebno je uspostaviti takav sistem evaluacije kojim se može proceniti njihovo stanje, kvalitet i upotrebljivost (prema tabeli 11, str. 58); pri tom je značajano izvršiti ispitivanje stanara, kako bi se dobile detaljne informacije o njihovoj percepciji slobodnih prostora, frekvenciji korišćenja, potrebama i idejama za usmeravanje razvoja.

Usvajanje i primena regulative u sferi uređenja slobodnih prostora je adekvatan i efikasan mehanizam za uspostavljanje kompromisa između lokalnih vlasti i privatnih investitora u slučaju novoizgrađenih zgrada ili kompleksa. Naime, u slučajevima kada lokalne vlasti privatnim investitorima ustupaju građevinsko zemljište, mogu da ih obavežu da izgrade slobodne prostore uz stambene zgrade, u okviru bloka ili kompleksa. Zatim, da unaprede postojeće (u slučaju izgradnje novih zgrada u postojećim stambenim kompleksima), ili da čak učestvuju u obnovi slobodnih prostora na nekoj drugoj lokaciji. Na taj način lokalne vlasti utiču na unapređenje slobodnih prostora i čitavog stambenog okruženja.

## 8.0 ZAKLJUČAK

Promene životnih stilova, navika i potreba ljudi, prisutne su pogotovo poslednjih decenija. Pre svega društveno-ekonomske promene, konstantni tehnološki i informacioni razvoj, kao i globalno povezivanje-umrežavanje ljudi, usloveli su otuđenje i odsustvo bliskih kontakata u susedstvima i u stambenim zajednicama. Istorijski osvrt na komplekse sa višespratnim stanovanjem širom Evrope ukazuje na prisustvo većeg ili manjeg stepena deprivacije, što je posledica i propusta na različitim nivoima u pogledu projektovanja, izvođenja i održavanja. Manifestuje se nizom fizičkih, socijalnih, ekoloških, institucionalnih i ekonomskih problema. U aktuelnim uslovima suočavamo se sa trendom marginalizacije i degradacije kvaliteta slobodnih prostora, koji gube svoje osnovne funkcije i osnovne životne vrednosti. Uočava se i da su potrebe stanara potisnute u drugi plan u cilju ostvarivanja ekonomski isplativijih poduhvata. Rezultati disertacije pokazuju da trend zapostavljanja i visokog stepena devastacije slobodnih prostora kulminira u post-socijalističkim zemljama. To je posledica tekovina prethodnog političkog sistema, nedostaka efikasnog održavanja i upravljanja, kao i nagomilavanja i zamenarivanja problema. Zanemarivanje slobodnih prostora i odlaganje njihove revitalizacije manifestuju se na progresivno opadanje kvaliteta života stanara. Prepoznaje se kao narušavanje fizičkih, ekoloških i socijalnih dimenzija slobodnih prostora, ambijentalnih vrednosti i zdravlja stanara, slabo izražene socijalne interakcije, kao i antisocijalno i destruktivno ponašanje.

Na osnovu svega navedenog se može zaključiti da je neophodna rekonceptualizacija slobodnih prostora i precizna diferencijacija u smislu namene, odnosno objedinjvanje raznovrsnih funkcija, načina i režima korišćenja i dostupnosti, kao preduslova za obezbeđenje uslova za normalno funkcionisanje gradskog života. Stoga se javlja potreba za preciznim objašnjenjem i redefinisanjem pojma slobodni prostori u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, kao polazne teoretske determinante za definisanje modela revitalizacije i primenjivih programa za njihovo dugoročno unapređenje.

Imajući sve navedeno u vidu, u ovoj disertaciji su utvrđeni potencijalni pravci adekvatnog tretmana slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, kroz definisanje moguće odgovarajuće tipologije i sistematizaciju kriterijuma kvaliteta. To je polazno teoretsko uporište za usmeravanje njihovog uređivanja i definisanje modela revitalizacije za

njihovo dugoročno unapređenje, što je bio osnovni cilj ove disertacije. Istovremeno je ukazano na važnost afirmacije značaja slobodnih prostora kao fundamentalnih komponenti stambene sredine, čiji kvalitet podjednako utiče i na kvalitet života svakog pojedinca-stanara, ali ima i širi društveni značaj. U tom smislu, od posebnog je značajna međuzavisnost osnovnih ljudskih potreba i kvaliteta slobodnih prostora, kao i ponašanja stanara. Ovo istraživanje je ukazalo na nužnost uvažavanja raznovrsnih potreba stanara u kontekstu sagledavanja pogodnih aspekata kvaliteta slobodnih prostora i utvrđivanje uslova koje slobodni prostori treba da ispune, kako bi predstavljali željeni izbor stanara za boravak u slobodno vreme. Ustanovljeno je da jedan od ključnih modaliteta sprečavanja daljeg narušavanja stanja slobodnih prostora i unapređenja kvaliteta života i održivosti kompleksa sa višespratnim stanovanjem jeste revitalizacija i modernizacija slobodnih prostora, što je veliki izazov urbo-arhitektonske teorije i prakse.

Različiti aspekti, sa kojih je sagledan doprinos slobodnih prostora kvalitetu života stanara u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, sistematizovani su u funkciji identifikacije širokog spektra uticaja na kvalitet života: prostorno-funkcionalnih, zdravstvenih, ekoloških, psiho-socijalnih, edukacionih i estetskih. Rezultati ove disertacije ukazuju na to da je višestruki doprinos slobodnih prostora kvalitetu života najpre određen njihovim potencijalima za stvaranje adekvatnih prostornih uslova za različite tipove aktivnosti dnevnog slobodnog vremena i odvijanje fizičke aktivnosti u pravcu unapređenja psiho-fizičkog zdravlja. Osim toga, potencijal slobodnih prostora je značajan za ostvarivanje prostorno-ambijentalnih vrednosti, kao i za podsticanje dobrosusedskih odnosa, zajedništva i pripadnosti. Bez obzira na savremenu infomacionu i telekomunikacionu tehnologiju, popularnost sticanja prijatelja putem računara koji podstiču "virtuelno društvo" bazirano na biznis prijateljstvima i društvenim mrežama kao i zajedničkim interesima, ljudima su ipak potrebni međusobni neposredni konatkti. Slobodni prostori su upravo mesta koja im to omogućavaju. Adekvatno projektovani i opremljeni slobodni prostori obezbeđuju stanarima aktivno učešće u razvoju svog životnog okruženja, motivišu stanare na zdrav životni stil, a značajni su i za edukaciju stambene zajednice o pitanjima očuvanja prirodnih vrednosti stambene sredine. Kao takvi, slobodni prostori su predmet interesovanja stručnog i kretainnog delovanja arhitekata, urbanista, sociologa, psihologa, dizajnera i stanara. Oni usmeravaju njihove transformacije u pravcu stvaranja privlačnog okruženja koje podstiče boravak stanara i aktivno korišćenje prostora i koje doprinosi unapređenju kvaliteta života.

Objedinjavanjem različitih zahteva koje slobodni prostori treba da ispune u funkciji kvaliteta života, sagledani su i sistematizovani kriterijumi kvaliteta koji su relevantni za revitalizaciju slobodnih prostora: prostorno-funkcionalni, ekološki, psiho-socijalni, tehnološki i organizacioni, kao i vizuelno-esteski (*ispunjen izvedeni cilj 1*). Poseban izazov je usaglašavanje uzajamnih relacija raznovrsnih i promenljivih potreba stanara sa utvrđenim kriterijumima kvaliteta slobodnih prostora, kao instrumenta za utvrđivanje uslova koje slobodni prostori treba da ispune kako bi predstavljali željenu destinaciju stanara u slobodno vreme. Imajući u vidu kompleksnost problematike kvaliteta, nameće se zaključak da utvrđeni kriterijumi i aspekti kvaliteta ne mogu biti konačni niti potpuni, ali se mogu usvojiti kao generalna uporišta vrednosnog okvira kvaliteta slobodnih prostora za definisanje modela revitalizacije. Kao generalni aspekti kvaliteta slobodnih prostora generišu se sledeći: koncept višenamenskog korišćenja, javno-privatna delineacija, upotrebljivost, raznovrsnost i pristupačnost, dobar urbani dizajn, zdravlje i komfor, bezbednost, teritorijalnost i privatnost, socijalni kontakti i dobrosusedski odnosi, vizuelno-estetska ugodnost, održavanje i oblikovanje u pravcu pozitivnih percepcija stanara.

U poslednje vreme, tretman slobodnih prostora, u sferi multidisciplinarnih istraživanja kao i u projektantskoj praksi u svetu, značajno je promenjen i unapređen. Evidentan je porast interesovanja za unapređenje kvaliteta i revitalizaciju slobodnih prostora u skladu sa savremenim tokovima urbanog razvoja, a koje može predstavljati značajni modalitet za unapređenje kvaliteta života. U savremenim uslovima, mnoge evropske zemlje pokrenule su niz programa i preduzele su ozbiljne mere u pravcu unapređenja slobodnih prostora, što je potvrđeno analizom primera dobre prakse revitalizacije u različitim zemljama (*ispunjen izvedeni cilj 2*). Uspešnost analiziranih programa revitalizacije slobodnih prostora se može prepoznati na različitim prostornim nivoima i kroz višestruke efekte. Oni su obimniji u zapadno-evropskim, a skromniji u bivšim socijalističkim zemljama u kojima se problemi slobodnih prostora još uvek ne shvataju dovoljno ozbiljno i sveobuhvatno. Sistematizacija rezultata analiziranih primera unapređenja ukazuje na diverzitet u pogledu programskih koncepcija revitalizacije, u skladu sa razmerom problema, društveno-političkim sistemom, finansijskim potencijalima, institucionalnim sistemom i planerskom tradicijom, kao i nivoima deprivacije slobodnih prostora. Uočeno je da ne postoji jedinstveni obrazac revitalizacije slobodnih prostora, ali se mogu identifikovati sledeći značajni preduslovi: prepoznavanje značaja i nužnosti revitalizacije slobodnih prostora od strane lokalnih vlasti, shvatanje revitalizacije slobodnih prostora kao dugoročnog procesa i nužnost integrisanog pristupa u

smislu primene sveobuhvatnog spektra mera. Od posebnog je značaja pokretanje programa za rane intervencije pre nego što proces degradacije započne, kojima bi se sprečilo ozbiljnije narušavanje kvaliteta slobodnih prostora. Preduslov za to je stalno praćenje stanja pre nego što proces degradacije započne i pokretanje inicijative za potrebne intervencije i za redovno održavanje prostora.

Analizom evropskih primera revitalizacije slobodnih prostora uočeni su novi institucionalni oblici koji se pojavljuju u pravcu afirmacije integrisanih pristupa uz učešće raznovrsnih aktera i interesnih grupa. To zahteva veću integraciju različitih institucija i tela lokalnih i nacionalnih vlasti, kao i uključivanje multidisciplinarnih timova u kreiranje inovativnih rešenja, prilagođenih konkretnom slobodnom prostoru, potrebama i stilovima života stanara, kao što je slučaj u zapadno-evropskim zemljama. Shodno tome, neophodan je širok spektar mera (prostorno-funkcionalne, ekološke, psiho-socijalne, tehnološke, organizacione, vizuelno-estetske) i njihova sintezna implementacija, a u funkciji rešavanja različitih problema i korišćenja potencijala devastiranog slobodnog prostora. U tom kontekstu, uspeh programa revitalizacije mora se meriti u pravcu redefinisavanja slobodnih prostora i uspostavljanja kontinuiteta prostorno-funkcionalnih, ekoloških, psiho-socijalnih i estetskih vrednosti, kroz stvaranje dugoročne vizije u cilju ostvarivanja životne vrednosti slobodnih prostora i unapređenja kvaliteta života. Međutim, navedene smernice mogu se samo delimično primenjivati u post-socijalističkim zemljama. Razlike koje proizilaze iz mnogo veće zastupljenosti i razmere kompleksa sa višespratnim stanovanjem, većeg nivoa deprivacije slobodnih prostora, a posebno razlike u zakonskoj regulativi, institucionalnim i organizacionim okvirima i finansijskim kapacitetima, ukazuju na potrebu za korenitim transformacijama na pomenutim poljima.

Osnovni cilj ovog istraživanja je definisanje modela revitalizacije slobodnih prostora. Model revitalizacije koji je definisan u ovoj disertaciji odnosi se na veoma aktuelan i široko zastupljeni problem devastacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u većini evropskih zemalja i kod nas. Razrada i primena definisanog modela mogući je instrument za unapređenje kvaliteta života u kompleksima sa višespratnim stanovanjem (*ispunjen osnovni cilj istraživanja i izvedeni cilj 3*), kao i za uspostavljanje mogućih osnova za strategiju razvoja slobodnih prostora na nivou stambenih zona i grada. Osnovno polazište za definisanje modela je valorizacija i objedinjavanje ustanovljenih kriterijuma i aspekata kvaliteta slobodnih prostora. Poseban izazov je da programi



revitalizacije budu strateški podržani kroz politike razvoja grada i odgovarajuće institucije i upravljačka tela. Model se zasniva na sledećim teorijskim uporištima: 1. višedimenzionalna struktura slobodnih prostora i kompleksni problemski okvir; 2. integrisani pristup 3. usvajanje modela kao legitimnog planskog i projektantskog instrumenta unapređenja slobodnih prostora; 4. postojanje adekvatnog finansijskog organizacionog i institucionalnog okvira; 5. partnerski pristup i uključivanje širokog spektra aktera; 6. participacija stanara u pravcu integrisanja njihovih potreba i ciljeva revitalizacije slobodnih prostora. Definisani model revitalizacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem treba realizovati u 4 osnovne faze (koje se ostvaruju kroz različita polja delovanja): 1. pripremna faza; 2. formulacija programa revitalizacije slobodnih prostora; 3. implementacija; 4. monitoring i evaluacija.

Opšti ishod pripreme faze je identifikacija nivoa deprivacije slobodnih prostora, sagledavanje potencijalnih potrebnih aktivnosti programa revitalizacije na osnovu dostupnih resursa i ograničenja, pri čemu je fokus na identifikaciji problema i potencijala i na okvirnom pravcu promena procenjenih od strane interesnih grupa. Na osnovu toga se utvrđuju opšti i specifični ciljevi unapređenja slobodnih prostora. Opšti cilj je utvrđivanje inovativnih rešenja unapređenja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem i kvaliteta života stanara. Na osnovu opšteg cilja se definišu specifični ciljevi, koji se moraju prilagođavati osobenostima konkretnog slobodnog prostora, što se koristi za generisanje vizije, kao polazišta za pripremu programa revitalizacije. Poseban značaj ima struktuiranje programa revitalizacije koji je utvrđen kao ključna faza modela. Za uspeh izrade i implemetacije programa revitalizacije polazi se od definisanog modela i strukture programa, ali se svaki program revitalizacije konkretnog slobodnog prostora mora smatrati jedinstvenim.

Na teorijskom nivou, značajan doprinos modela je razrada mogućih primenljivih mera, aktivnosti i instrumenata u različitim sferama kompleksne problematike devastacije slobodnih prostora. Mogućnost njegove primene zavisi od planerskog, institucionalnog i finansijskog okvira. Posebno je značajna jaka stručna i institucionalna podrška, koja afirmiše sve aktere u realizaciji programa revitalizacije slobodnih prostora, uz značajan stepen fleksibilnosti u pogledu pojedinačnih i zajedničkih resursa. Da bi se osigurala uspešnost primene modela potrebno je da interesne grupe imaju potrebne veštine i znanja (iz multidisciplinarnog domena), kako bi učestvovali u programima revitalizacije. Od posebnog značaja je obezbediti adekvatnog rukovodioca i koordinatora programa, kako bi se predviđene aktivnosti odvijale u

pravcu postavljenih ciljeva. Shodno tome, pristup koji je usmeravao definisanje modela treba da se shvati kao upravljački instrument, koji ima za cilj povećanje svesti lokalnih vlasti i stanara o potrebi za unapređenjem slobodnih prostora, kako bi se sprečila potpuna degradacija i dodatno narušavanje kvaliteta života i kako bi se podsticalo iniciranje programa revitalizacije. Za primenu modela treba istaći značaj programa podrške na evropskom nivou, pre svega u pogledu donacije finansijskih sredstava (ali i razmene iskustava i znanja). Ovo je od naročite važnosti u Srbiji, gde često nedostaje podrška nacionalnih struktura u procesima urbane obnove.

Shodno svemu navedenom, zaključuje se da primena definisanog modela predstavlja mogući planski i projektantski instrument za:

- poboljšanje opštih uslova kvaliteta slobodnih prostora (prostorno-funkcionalnih, ekoloških, socijalnih i estetskih aspekata)
- usmeravanje revitalizacije ka jačanju dobrosusedskih odnosa, identifikaciji sa stambenim okruženjem, teritorijalnosti, bezbednosti
- kreiranje privlačnih slobodnih prostora u kojima stanari žele da borave i provode svoje slobodno vreme
- uvažavanje potreba stanara i jačanje njihove svesti o sopstvenim potencijalima za unapređenje slobodnih prostora, stvaranje prepoznatljivih prostora kojima će stanari dati *''lični pečat''*, sa kojima će se identifikovati i na koje će biti ponosni
- jačanje potencijala stambenih zajednica u smislu: 1. samo-upravljanja i participacije stanara u održavanju i iniciranju programa revitalizacije slobodnih prostora; 2. afirmacije značaja stanarskih asocijacija, međusobne razmene iskustava i umrežavanja; 3. uključivanje u internacionalne programe
- kreiranje koherentnog pristupa u održavanju i upravljanju kao preduslova za održivost slobodnih prostora nakon implementacije programa revitalizacije
- obezbeđenje održivosti stambenih kompleksa.

Jedan od ciljeva ove disertacije je sagledavanje mogućnosti za primenu definisanog modela revitalizacije na slobodnim prostorima u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u Nišu. Raznovrsne društveno-ekonomske i prostorne promene u Nišu, kao i u drugim gradovima u Srbiji, dovele su do zanemarivanja i destrukcije slobodnih prostora, smanjenja zelenih površina, širokog spektra problema i neusaglašenosti sa potrebama stanara. Tretman

slobodnih prostora problematičan je i neadekvatan, kako u kompleksima građenim u doba socijalizma, (gde preovlađuje konstatno zanemarivanje i propadanje), tako i u novoizgrađenim (gde se nedosledno sprovode planovi i gde neretko uopšte i ne postoje). Usled odsustva normi i standarda, stanje slobodnih procesa je i nemoguće sveobuhvatno sagledati i kvalitativno i kvantitativno oceniti.

Ovo istraživanje je posebno fokusirano na slobodne prostore u kompleksima sa višespratnim stanovanjem građenim u doba socijalizma u Nišu. Analizom reprezentativnih stambenih područja zaključeno je: 1. da su prostorno-funkcionalne, ekološke, socijalne i estetske vrednosti slobodnih prostora narušene usled dugogodišnjeg kontinualnog zanemarivanja, kako u planskim i legalnim instrumentima, tako i u sferi održavanja, 2. da slobodni prostori pokazuju tendenciju konstantne degradacije i visok stepen deprivacije. Sve to doprinosi gubljenju osnovnih funkcija slobodnih prostora-elemenata proširenog stanovanja i humanizovanja stambene sredine, kao jedne od ključnih determinanti kvaliteta života stanara kompleksa sa višespratnim stanovanjem. Pomenuti negativni trendovi na slobodnim prostorima posledice su i masovne privatizacije stambenih zgrada iz doba socijalizma, neadekvatne i kontradiktorne regulative u sferi legalnog statusa slobodnih prostora i nadležnosti održavanja, zatim oslabjenih ekonomskih mogućnosti Javnih preduzeća za održavanje, niskih finansijskih potencijala stanara za potrebe čak i osnovnog tekućeg održavanja. Dodatno je utvrđeno da je na stanje slobodnih prostora uticala i masovna nadogradnja stambenih zgrada, čime su ugroženi elementarni urbanistički normativi. Prepoznati su kao smanjenje površine slobodnih prostora po stanovniku u odnosu na prvobitno projektovane. Deficit parking mesta, uz rapidni porast stepena motorizacije ali i stambene nekulture, ima za posledicu uzurpiranje slobodnih i zelenih površina za potrebe parkiranja. Kao dodatni uzrok narušavanja stanja slobodnih prostora u Nišu, (kao i u ostalim gradovima u Srbiji), prepoznata je i izgradnja novih stambenih zgrada u postojećim stambenim blokovima. Time je deo slobodnog prostora umanjen i narušena mogućnost za intervencije u pravcu kreiranja zajedničkih prostora za stanare bloka.

Na osnovu svega navedenog zaključuje se da je na slobodnim prostorima u Nišu evidentan nedostatak osnovnih humanih vrednosti, što za posledicu ima nizak nivo kvaliteta života (uz ostale relevantne indikatore koji nisu predmet ovog istraživanja). Devastirani, zapušteni prljavi prostori imaju niz negativnih implikacija na fizičko i psihičko zdravlje stanara, postaju sve više zanemareni, a stanari gube volju da borave na njima, slabe susedski odnosi i narušava

se kvalitet života. To je sve u suprotnosti sa sve većim značajem gradskog građevinskog zemljišta i unapređenjem kvaliteta slobodnih prostora, koji bi trebalo da dobiju prioritetni značaj na lokalnom nivou. Osim toga, utvrđeno je da su u Nišu u pogledu unapređenja slobodnih prostora (osim jednog afirmativnog primera - projekat "*Zelena oaza*") zastupljene samo parcijalne intervencije. One su skromne, niskog kvaliteta u pogledu dizajna, odnose se samo na prostore neposredno pored zgrada, održavanje je neadekvatno i nemaju potencijal da dugoročno doprinose kvalitetu slobodnih prostora i kvalitetu života.

Imajući u vidu utvrđene probleme na slobodnim prostorima u Nišu, zaključeno je da su generalni ključni ciljevi koji mogu biti zastupljeni u modelu revitalizacije: 1. unapređenje utilitarne vrednosti slobodnih prostora u smislu postavljanja adekvatne urbane opreme na prostorima za različite starosne kategorije stanara; 2. primena principa savremenog urbanog dizajna kao osnove za revitalizaciju slobodnih prostora u pravcu stvaranja privlačnih ambijenata za boravak stanara; 3. prevencija antisocijalnog ponašanja i unapređenje bezbednosti; 4. povećanje higijene, stvaranje zdravih prostora - unapređenje ekološkog boniteta; 5. unapređenje održavanja i uspostavljanje standarda za kvalitet slobodnih prostora i održavanje; 6. rešavanje problema parkiranja; 7. podsticanje osećaja zajedništva i unapređenje dobrosusedskih odnosa; 8. iniciranje participacije stanara, personalizacije i samoizražavanja. Dalje su identifikovani potencijalni akteri i interesne grupe iz domena javnih i privatnih institucija, kao i civilnog društva, kao i izvori finansiranja. *Time je ispunjen izvedeni cilj 4.*

Sa stanovišta primenljivosti ovog modela na izabranim područjima u Nišu, uočena su brojna ograničenja i za trenutnu i za dogoročnu aplikaciju programa revitalizacije slobodnih prostora (*ispunjen izvedeni cilj 5*). To su:

- kompleksnost i obimnost problema (funkcionalno-prostorni, ekološki, psiho-socijalni, organizacioni, tehnološki, vizuelno-estetski)
- pojednostavljeni tretman slobodnih prostora i neadekvatna zakonska regulativa, norme i standardi
- odsustvo politike unapređenja slobodnih prostora na nacionalnom nivou i strategije na lokalnom, odnosno nedostatak političke volje; preferiranje ekonomskih i drugih interesa umesto unapređenja slobodnih prostora
- zastarelost planskih instrumenata - neusklađenost sa savremenim tendencijama razvoja slobodnih prostora, sa savremenim potrebama stanara i nužnosti sprečavanja dalje devastacije

slobodnih prostora i izgradnje novih kao vitalnih komponenata stambene sredine

- nedeterminisani imovinsko - pravni status slobodnih prostora
- zastareli i neefikasni sistem održavanja i upravljanja, dugogodišnje neulaganje u opremanje i održavanje slobodnih prostora, koje se nastavilo i kod izgradnje novih kompleksa uprkos promeni strukture aktera
- nedovoljni finansijski instrumenti za realizaciju potrebnih aktivnosti
- zastareli institucionalni i organizacioni okvir, nedovoljni kapaciteti i edukacija stručnog i administrativnog kadra lokalne samouprave
- neuspostavljanje adekvatne saradnje i koordinacije između stanara, javnih preduzeća i lokalnih vlasti u sferi održavanja i upravljanja slobodnim prostorima
- nedovoljna svest stanara o mogućnostima participacije, ali i narušena stambena kultura i poremećaj životnih vrednosti, kao i generalna nezainteresovanost stanara za održavanje slobodnih prostora.

Potreban uslov za primenu modela je uspostavljanje integrisanog pristupa unapređanju slobodnih prostora na legalnom i strateškom nivou, usmeravanje programa revitalizacije slobodnih prostora kroz donošenje adekvatnih zakona, normi i standarda, u cilju iskorišćenja njihovih potencijala za obezbeđenje održivog unapređenja i razvoja. Imajući u vidu navedena ograničenja, definisani su neophodni razvojni preduslovi i smernice za ostvarivanje funkcionisanja modela u Nišu. Najznačajniji preduslovi su: transformacija i modernizacija institucionalnog i organizacionog okvira, redefinisane imovinsko-pravnih odnosa nad slobodnim prostorima, apelovanje na političku podršku kao ključne osnove za pokretanje programa revitalizacije, modernizacija planskih mehanizama i regulative u cilju uspostavljanja legalne osnove za usmeravanje razvoja slobodnih prostora. Od opšteg značaja je uvođenje javno-privatnih partnerstava, uključivanje raznovrsnih interesnih grupa i aktera i podsticanje participacije stanara, jednakost u informisanju, organizovanje otvorenih diskusija, zajedničko donošenje odluka. Za proces struktuiranja programa revitalizacije značajno je usklađivanje relacija između svih interesnih grupa, doprinosa programa revitalizacije slobodnih prostora na izmene, kao i napredovanje društvene svesti i kulture stanovanja u pravcu iniciranja aktivne participacije stanara u kreiranju sopstvenog stambenog okruženja. Ovo je veoma važno sa aspekta integracije mera i aktivnosti revitalizacije u širi planski proces, koje bi uzele u obzir i trenutne i buduće potrebe stanara, kao i sa aspekta obezbeđenja inovativnih principa razvoja. Dalje je značajno i redefinisane procesa planiranja, urbane i

stambene politike, formiranje novih institucija i agencija, kao i reforma postojećih, a pre svega jačanje potencijala lokalnih vlasti (institucionalnih, organizacionih, finansijskih kapaciteta). Takođe i edukacija stručnog kadra i stanara, jasna raspodela resursa i nadležnosti aktera. Sve su to preduslovi za pokretanje progama revitalizacije od strane lokalnih vlasti. Sve zajedno predstavlja ključna polja delovanja za uspešnost pripreme i implementacije programa revitalizacije. Kako su i teorijske osnove ove disertacije potvrdile kroz analizu inostranih primera dobre prakse, a s obzirom na produženu ekonomsku krizu u Srbiji, nemeće se zaključak o nedovoljnim finansijskim kapacitetima lokalnih vlasti za pokretanje i implementaciju programa revitalizacije u Nišu. Povećanje budžetskih sredstava lokalnih vlasti zahteva mnogo veći stepen zainteresovanosti i angažovanja odgovarajućih tela i institucija za sticanje potrebnih iskustava i veština za obezbeđenje potrebnih finansijskih instrumenata, kako od strane državnog budžeta, prvenstveno uključivanjem u evropske programe unapređenja za dobijanje donacija.

I konačno se može pouzdano zaključiti da je ovim istraživanjem potvrđeno da se definisani model revitalizacije može primenjivati kao efikasni planski i projektantski instrument za unapređenje slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem. Efekti programa revitalizacije doprineli bi sprečavanju negativnih tendencija razvoja slobodnih prostora: neprepoznatljivosti, neatraktivnosti, anonimnosti, otuđenosti stanara i od stambene sredine i od suseda. Rezultati unapređenja bi bili usmereni ka stvaranju atraktivnih prostora za boravak stanara, intenziviranju funkcionalnih vrednosti prostora, stvaranju prijatnih i vizuelno skladnih ambijenata, podsticanju pozitivnih percepcija, boravka i ugodnosti stanara, humanizovanju stambene sredine i unapređenju kvaliteta života. Posebno treba istaći da implementacija programa revitalizacije omogućava održivost slobodnih prostora kroz jačanje potencijala stambenih zajednica (u smislu samoupravljanja, participacije stanara u održavanju i iniciranju programa unapređenja), afirmaciju značaja stanarskih asocijacija, međusobnu razmenu iskustava i umrežavanje, kao i uključivanje u internacionalne programe. Primena modela sa predloženim merama revitalizacije, doprinela bi unapređenju slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, a time i unapređenju kvaliteta života ljudi.

## **8.1 PREPORUKE ZA DALJA ISTRAŽIVANJA**

Dalja istraživanja bi trebalo da budu usmerena ka iznalaženju mogućnosti za podsticanje reformi nacionalne stambene politike u pravcu strateškog opredeljenja za unapređenje

kompleksa sa višespratanim stanovanjem i pripadajućih slobodnih prostora. Model revitalizacije koji je definisan u ovoj disertaciji, može biti primenjen kao instrument obnove u planskoj i projektantskoj sferi. Dalje bi trebalo utvrditi determinante za rekonceptualizaciju gradske stambene politike u pravcu obavezivanja stvaranja strategije razvoja slobodnih prostora, na bazi odrednica definisanog modela. Na osnovu utvrđenih opštih kriterijuma kvaliteta, trebalo bi istražiti i definisati kriterijume koji treba da budu sadržani u normama i standardima, kao obavezujući uslovi za revitalizaciju slobodnih prostora u postojećim stambenim kompleksima, kao i za izgradnju i uređenje u novim. Navedenim normama trebalo bi obuhvatiti i uspostavljanje sistema kontrole uz definisanje restriktivnih mera.

Ovo istraživanje je usmereno ka izabranim reprezentativnim područjima u Nišu, u stambenim kompleksima iz doba socijalizma. Dalje istraživanje moglo bi da bude usmereno ka ispitivanju potencijala za primenu modela revitalizacije na slobodnim prostorima koji nisu razmatrani-stambeni kompleksi iz post-socijalističkog perioda, na kojima se takođe uočava tendencija zapostavljanja, odnosno da su izostavljeni u praksi i čine prazne prostore bez upotrebne vrednosti. U cilju sistematičnijeg postupka, moglo bi da se primeni tipologija slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem, definisana u ovoj disertaciji. U cilju sveobuhvatnog sagledavanja, potrebno je izvršiti: 1. identifikaciju stanja slobodnih prostora i nivoa deperivacije slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem na nivou grada; 2. sistematizaciju identifikovanih slobodnih prostora prema ustanovljenoj tipologiji; 3. utvrđivanje prioriternih područja za hitne intervencije. Dalje istraživanje bi bilo usmereno ka sintezi rezultata empirijskih saznanja i mišljenja stanara prema odgovarajućim starosnim kategorijama, kako bi se došlo do polaznih ciljeva unapređenja i vizije za struktuiranje programa revitalizacije na nivou grada. To bi omogućilo umrežavanje u sistem slobodnih prostora na nivou stambenih kompleksa i stambenih zona, kao i kreiranje strategije njihove revitalizacije. S obzirom na to da je ovo istraživanje fokusirano na primenu definisanog modela revitalizacije u Nišu, od posebnog značaja bi bilo ispitivanje potencijala za implementaciju programa revitalizacije u drugim gradovima, uz uklapanje u društveni, ekonomski, kulturološki i urbo-arhitektonski kontekst, sa akcentom na umrežavanju gradova, razmeni iskustava i zajedničkom nastupu u participaciji u evropskim programima revitalizacije. Tako bi definisani model revitalizacije mogao postati verifikovani planski instrument unapređenja slobodnih prostora u kompleksima sa višespratnim stanovanjem u Srbiji. Kako je istraživanje pokazalo da primena modela revitalizacije u kontekstu afirmacije i unapređenja slobodnih prostora podrazumeva kompleksan i višedimenzioni proces, u



kreiranje i razradu kao i u implementaciju programa revitalizacije bi trebalo uključiti interdisciplinarne timove, sačinjene od naučnih i stručnih radnika iz različitih odgovarajućih oblasti.

## LITERATURA I OSTALI IZVORI

- A Guideline For Making Spaces*, dokument u okviru projekta "UrbSpace": Urban spaces – enhancing the attractiveness and quality of the urban environment (dostupno na [www.urbspaces.eu](http://www.urbspaces.eu))
- Aalbers, C. (2012): Case II: *Contacts through Contracts: Residents managing public green space in Utrecht*, in Aalbers, Carmen, et al.: Work Package 4: The Utrecht-Houten case study, 2012. EU 5th Framework project Communicating Urban Growth and Green (GREENSCOM). Alterra Green World Research, Wageningen
- Agenda 21: Programme of Action for Sustainable Development* (1992): UN Conference on Environment and Development, Rio de Janeiro (dostupno na <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/Agenda21.pdf>)
- Alexander, C. et al (1977): *A Pattern Language*, Oxford University Press, New York,
- Altman, I. (1976): *Privacy a conceptual analysis*, Environment and behavior Vol.8, pp. 7-29
- Andrews, K.D., Sendi R. (2010): *Large Housing Estates In Slovenia: A Framework For Renewal*, European Journal of Housing Policy, Vol. 1, No 2, pp. 233-255
- Ashihara, Y. (1970): *Exterior Design in Architecture*, Van Nostrand Reinhold Company, New York
- Attwell, K., Sonne, O., E. (2005): *Friarealprojekter i kvarterløft, Delprojekter i syv kvarterløftområder*, Statens Byggeforskningsinstitut
- Audit Of Open Space, Sport And Recreation Facilities And Assessment Of Local Needs*, (2006): Epsom and Ewell Borough Council, A Report By Pmp (dostupno na <http://www.epsom-ewell.gov.uk/NR/rdonlyres/5169A1F2-0661-41BE-A397-D6F95AF2BFB8/0/AuditofOpenSpaceSections69.pdf>)
- Bai, De-mao (1993): *Residential Area Planning and Environment Design*, China Building Industry Press, Beijing

- Bâldea, M., Cristian, D. (2013): *HighDensity Forms in Contemporary Architecture*, Acta Technica Napocensis, Civil Engineering & Architecture Vol. 56 No 2 (dostupno na <http://constructii.utcluj.ro/ActaCivilEng/>)
- Bazik, D. (1995): *Od "korišćenja" ka stanovanju u okruženju višespratnih stambenih zgrada*, simpozijum "Stanovanje iz sadašnjosti ka budućnosti-iskustva, kontekstura, polazišta, tokovi, razvoj", Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd
- Beer, A. (2001): *Greenspace Management in Denmark and Sweden, Innovative solutions to the design, management and maintenance of urban greenspace* (dostupno na <http://www.greenstructureplanning.eu/scan-green/>)
- Bentley, L., Alcock, A., Murrain, P., McGlynn, S., Smith, G. (1985): *Responsive Environments: A Manual for Designers*, Architectural Press, London
- Berrini, M., Bono, L. (2006): *Enviplans guidelines, Integrated and sustainable planning and management of the urban environment* (dostupno na <http://ec.europa.eu/environment/europeangreencapital/wp-content/uploads/2011/04/EN.pdf>)
- Better Neighbourhoods: Making higher densities work*, CABE publication (dostupno na <http://www.designcouncil.org.uk/our-services/built-environment-cabe>)
- Bjelikov V. (1983): *Način stanovanja u gradu. Urbano programiranje*, Zavod za udžbenike i nastavna sredstva Beograd, Beograd Mislim da nema
- Bogdanović I., Mitković, P. (2006): *Revitalizacija slobodnih i rekreativnih prostora u kontekstu unapređenja kolektivnog stanovanja*, simpozijum "Rekonstrukcija i revitalizacija grada", Društvo Urbanista Beograda, str. 359-371
- Bogdanović Protić, I. (2008): *Unapređenje višespratnog stanovanja metodom urbane regeneracije sa posebnim osvrtom na grad Niš*, magistrarska teza, Građevinsko–arhitektonski fakultet u Nišu
- Bogdanović Protić, I. (2009): *Urbana regeneracija višespratnog stanovanja*, monografija, Zadužbina Andrejević, Beograd

- Bogdanović Protić I. (2012, a): *Urban open spaces contribution to the quality of life improvement*, Proceedings of the "International Symposium for Students of Doctoral Studies in the Fields of Civil Engineering, Architecture and Environmental Protection", (4th Phidac 2012), Faculty of architecture and civil engineering of Niš, Niš, pp. 33-39
- Bogdanović Protić I. (2012, b): *Parameters of micro-location as a function of the energy efficiency of building*, Proceedings of the "2nd International Conference Ecology of urban areas 2012", Kaštel – Ečka, Zrenjanin
- Bogdanović Protić I. (2012, c): *Tenants' participation as a tool for urban regeneration of multi-family housing*, Proceedings of the International Conference "Indis 2012: Planning, design, construction and renewal in the civil engineering", Novi Sad, pp. 757-763
- Braubach, M. (2007): *Residential conditions and their impact on residential environment satisfaction and health: results of the WHO large analysis and review of European housing and health status (LARES) study*, International Journal of Environment and Pollution, Vol. 30, No. 3/4 pp. 384-403
- Buckner, J.C. (1988): *The development of an instrument to measure neighborhood cohesion*, American Journal of Community Psychology, Vol. 16 (6), pp. 771–791
- Byrne, J., Sipe. (2010): *Green and open space planning for urban consolidation – A review of the literature and best practice*, Griffit University, Urban Research Program, Issues Paper 11DA li ima
- Calthorpe, P. (1993): *The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream*. Princeton Architectural Press, New York
- Can, I. (2012): *In-between space and social interaction: a case study of three neighbourhoods in Izmir*, PhD Thesis, Department of Architecture and the Built Environment
- Carmona, M. (2010): *Contemporary public space: Critique and classification, Part One: Critique*, Journal of Urban Design, Vol. 15, pp. 123–148.
- Carmona, M., Heath, T., Taner, O., Tiesdell, S. (2007): *Public places urban spaces, The Dimensions of Urban Design*, Architectural Press, Oxford

- Carr, S., Francis, M., Rivlin, L. G., Stone, A. M. (1992): *Public Space*, Cambridge University Press
- Castell, P. (2009): **Collective gardening as a coping strategy for residents in deprived urban neighbourhoods: a literature review**, International conference ‘‘Changing Housing Markets: Integration and Segmentation (ENHR09)’’, European Network for Housing Research (ENHR), Prague
- Castell, P. (2010): *Dialogues and citizen initiatives in stigmatized urban areas: reflections on the development of participatory planning principles in Gothenburg*, IFHP 56th World Congress: Inclusive cities in a global world, The International Federation for Housing and Planning (IFHP), Gothenburg VIDISTA JE STA JE B
- Castell, P. (2010): *Urban territoriality and residential yards*, thematic paper in Castell (2010): *Managing yards and togetherness: living conditions and social robustness through tenant involvement in open space management*, Phd Thesis, Göteborg : Chalmers University of Technology VIDISTA JE STA JE B
- Cooper, C., Mele, C. (2002): *Housing regeneration in former East Berlin*, City & Community, Vol.1, Issue 3, Sage Publications pp
- Coorey, Shaleeni B. A. (2012): *Design of open spaces in high density zones : case study of public housing estates in Hong Kong*, Phd Thesis, University of Hong Kong
- Corti, B., Donovan, R. J, Holma, C. D. J. (1996): *Factors influencing the use of physical activity facilities: Results from qualitative research*, Health Promotion, Journal 6, pp. 16-21
- Cosimelli, F., Petaccia, N. (2011): *People meet in Petržalka: the requalification of a public space in a post-socialist neighborhood*, Tesi di Laurea specialistica in Progettazione Architettónica Urbana, Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura e Società
- Council of Europe Recommendation no. R (86) 18** (1986), 11 of the Committee of Ministers to Member States On Urban Open Space, Council of Europe, Strasbourg (dostupno na [https://www.coe.int/t/dg4/epas/resources/texts/Rec%2886%2918\\_en.pdf](https://www.coe.int/t/dg4/epas/resources/texts/Rec%2886%2918_en.pdf))

- Csaba, T. (2006): **How we really live in panel blocks, Case Study on the conditions and potentials of Large Housing Estates in Budapest - for sustainable development**, Den Haag, Budapest
- Curran, R. (1983): *Architecture and urban Experience*, Van Nostrand Reinhold, New York
- Četiri strateške teme stambene politike u Srbiji: novoj nacionalnoj stambenoj politici u Srbiji” (2006), *Four Strategic Themes for Housing Policy in Serbia. National Housing Conference: Towards A New National Housing Policy for Serbia*, UN-HABITAT, Beograd
- Čolić. R. (2006): *Participativno planiranje*, Zadužbina Andrejević, Beograd
- Ćerimović, V. (2006): Plan ozelenjavanja – šta je to?, Udruženje pejzažnih arhitekata Srbije, Novi Sad, (dostupno na [www. upa.org.rs](http://www.upa.org.rs))
- Demeter, A. (2012): *S U R E toolkit on participative planning*, SURE: Fostering diversification of local economies by using innovative socio-economic methods of urban rehabilitation in deprived urban areas, URBACT II (dostupno na <http://urbact.eu/files/sure-toolkit-participative-planning-0>)
- Dendy, S. H. (1998): *Resident Involvement in the Landscape Architectural Redesign of Public Housing: Creating Opportunities for a Sense of Ownership, Control, and Efficacy through a Participatory Design Process*, Master Thesis, Virginia Polytechnic Institute and State University, Blacksburg
- Després, C. (1991): *The meaning of home: literature review and directions for future research and theoretical development*, The Journal of Architectural and Planning Research, vol 8, pp. 96-115
- Dhar, T. K. (2007): *Impact of layout design on neighborly interaction in publichousing estate, Hong Kong*, Master Thesis, The University of Hong Kong, 2007
- Dunnett, N., Swanwick, C., Woolley, H. (2002): *Improving Urban Parks, Play Areas and Open Space, Department of Landscape*, University of Sheffield, Department for Transport, Local Government and the Regions, London

Erdősi, S, Geróházi, E., Teller, N., Tosics, I. (2003): *Large Housing Estates in Hungary: Overview of developments and problems in Budapest and Nyíregyháza*, Faculty of Geoscience, Utrecht University, Utrecht

*Euroscapes, Best Practices Publication* (2012) (dostupno na [www.euroscapes-eu.org](http://www.euroscapes-eu.org))

Fister, P. (2004): *Urban mobil 2003 raziskava, AR. Arhitektura, raziskave*, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo (dostupno na [http://www.fa.uni-lj.si/filelib/9\\_ar/2013-1/08-ar2013-1-fikfak.pdf](http://www.fa.uni-lj.si/filelib/9_ar/2013-1/08-ar2013-1-fikfak.pdf))

Francis, M. (2003): *Urban Open Space*, Island Press

Galić, R. (1980): *Urbano zoniranje*, Makedonska knjiga, Skopje

Gehl, J. (1987): *Life Between Buildings: Using Public Space*, Van Nostrand Reinhold, New York

*GIGL - Greenspace Information for Greater London* (dostupno na <http://www.gigl.org.uk/>)

Granovetter, M.S. (1973): *The strength of weak ties*, American Journal of Sociology, Vol. 78 (6), pp. 1360–1380

*Green Networks Supplementary Guidance*, The Highland Council (dostupno na [www.highland.gov.uk](http://www.highland.gov.uk))

*Grey neighbourhood rehabilitation* (dostupno na <http://www.f-o-r.ro/-DOA>)

Gruis V., Tsenkova S., Nieboer N. (2006): *Managing privatised housing: An international overview of developments and challenges*, ENHR conference "Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation", Ljubljana, pp. 1-18

*Habitat Agenda, Istanbul declaration on human settlement*, (1996): UN, Istanbul, (dostupno na <http://www.un.org/ga/Istanbul+5/declaration.htm>)

Hamilton, F. E. I., Dimitrowska Andrews, K., Pichler-Milanovic, N., eds (2006): *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization*, United Nations University Press, Tokyo pp. 248–280

*Housing in South Eastern Europe, solving a puzzle of challenges* (2004): The World Bank, Paris



- Hegedüs J., Teller N. (2003): *Management of the Housing Stock in South-Eastern Europe*, Metropolitan Research Institute
- Hong Kong planning guidelines* (2007), in Chapter 4: Recreation, Open Space and Greening, Hong Kong planning Department, Hong Kong
- Hřjgaard Jensen, E., Munk, A. (2007): *Kvarterlřft, 10 years of urban regeneration*, The Ministry of Refugees, Immigration and Integration Affairs, Illemann Tryk
- Hui, X. (2012): *Housing, Urban Renewal and Socio-Spatial Integrationousing, A Study on Rehabilitating the Former Socialistic Public Housing Areas in Beijing*, Phd Thesis, Technische Universiteit Delft
- Hybrid parks, Case Study Report, Urban renewal with resident involvement and user influence: Vision for the development of a new district park in Skäggetorp, Linköping Municipality, Sweden* (2016): (dostupno na <http://www.hybridparks.eu/publications/best-practice-case-studies/>)
- Jacobs, A. , Appleyard, D. (1987): *Towards an urban design manifesto: A prologue*, Journal of the American Planning Association, Volume 53, Issue 1, pp.112-120
- Jacquier, C., Bienvenue, S., Schlappa, H. (2007): *Final report, Regenera, Urban Regeneration of deprived neighbourhoods across Europe* ([http://urbact.eu/sites/default/files/070212rapport\\_gb.pdf](http://urbact.eu/sites/default/files/070212rapport_gb.pdf))
- Kang, B. (2006): *Effects of open spaces on the interpersonallevel of resident social capital: a comparative case study of urban neighbourhoods in Guangzhou, China*, Phd Thesis, Texas A&M University
- Kazmierczak, A. Carter, J. (2010): *Adaptation to climate change using green and blue infrastructure. A database of case studies. Augustenborg, Malmö: Retrofitting SUDS in an urban regeneration area* malmo.pdf fus18 (dostuono na...
- Kempen R., Dekker, K., Hall, S., Tosics, I. (2005): *Restructuring large housing estates in Europe*, Policy Press, Bristol
- Kumar S. (2002): *Methods of community participation-A complete guide for practioners*, ITDG Publishing, London

- Lau Ho Wai, L. (1997): *Examination of open space design in public housing estates of Hong Kong*, Master Thesis, The University of Hong Kong
- Le Corbusier (1965): *Atinska povelja*, Klub mladih arhitekata, Beograd
- Leipzig Charter on Sustainable European Cities, Final draft* (2007), German Presidency of the European Union, Leipzig (dostupno na [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/archive/themes/urban/leipzig\\_charter.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/themes/urban/leipzig_charter.pdf))
- Leonardsen, L., Matthiessen, L., Klint, J., Jørgensen, G., Larsen, G., & Larsen, K. S. (2003): *The Danish Neighbourhood Regeneration Programme: Kvarterløft in Copenhagen*, (dostupno na <http://www.ensure.org/entrust/cases/copenhagen>)
- Li, Y. (1999): *Space Between Buildings in Beijing's New Housing*, Master Thesis, School of Architecture, McGill University, Montreal
- Lička, L., Dlabaja, C., Grimm-Pretner D. et al (2012): *FreiWERT, Untersuchung der Qualität und Wertigkeit von Freiräumen von innerstädtischen Neubauprojekten und Darstellung innovativer Lösungen*, Berichte aus Energie- und Umweltforschung, Wien
- Lindgren, T., Castell, P. (2008): *Open space management in residential areas – how it is organised and why*, International Journal of Strategic Property Management, Vol.12, Issue 3, pp. 141–160
- Lisbon strategy* (2010), Brussels, European Parliament (dostupno na <http://www.europarl.europa.eu/document/activities/cont/201107/20110718ATT24270/20110718ATT24270EN.pdf>)
- Lloyd K., Auld K. (2002): *The role of leisure in determining quality of Life: issues of content and measurement*, Social Indicators Research, Vol. 57, pp 43–71
- Lorbek, M., Stosch, G. et al. (2005): *Katalog der Modernisierung Fassaden- und Freiflächenmodernisierung mit standardisierten Elementen bei Geschosswohnbauten der fünfziger und sechziger Jahre*, Berichte aus Energie- und Umweltforschung, Wien
- Lozano, E. E. (1990): *Community Design and the Culture of Cities: The Crossroads and the Wall*, Cambridge University Press, New York

- Lynch, K. (2007): *Neighbourhood Parks in Saskatoon Contributions to Perceptions of Quality of Life*, Master Thesis, University of Saskatchewan Saskatoon, Saskatchewan,
- Madanipour, A. (2003): *Public and Private Spaces of the City*, Taylor & Francis Group
- Madanipour, A. (2004): *Marginal public spaces in European cities*, Journal of Urban Design, Vol. 9(3), pp. 267-286
- Maksimović, B. (1969): *Funkcionalne vrednosti slobodnih prostora u stambenom kompleksu*, Građevinska knjiga, Beograd
- Maksimović, B. (1976): *Istorija urbanizma, Novi vek*, ICS, Beograd
- Maksimović, B. (1980): *Urbanizam, Teorija prostornog planiranja i uređenja naselja*, Naučna knjiga, Beograd
- Marcus, C.C., Francis, C. (1997): *People Place: Design Guidelines for Urban Open Space*, John Wiley and Sons
- Mirković B. (1976): *Osnovi urbanizma 1A*, Građevinska knjiga, Beograd
- Mitković, P., Vasilevska, Lj. (1997): *Prostorno-planerski i urbanistički pristup rešavanja koncepta višesprtnane tržišne izgradnje*, naučni skup "Spratne zgrade sa stanovima za tržište", Građevinski fakultet, Niš, str. 35-45
- Mitković, P. (1994): *Urbanizam - Planiranje gradske saobraćajne mreže*, Građevinski fakultet Univerziteta u Nišu, Niš
- Mitrović, M. (1981): *Sportski objekti, Sadržaj i obeležje igre i sporta u stambenoj sredini i naselju*, Univerzitet u Beogradu, Arhitektonski fakultet, Poslediplomske studije, Kurs – stanovanje 1981 – 1983, Beograd, 1981
- Mojović, Đ. (2006): *Managing privatized housing in Serbia*, ENHR conference "Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation", Ljubljana
- Mojović, Đ., Čarnojević V., Stanković Ž. (2009): *Lokalna stambena politika, Osnovne informacije i mogućnosti razvoja javne intervencije u oblasti stanovanja u gradovima Srbije*, Program za urbani razvoj, Palgo centar, Beograd

*Neighbourhood Management - working together to create Cleaner Safer Greener Communities, A collection of case studies*, Office Of The Deputy Prime Minister (dostupno na [www.rudi.net](http://www.rudi.net))

Newman, O. (1972): *Defensible Space*, The Macmillan Company, New York

*NRPA's 2015 Field Report* (2015), National Recreation and park association (dostupno na <http://www.nrpa.org/>)

O'Byrne, D.: *Malmö, Sweden, The city of parks* (dostupno na [http://depts.washington.edu/open2100/Resources/1\\_OpenSpaceSystems/Open\\_Space\\_Systems/Malmo\\_Case\\_Study.pdf](http://depts.washington.edu/open2100/Resources/1_OpenSpaceSystems/Open_Space_Systems/Malmo_Case_Study.pdf))

*Odluka o budžetu grada Niša za 2014. godinu*, "Službeni list Grada Niša", br. 95/13

*Odluka o komunalnom redu*, „Službeni list Grada Niša", broj 125/2008

*Odluka o opštim uslovima za uređenje grada Niša*, "Službeni list grada Niša", broj 23/04, 104/04 i 14/07

*Odluka o opštim uslovima za uređenje Grada*, "Službeni list grada Niša", br.23/2004 od 4.5.2004. god.

*Odluka o uređenju i održavanju parkova, zelenih i rekreacionih površina*, "Službeni list grada Niša", broj 89/05

*Odluku o uređivanju zelenih i slobodnih površina grada Niša* " Službeni list grada Niša", br. 89/2005 - prečišćeni tekst i 38/2010

Petovar, K. (2010): *Grad bez građana – tako se gradi(lo) u Beogradu i Srbiji*, Republika, Glasilo građanskog samooslobađanja, 2010 (dostupno na <http://www.republika.co.rs/484-485/20.html>)

*Placemaking and placekeeping, Planning approach in Göteborg, Start of the Process* (2012), Final Presentation of MP4, Pilots MP4 Partner Meeting, Hamburg (dostupno na <http://www.mp4-interreg.eu/wp-content/uploads/2013/01/Final-Presentation-Loevgaerdet-and-Eriksbo.pdf>)

**Planning Policy Guidance 17: Planning for open space, sport and recreation (PPG17)**, (2012), Department for Communities and Local Government, London, 2012. (dostupno na [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk))

Popović Jovanović, M. (1991): **Zdravo stanovanje**, Arhitektonika, Beograd

**Program i projekat za poboljšanje kvaliteta životne sredine od interesa za grad Niš**, "Službeni list Grada Niša", br. 95/14

**Revitalizace sídlištních vnitrobloků** (dostupno na <http://www.praha13.cz/file/IN71/Podrobna-zprava-o-revitalizaci.pdf>)

**Reviving High-Rise Blocks for Cohesive And Green Neighbourhoods, Baseline Study**, projekat RE-block (dostupno na [www.urbact.eu/file/10828/download?token=tmVr0my9](http://www.urbact.eu/file/10828/download?token=tmVr0my9))

Ruland, G. (2002): **Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau**, Stadtentwicklung, Wien

Ruland, G. (2005): **Wohnen im grünen? Wie kommt der grünen in der wohnbau?**, Fachtaennu an tier Technischen Universität Wien, Wien

Simonović, D. (urednik) (1995): **Enciklopedija Niša – priroda, prostor, stanovništvo**, Gradina, Niš

Soaita, A. (2007): **Beyond the blocks of flats, the potential for community participation in owner-built housing**, ENHR International Conference "Sustainable Urban Areas, Rotterdam

**Stambena strategija grada Niša** (2007), Skupština grada Niša, Javno preduzeće „Gradska stambena agencija“ Niš, Niš

**Stambeni profil grada Niša** (2006), Javno preduzeće "Gradska stambena agencija" Niš, Niš

**Statistički godišnjak grada Niša za 2014. god**, Grad Niš, Uprava za privredu, održivi razvoj i zaštitu životne sredine, Odsek za statistiku, Niš

Stiles, R.: **A Guideline For Making Space**, dokument u okviru projekta "UrbSpace" (dostupno na [www.urbanspaces.eu](http://www.urbanspaces.eu))

- Suter, S., Moskwa, E. (2012): *Best Practice Open Space in Higher Density Developments Project, City of Charles Sturt* (dostupno na [www.sa.gov.au/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0016/17530/Best\\_Practice\\_Open\\_Space\\_in\\_Higher\\_Density\\_Developments\\_Project\\_Summary\\_Report\\_June\\_2012.pdf](http://www.sa.gov.au/__data/assets/pdf_file/0016/17530/Best_Practice_Open_Space_in_Higher_Density_Developments_Project_Summary_Report_June_2012.pdf))
- Szemző, H., Tosics, I. (2004): *Large Housing Estates in Hungary, Policies and practices*, Faculty of Geosciences, Utrecht University, Utrecht, 2004.
- Šoe, F. (1978): *Urbanizam, utopija i stvarnost*, Građevinska knjiga, Beograd
- Tibbalds, F. (1992): *Making People Friendly Towns: Improving the public environment in towns and cities*, Longman, Harlow
- Tiessens, W., Dol, M., Peeters, B. et al (2007): *The image project new tools for neighbourhood regeneration*, Regenerating neighbourhoods by improving their image – an INTERREG IIB Project (dostupno na [http://urban.nl/sites/urban/files/IMAGE\\_new\\_tools\\_for\\_neighbourhood\\_regeneration.pdf](http://urban.nl/sites/urban/files/IMAGE_new_tools_for_neighbourhood_regeneration.pdf))
- Tosics, I. (2005,a): *Large housing estates in the west and in the east: what can we learn?*, Keynote presentation at the RESTATE conference in Ljubljana (dostupno na <http://restate.geo.uu.nl/conference/downloads.html>)
- Tosics, I. (2005, b): *Post-socialist Budapest: The invasion of market forces and the response of public leadership*, in: Hamilton, F. E. I., Dimitrowska Andrews, K., and Pichler-Milanovic, N., eds, *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization*, Tokyo: United Nations University Press, pp. 248–280
- Turner, T. (1992): *Open space planning in London: from standards per 1000 to green strategy*, *Town Planning Review*, Vol. 63 (4), pp. 365–386
- Van der Graaf, P. (2009): *Emotional Ties to the Neighbourhood in Urban Renewal in the Netherlands and the United Kingdom*, Amsterdam University Press
- Vasilevska, LJ. (2012): *Towards more User-Friendly Public Open Space in Low-rise High Density Housing Areas*, 1st International Conference on Architecture & Urban Design, EPOKA University, Department of Architecture, Tirana, pp. 855-864

- Vasilevska, L.J. (2014): *Ničija zemlja? Upravljanje i održavanje međublokovskih površina u okviru nasleđenih stambenih područja*, naučno-stručni skup ‘‘Lokalna samouprava u planiranju i uređenju prostora i naselja’’, Asocijacija prostornih planera Srbije, Beograd, str. 181-186
- Vasilevska, L.J., Vranic, P., Marinkovic, A. (2014): **The effects of changes to the post-socialist urban planning framework on public open spaces in multi-story housing areas: A view from Nis, Serbia**, *Cities*, vol. 36, pp. 83–92
- Vesnić Neđeral, Ž. (1991): *Rekreativna funkcija otvorenih prostora*, doktorska disertacija, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu
- Vesnić Neđeral, Ž. (1993): *Urbana rekreacija, funkcionalno i prostorno organizovanje rekreativnih prostora u gradu*, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd
- Zakon o komunalnim delatnostima*, " Službeni glasnik RS", br. 88/2011
- Zakon o nadzidivanju stambenih zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove*, Službeni glasnik SRS", br. 24/88 i " Službeni glasnik RS", br. 46/94
- Zakon o planiranju i izgradnji*, " Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014
- Živković, J. (2000): *Uticao ekoloških zahteva na oblikovanje rekreativnih prostora u gradu*, magistarska teza, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu
- Wassenberg, F., Van Meer, A., Van Kempen, R. (2007): *Strategies for upgrading the physical environment in deprived urban areas: Examples of good practice in Europe*, European Urban Knowledge Network (EUKN), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Federal Ministry of Transports, Building and Urban Affairs, Berlin
- Wong, S. C, S. (1995): *Provision of district and local open space in urban area: a case study of Hunghom*, Master Thesis, Center of Urban planning and Environmental management, University of Hong Kong
- Woolley, H. (2006): *Urban Open Space*, Taylor & Francis



- Yanting, Z. (2011): *Urban Open Space Design For The Chinese Floating Population Community: Planning And Site Design Guidelines*, Master Thesis, Virginia Polytechnic Institute and State University
- Yu, N. (1999): *The urban courtyard housing form as a response to human needs, culture and environment*, Master Thesis, The University of Guelph
- Yuen, B. (1996): *Use and experience of neighborhood parks in Singapore*, Journal of Leisure Research Vol 28, no. 4, pp. 293-319

## WEB IZVORI

- (Department for Communities and Local Government)  
<https://www.gov.uk/government/organisations/department-for-communities-and-local-government>
- (EAUE - European Academy of the Urban Environment) [www.eaue.de](http://www.eaue.de)
- (ENTRUST) <http://ensure.org/entrust/index.htm>
- (EPSOM-EWELL ) <http://www.epsom-ewell.gov.uk/EEBC/>
- (EUKN - European Urban Knowledge Network) [www.eukn.org](http://www.eukn.org)
- (European Comission) <http://ec.europa.eu>
- (European Parliament) [www.europarl.europa.eu](http://www.europarl.europa.eu)
- (EUROSCAPES) <http://www.euroscapes-eu.org/en/project.html>
- (GIGL – Greenspace Information for Greater London) <http://www.gigl.org.uk/>
- (Grad Niš) [www.ni.rs](http://www.ni.rs)
- (Hybrid Parks) <http://www.hybridparks.eu>
- (IMAGE project - new tools for neighbourhood regeneration) <http://urban.nl/en/project/image>
- (JKP "Gorica" Niš) [www.jkpgorica.rs](http://www.jkpgorica.rs)
- (JKP "Medijana" Niš) [www.jkpmediana.rs/](http://www.jkpmediana.rs/)
- (LUDA - Large Urban Distressed Areas Project) [www.luda-project.net](http://www.luda-project.net)
- (MP4-Making places profitable) [www.mp4-interreg.eu](http://www.mp4-interreg.eu)
- (NRPA) <http://www.nrpa.org>
- (PRAHA13) <http://www.praha13.cz>
- (RE-BLOCK) <http://www.eukn.eu/e-library/project/bericht/eventDetail/re-block-reviving-high-rise-blocks-for-cohesive-and-green-neighbourhoods/>

(Republički zavod za statistiku) [www.statserb.sr.gov.rs](http://www.statserb.sr.gov.rs)

(REPUBLIKA) [www.republika.co.rs/484-485/20.html](http://www.republika.co.rs/484-485/20.html)

(RESTATE - Restructuring Large Housing Estates in European Cities)

[www.restate.geog.uu.nl](http://www.restate.geog.uu.nl)

(Udruženje pejzažnih arhitekata Srbije) [www.upa.org.rs](http://www.upa.org.rs)

(UNHABITAT) <http://unhabitat.org/>

(URBACT-Integrated urban development transnational exchange) <http://urbact.eu/>



UNIVERZITET U NIŠU  
GRAĐEVINSKO-ARHITEKTONSKI FAKULTET



## **PRILOG 1**

# **SISTEMATIZACIJA REZULTATA ANKETE STANARA KOMPLEKSA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM**

Niš, 2016.

## ANKETNA PITANJA

1. GODINE ISPITANIKA

a. do 18 god. b. 18-45 god. c. 45-65 god. d. preko 65 god.

2. GDE NAJČEŠĆE PROVODITE VAŠE DNEVNO SLOBODNO VREME?

a. u stanu b. na slobodnom prostoru ispred zgrade c. na slobodnom prostoru u okviru stambenog bloka d. na slobodnom prostoru u okviru stambenog kompleksa e. negde drugde

3. KOLIKO VREMENA U TOKU DANA BORAVITE NA SLOBODNOM PROSTORU?

a. ne dolazim b. 15-30min d. 30-1h e. >1h

4. KO NAJVIŠE BORAVI NA SLOBODNIM PROSTORIMA?

a. deca b. omladina c. odrasli d. stariji stanari

5. DA LI MISLITE DA JE OVAJ PROSTOR DOVOLJAN U SMISLU VELIČINE?

a. ne b. da

6. KOJE AKTIVNOSTI SU ZA VAS NAVAZNIJE U OKVIRU SLOBODNIH PROSTORA? (moguće je više odgovora)

odgovori	nivo zgrade	nivo bloka
a) odmor,relaksacija		
b) beg iz stana		
c) čist vazduh-zelenilo		
d) sportske aktivnosti		
e) druženje sa susedima		
f) zabava		
g) igra dece		
h) nešto drugo		

7. ŠTA MISLITE O ZELENIM POVRŠINAMA NA SLOBODNIM PROSTORIMA? (stanje, održavanje)

a. previše b. dovoljno c. malo d. dobro održavanje e. loše održavanje

8. DA LI SE OSEĆATE BEZBEDNO NA SLOBODNIM PROSTORIMA? UKOLIKO JE ODGOVOR NE NAVESTI ZBOG ČEGA?

a. da b. ne c. prisutvo vandalskog ponašanja d. loše osvetljenje e. nesagledljivost prostora iz stambenih zgrada f. nejasne granice prostora

9. ŠTA MISLITE O OSTALIM KORSINICIMA SLOBODNIH PROSTORA?

a. nepoznati su mi b. susedi c. prijatelji

10. DA LI MISLITE DA IMA DOVOLJNO PRIVATNOSTI NA SLOBODNIM PROSTORIMA?

a. nema b. ima sasvim dovoljno

11. KOLIKO ČESTO KONTAKTIRATE SA DRUGIMA NA SLOBODNIM PROSTORIMA?

a. nikada b. ponekad c. stalno

12. DA LI JE PROSTOR ADEKVATNO UREĐEN ZA SUSRETANJE SA PRIJATELJIMA/KOMŠIJAMA?

a. ne b. da

13. KAKVO JE VAŠE MIŠLJENJE O ODRŽAVANJU SLOBODNIH PROSTORA?

a. loše b. prosečno c. odlično

14. KAKVO JE VAŠE MIŠLJENJE O ESTETICI SLOBODNIH PROSTORA?

a. neprivlačni su prostor b. privlačan i atraktivni su

15. KAKVO JE VAŠE MIŠLJENJE O EKOLOŠKOM KOMFORU NA SLOBODNIM PROSTORIMA?

a. loše b. dobro

16. DA LI SE OSEĆATE PRIJATNO NA SLOBODNIM PROSTORIMA?

a. ne b. da

17. DA LI STE UČESTVOVALI U NEKOJ AKTIVNOSTI UREĐENJA/ODRŽAVANJA SLOBODNIH PROSTORA?

a. ne b. da

18. DA LI STE ZAINTERESOVANI DA UČESTVUJETE U UREĐENJU SLOBODNIH PROSTORA I KOJIH?

a. ne interesuje me b. nemam vremena c. da d. ispred zgrade e. na nivou bloka f. nivou kompleksa

19. DA LI IMATE POVERENJE DA BI VAŠI PREDLOZI VEZANI ZA UNAPREĐENJE SLOBODNIH PROSTORA BILI UVAŽENI PRILIKOM POKRETANJA PROGRAMA REVITALIZACIJE?

a. ne b. da c. možda

20. DA LI STE SPREMNI DA FINANSIJSKI UČESTVUJETE U UREĐENJU SLOBODNIH PROSTORA?

a. ne b. da

21. DA LI MISLITE DA PREDLOG ZA UNAPREĐENJE SLOBODNIH PROSTORA TREBA DA POTIČE OD STANARA ILI STRUČNIH AKTERA (ARHITEKTE, URBANISTI, PEJZAŽNE ARHITEKTE...)

a. stanari b. stručni akteri c. zajedno

22. KAKVA JE VAŠA GENERALNA OCENA STANJA SLOBODNIH PROSTORA?

a. zapušten b. prosečan c. atraktivan, uređen

23. ŠTA VIDITE KAO KLJUČNE PROBLEME NA SLOBODNIM PROSTORIMA? (moguće je više odgovora)

odgovori	nivo zgrade	nivo bloka
a) nema prostora za relaksaciju		
b) zastarela urbana oprema		
c) nema prostora za igru dece		
d) mali slobodni prostori		
e) prostori nisu privlačni		
f) higijena na niskom nivou		
g) nema ili su male zelene površine		
h) zapuštene zelene površine		
i) vandalsko ponašanje		
j) parkiranje na slobodnim prostorima		
k) mala privatnost		
l) nema nikakvih vidova unapredjenja		
lj) nešto drugo		

24. DA LI IMATE NEKI PREDLOG ZA UNAPREDJENJE SLOBODNIH PROSTORA? (moguće je više odgovora)

odgovori	nivo zgrade	nivo bloka
a) modernizacija urbane opreme		
b) prostor za relaksaciju		
c) prostor za okupljanje		
d) tereni za rekreaciju		
e) čišćenje, održavanje		
f) prostori za igru dece		
g) prostor za društvenu igru		
h) održavanje higijene		
i) poboljšanje osvetljenja		
j) afirmacija poluprivatnih/polu javnih slobodnih prostora		
k) preuređenje uredjenje slobodnih prostora		
l) rešavanje problema parkiranja		
lj) nešto drugo		

<b>PODRUČJE 1 - NASELJE KRIVI VIR</b>		<b>broj ispitanika 87</b>		
<b>Pitanje</b>	<b>broj odgovora</b>	<b>% zastupljenost</b>		
<b>1. Godine ispitanika</b>				
a) do 18	7	8.05		
b) 18-45	33	37.93		
c) 45-65	29	33.33		
d) preko 65	18	20.69		
<b>2. Gde najčešće provodite vaše dnevno slobodno vreme ?</b>				
a) u stanu	17	19.54		
b) na slobodnim prostorima ispred zgrade	19	21.84		
c) na slobodnim prostorima u okviru stambenog bloka	14	16.09		
d) na slobodnim prostorima u okviru stambenog kompleksa	12	13.79		
e) negde drugde	25	28.74		
<b>3. Koliko vremena u toku dana boravite na slobodnim prostorima?</b>				
a) ne dolazim	21	24.14		
b) 15-30 min	32	36.78		
d) 30min-1h	15	17.24		
e) >1h	19	21.84		
<b>4. Ko najviše boravi na slobodnim prostorima?</b>				
a) deca	36	41.38		
b) omladina	16	18.39		
c) odrasli	20	22.99		
d) stariji stanari	15	17.24		
<b>5. Da li mislite da je ovaj prostor dovoljan u smislu velicine?</b>				
a) da	33	37.93		
b) ne	54	62.07		
<b>6. Koje aktivnosti su za vas najvažnije u okviru slobodnih prostora?</b>				
	<b>nivo zgrade</b>		<b>nivo bloka</b>	
	<b>broj odgovora</b>	<b>% zastupljenost</b>	<b>broj odgovora</b>	<b>% zastupljenost</b>
a) odmor,relaksacija	39	22.81	25	12.02
b) beg iz stana	27	15.79	38	18.27
c) čist vazduh-zelenilo	11	6.43	44	21.15
d) sportske aktivnosti	7	4.09	27	12.98
e) druženje sa susedima	41	23.98	17	8.17
f) zabava	15	8.77	21	10.10
g) igra dece	31	18.13	36	17.31
h) nešto drugo	0	0.00	0	0.00
<b>Pitanje</b>	<b>broj odgovora</b>		<b>% zastupljenost</b>	
<b>7. Šta mislite o zelenim površinama na slobodnim prostorima?</b>				
a) previše	2		3.92	
b) dovoljno	23		45.10	
c) malo	26		50.98	
d) dobro održavanje	9		18.75	
e) loše održavanje	39		81.25	
<b>8. Da li se osećate bezbedno na slobodnim prostorima? Ukoliko je odgovor ne navesti zbog čega?</b>				
a) da	1		37.50	
b) ne	35		62.50	
c) vandalsko ponasanje	12		22.64	
d) loše osvetljenje	28		52.83	
e) nesagledljivost prostora	10		18.87	
f) nejasne granice prostora	3		5.66	
<b>9. Šta mislite o ostalim korisnicima slobodnih prostora?</b>				
a) nepoznati su mi	12		13.79	
b) susedi	55		63.22	
c) prijatelji	20		22.99	
<b>10. Da li mislite da ima dovoljno privatnosti na slobodnim prostorima?</b>				
a) nema	48		55.17	
b) ima sasvim dovoljno	39		44.83	
<b>11. Koliko često kontaktirate sa drugima na slobodnim prostorima?</b>				
a) nikada	11		12.64	
b) ponekad	40		45.98	



c) stalno	36	41.38		
12. Da li je prostor adekvatno uredjen za susretanje sa prijateljima/komšijama?				
a) ne	23	26.44		
b) da	64	73.56		
13. Kakvo je vaše mišljenje o održavanju slobodnih prostora?				
a) loše	53	60.92		
b) prosečno	33	37.93		
c) odlično	2	2.30		
14. Kakvo je vaše mišljenje o estetici slobodnih prostora?				
a) neprivlačni su	70	80.46		
b) privlačni i atraktivni su	17	19.54		
15. Kakvo je vaše mišljenje o ekološkom komforu na slobodnim prostorima?				
a) dobro	22	25.29		
b) loše	65	74.71		
16. Da li se osećate prijatno na na slobodnim prostorima?				
a) ne	27	31.03		
b) da	60	68.97		
17. Da li ste učestvovali u nekoj aktivnosti uredjenja/održavanja slobodnih prostora?				
a) ne	62	71.26		
b) da	25	28.74		
18. Da li ste zainteresovani da učestvujete u uredjenju slobodnih prostora i kojih?				
a) ne interesuje me	18	26.87		
b) nemam vremena	20	29.85		
c) da	29	43.28		
d) ispred zgrade	15	51.72		
e) na nivou bloka	11	37.93		
19. Da li imate poverenja da bi vaši predlozi vezani za unapredjenje slobodnih prostora bili uvaženi prilikom pokretanja programa revitalizacije?				
a) ne	44	50.57		
b) da	28	32.18		
c) možda	15	17.24		
20. Da li ste spremni da finansijski učestvujete u uredjenju slobodnih prostora?				
a) ne	23	26.44		
b) da	64	73.56		
21. Da li mislite da predlog za unapredjenje slobodnih prostora treba da potiče od stanara ili stručnih aktera?				
a) stanari	7	8.05		
b) stručni akteri	26	29.89		
c) zajedno	54	62.07		
22. Kakva je vaša generalna ocena stanja slobodnih prostora?				
a) zapušten	56	64.37		
b) prosečan	25	28.74		
c) atraktivan, uređen	6	6.90		
23. Šta vidite kao ključne probleme na slobodnim prostorima?				
	nivo zgrade		nivo bloka	
	broj odgovora	% zastupljenost	broj odgovora	% zastupljenost
a) nema prostora za relaksaciju	28	11.02	26	8.23
b) zastarela urbana oprema	42	16.54	35	11.08
c) nema prostora za igru dece	11	4.33	32	10.13
d) mali slobodni prostori	22	8.66	22	6.96
e) prostori nisu privlačni	15	5.91	23	7.28
f) higijena na niskom nivou	31	12.20	27	8.54
g) nema ili su male zelene površine	9	3.54	23	7.28
h) zapuštene zelene površine	31	12.20	31	9.81
i) vandalsko ponašanje	15	5.91	11	3.48
j) parkiranje na slobodnim prostorima	10	3.94	25	7.91
k) mala privatnost	15	5.91	23	7.28
l) nema nikakvih vidova unapredjenja	24	9.45	37	11.71

lj) nešto drugo	1	0.39	1	0.32
24. Da li imate neki predlog za unapredjenje slobodnih prostora?				
	nivo zgrade		nivo bloka	
	% zastupljenost	broj odgovora	broj odgovora	% zastupljenost
a) modernizacija urbane opreme	36	12.77	50	12.38
b) prostor za relaksaciju	27	9.57	31	7.67
c) prostor za okupljanje	17	6.03	36	8.91
d) tereni za rekreaciju	7	2.48	30	7.43
e) čišćenje, održavanje	37	13.12	44	10.89
f) prostori za igru dece	20	7.09	39	9.65
g) prostor za društvenu igru	17	6.03	30	7.43
h) održavanje higijene	42	14.89	34	8.42
i) poboljšanje osvetljenja	42	14.89	44	10.89
j) afirmacija poluprivatnih/polu javnih slobodnih prostora	19	6.74	20	4.95
k) preuređenje uredjenje slobodnih prostora	9	3.19	21	5.20
l) rešavanje problema parkiranja	9	3.19	25	6.19
lj) nešto drugo	0	0.00	0	0.00

<b>PODRUČJE 2 - NASELJE DURLAN</b>		<b>broj ispitanika 71</b>		
<b>Pitanje</b>	<b>broj odgovora</b>	<b>% zastupljenost</b>		
<b>1. Godine ispitanika</b>				
a) do 18	7	9.86		
b) 18-45	25	35.21		
c) 45-65	27	38.03		
d) preko 65	12	16.90		
<b>2. Gde najčešće provodite vaše dnevno slobodno vreme ?</b>				
a) u stanu	40	56.34		
b) na slobodnim prostorima ispred zgrade	16	22.54		
c) na slobodnim prostorima u okviru stambenog bloka	4	5.63		
d) na slobodnim prostorima u okviru stambenog kompleksa	0	0.00		
e) negde drugde	11	15.49		
<b>3. Koliko vremena u toku dana boravite na slobodnim prostorima?</b>				
a) ne dolazim	12	16.90		
b) 15-30 min	25	35.21		
d) 30min-1h	14	19.72		
e) >1h	20	28.17		
<b>4. Ko najviše boravi na slobodnim prostorima?</b>				
a) deca	28	39.44		
b) omladina	5	7.04		
c) odrasli	4	5.63		
d) stariji stanari	45	63.38		
<b>5. Da li mislite da je ovaj prostor dovoljan u smislu velicine?</b>				
a) da	33	25		
b) ne	32	46		
<b>6. Koje aktivnosti su za vas najvažnije u okviru slobodnih prostora?</b>				
	nivo zgrade		nivo bloka	
	broj odgovora	% zastupljenost	broj odgovora	% zastupljenost
a) odmor,relaksacija	49	26.34	33	14.86
b) beg iz stana	13	6.99	30	13.51
c) čist vazduh-zelenilo	15	8.06	4	1.80
d) sportske aktivnosti	21	11.29	37	16.67
e) druženje sa susedima	43	23.12	39	17.57
f) zabava	31	16.67	28	12.61
g) igra dece	12	6.45	51	22.97
h) nešto drugo	2	1.08	0	0.00
<b>Pitanje</b>	<b>broj odgovora</b>		<b>% zastupljenost</b>	
<b>7. Šta mislite o zelenim površinama na slobodnim prostorima?</b>				
a) previše	2		6.67	
b) dovoljno	26		86.67	
c) malo	2		6.67	
d) dobro održavanje	6		13.04	
e) loše održavanje	40		86.96	
<b>8. Da li se osećate bezbedno na slobodnim prostorima? Ukoliko je odgovor ne navesti zbog čega?</b>				
a) da	20		28.17	
b) ne	51		71.83	
c) vandalsko ponasanje	20		28.17	
d) loše osvetljenje	40		56.34	
e) nesagledljivost prostora	7		9.86	
f) nejasne granice prostora	4		5.63	
<b>9. Šta mislite o ostalim korisnicima slobodnih prostora?</b>				
a) nepoznati su mi	7		9.86	
b) susedi	52		73.24	
c) prijatelji	12		16.90	
<b>10. Da li mislite da ima dovoljno privatnosti na slobodnim prostorima?</b>				
a) nema	32		45.07	
b) ima sasvim dovoljno	39		54.93	
<b>11. Koliko često kontaktirate sa drugima na slobodnim prostorima?</b>				
a) nikada	3		4.23	
b) ponekad	41		57.75	

c) stalno	27	38.03		
12. Da li je prostor adekvatno uredjen za susretanje sa prijateljima/komšijama?				
a) ne	43	60.56		
b) da	28	39.44		
13. Kakvo je vaše mišljenje o održavanju slobodnih prostora?				
a) loše	48	67.61		
b) prosečno	23	32.39		
c) odlično	0	0.00		
14. Kakvo je vaše mišljenje o estetici slobodnih prostora?				
a) neprivlačni su	62	87.32		
b) privlačni i atraktivni su	9	12.68		
15. Kakvo je vaše mišljenje o ekološkom komforu na slobodnim prostorima?				
a) loše	60	84.51		
b) dobro	11	15.49		
16. Da li se osećate prijatno na na slobodnim prostorima?				
a) ne	47	66.20		
b) da	24	33.80		
17. Da li ste učestvovali u nekoj aktivnosti uredjenja/održavanja slobodnih prostora?				
a) ne	47	66.20		
b) da	24	33.80		
18. Da li ste zainteresovani da učestvujete u uredjenju slobodnih prostora i kojih?				
a) ne interesuje me	20	28.17		
b) nemam vremena	30	42.25		
c) da	21	29.58		
d) ispred zgrade	62	84.93		
e) na nivou bloka	11	15.07		
19. Da li imate poverenja da bi vaši predlozi vezani za unapredjenje slobodnih prostora bili uvaženi prilikom pokretanja programa revitalizacije?				
a) ne	17	23.94		
b) da	16	22.54		
c) možda	38	53.52		
20. Da li ste spremni da finansijski učestvujete u uredjenju slobodnih prostora?				
a) ne	59	83.10		
b) da	12	16.90		
21. Da li mislite da predlog za unapredjenje slobodnih prostora treba da potiče od stanara ili stručnih aktera?				
a) stanari	12	18.18		
b) stručni akteri	17	25.76		
c) zajedno	37	56.06		
22. Kakva je vaša generalna ocena stanja slobodnih prostora?				
a) zapušten	16	22.54		
b) prosečan	18	25.35		
c) atraktivan, uređen	37	52.11		
23. Šta vidite kao ključne probleme na slobodnim prostorima?				
	nivo zgrade		nivo bloka	
	broj odgovora	% zastupljenost	broj odgovora	% zastupljenost
a) nema prostora za relaksaciju	34	11.93	43	8.79
b) zastarela urbana oprema	15	5.26	46	9.41
c) nema prostora za igru dece	17	5.96	49	10.02
d) mali slobodni prostori	17	5.96	32	6.54
e) prostori nisu privlačni	31	10.88	45	9.20
f) higijena na niskom nivou	37	12.98	43	8.79
g) nema ili su male zelene površine	15	5.26	36	7.36
h) zapuštene zelene površine	15	5.26	43	8.79
i) vandalsko ponašanje	26	9.12	29	5.93
j) parkiranje na slobodnim prostorima	15	5.26	52	10.63
k) mala privatnost	36	12.63	32	6.54
l) nema nikakvih vidova unapredjenja	26	9.12	37	7.57

lj) nešto drugo	1	0.35	2	0.41
24. Da li imate neki predlog za unapredjenje slobodnih prostora?				
	nivo zgrade		nivo bloka	
	% zastupljenost	broj odgovora	broj odgovora	% zastupljenost
a) modernizacija urbane opreme	24	10.57	29	7.99
b) prostor za relaksaciju	23	10.13	27	7.44
c) prostor za okupljanje	19	8.37	31	8.54
d) tereni za rekreaciju	12	5.29	27	7.44
e) čišćenje, održavanje	21	9.25	37	10.19
f) prostori za igru dece	21	9.25	34	9.37
g) prostor za društvenu igru	18	7.93	25	6.89
h) održavanje higijene	25	11.01	29	7.99
i) poboljšanje osvetljenja	17	7.49	30	8.26
j) afirmacija poluprivatnih/polu javnih slobodnih prostora	10	4.41	20	5.51
k) preuređenje uredjenje slobodnih prostora	12	5.29	24	6.61
l) rešavanje problema parkiranja	10	4.41	35	9.64
lj) nešto drugo	15	6.61	15	4.13

<b>PODRUČJE 3 - NASELJE KRIVE LIVADE</b>		<b>broj ispitanika 71</b>		
<b>Pitanje</b>	<b>broj odgovora</b>		<b>% zastupljenost</b>	
<b>1. Godine ispitanika</b>				
a) do 18	14		21.21	
b) 18-45	23		34.85	
c) 45-65	16		24.24	
d) preko 65	13		19.70	
<b>2. Gde najčešće provodite vaše dnevno slobodno vreme ?</b>				
a) u stanu	25		37.88	
b) na slobodnim prostorima ispred zgrade	23		34.85	
c) na slobodnim prostorima u okviru stambenog bloka	12		18.18	
d) na slobodnim prostorima u okviru stambenog kompleksa	2		3.03	
e) negde drugde	7		10.61	
<b>3. Koliko vremena u toku dana boravite na slobodnim prostorima?</b>				
a) ne dolazim	15		22.73	
b) 15-30 min	17		25.76	
d) 30min-1h	14		21.21	
e) >1h	21		31.82	
<b>4. Ko najviše boravi na slobodnim prostorima?</b>				
a) deca	29		43.94	
b) omladina	9		13.64	
c) odrasli	3		4.55	
d) stariji stanari	31		46.97	
<b>5. Da li mislite da je ovaj prostor dovoljan u smislu velicine?</b>				
a) da	33		50	
b) ne	32		48.48	
<b>6. Koje aktivnosti su za vas najvažnije u okviru slobodnih prostora?</b>				
	nivo zgrade		nivo bloka	
	broj odgovora	% zastupljenost	broj odgovora	% zastupljenost
a) odmor,relaksacija	35	17.24	28	12.39
b) beg iz stana	23	11.33	37	16.37
c) čist vazduh-zelenilo	25	12.32	38	16.81
d) sportske aktivnosti	7	3.45	29	12.83
e) druženje sa susedima	52	25.62	25	11.06
f) zabava	25	12.32	28	12.39
g) igra dece	30	14.78	37	16.37
h) nešto drugo	6	2.96	4	1.77
<b>7. Šta mislite o zelenim površinama na slobodnim prostorima?</b>				
a) previše	0		0.00	
b) dovoljno	52		81.25	
c) malo	12		18.75	
d) dobro održavanje	10		17.54	
e) loše održavanje	47		82.46	
<b>8. Da li se osećate bezbedno na slobodnim prostorima? Ukoliko je odgovor ne navesti zbog čega?</b>				
a) da	16		36.36	
b) ne	28		63.64	
c) vandalsko ponasanje	7		21.88	
d) loše osvetljenje	18		56.25	
e) nesagledljivost prostora	6		18.75	
f) nejasne granice prostora	1		3.13	
<b>9. Šta mislite o ostalim korisnicima slobodnih prostora?</b>				
a) nepoznati su mi	18		27.27	
b) susedi	37		56.06	
c) prijatelji	11		16.67	
<b>10. Da li mislite da ima dovoljno privatnosti na slobodnim prostorima?</b>				
a) nema	24		36.36	
b) ima sasvim dovoljno	42		63.64	
<b>11. Koliko često kontaktirate sa drugima na slobodnim prostorima?</b>				
a) nikada	7		10.61	
b) ponekad	42		63.64	
c) stalno	17		25.76	

12. Da li je prostor adekvatno uređen za susretanje sa prijateljima/komšijama?				
a) ne		46		69.70
b) da		20		30.30
13. Kakvo je vaše mišljenje o održavanju slobodnih prostora?				
a) loše		44		66.67
b) prosečno		19		28.79
c) odlično		3		4.55
14. Kakvo je vaše mišljenje o estetici slobodnih prostora?				
a) neprivlačni su		51		77.27
b) privlačni i atraktivni su		15		22.73
15. Kakvo je vaše mišljenje o ekološkom komforu na slobodnim prostorima?				
a) loše		45		68.18
b) dobro		21		31.82
16. Da li se osećate prijatno na slobodnim prostorima?				
a) ne		30		45.45
b) da		36		54.55
17. Da li ste učestvovali u nekoj aktivnosti uređenja/održavanja slobodnih prostora?				
a) ne		42		63.64
b) da		24		36.36
18. Da li ste zainteresovani da učestvujete u uređenju slobodnih prostora i kojih?				
a) ne interesuje me		17		27.42
b) nemam vremena		11		17.74
c) da		34		54.84
d) ispred zgrade		23		67.65
e) na nivou bloka		11		32.35
19. Da li imate poverenja da bi vaši predlozi vezani za unapređenje slobodnih prostora bili uvaženi prilikom pokretanja programa revitalizacije?				
a) ne		25		37.88
b) da		5		7.58
c) možda		36		54.55
20. Da li ste spremni da finansijski učestvujete u uređenju slobodnih prostora?				
a) ne		45		68.18
b) da		21		31.82
21. Da li mislite da predlog za unapređenje slobodnih prostora treba da potiče od stanara ili stručnih aktera?				
a) stanari		12		18.18
b) stručni akteri		17		25.76
c) zajedno		37		56.06
22. Kakva je vaša generalna ocena stanja slobodnih prostora?				
a) zapušten		35		53.03
b) prosečan		27		40.91
c) atraktivan, uređen		4		6.06
23. Šta vidite kao ključne probleme na slobodnim prostorima?				
		nivo zgrade		nivo bloka
		broj odgovora	% zastupljenost	broj odgovora
				% zastupljenost
a) nema prostora za relaksaciju		29	10.10	18
				5.83
b) zastarela urbana oprema		34	11.85	36
				11.65
c) nema prostora za igru dece		33	11.50	19
				6.15
d) mali slobodni prostori		15	5.23	19
				6.15
e) prostori nisu privlačni		25	8.71	25
				8.09
f) higijena na niskom nivou		29	10.10	38
				12.30
g) nema ili su male zelene površine		17	5.92	19
				6.15
h) zapuštene zelene površine		23	8.01	24
				7.77
i) vandalsko ponašanje		27	9.41	18
				5.83
j) parkiranje na slobodnim prostorima		15	5.23	43
				13.92
k) mala privatnost		17	5.92	11
				3.56
l) nema nikakvih vidova unapređenja		17	5.92	38
				12.30
lj) nešto drugo		6	2.09	1
				0.32

24. Da li imate neki predlog za unapredjenje slobodnih prostora?				
	nivo zgrade		nivo bloka	
	% zastupljenost	broj odgovora	broj odgovora	% zastupljenost
a) modernizacija urbane opreme	29	10.14	37	11.21
b) prostor za relaksaciju	27	9.44	24	7.27
c) prostor za okupljanje	24	8.39	28	8.48
d) tereni za rekreaciju	10	3.50	22	6.67
e) čišćenje, održavanje	34	11.89	42	12.73
f) prostori za igru dece	23	8.04	26	7.88
g) prostor za društvenu igru	18	6.29	16	4.85
h) održavanje higijene	46	16.08	32	9.70
i) poboljšanje osvetljenja	37	12.94	41	12.42
j) afirmacija poluprivatnih/polu javnih slobodnih prostora	11	3.85	11	3.33
k) preuređenje uredjenje slobodnih prostora	12	4.20	8	2.42
l) rešavanje problema parkiranja	15	5.24	43	13.03
lj) nešto drugo	0	0.00	0	0.00



## BIOGRAFIJA AUTORA



Ivana Bogdanović Protić je rođena u Nišu 22.06.1976. Osnovnu školu „Sveti Sava“ i gimnaziju „Bora Stanković“ završila je u Nišu kao nosilac Vukovih diploma. Diplomirala je na Građevinsko–arhitektonskom fakultetu u Nišu 2001. god. sa prosečnom ocenom 9.52 na temu *“Idejni projekat pozorišta“* i stekla zvanje diplomiranog inženjera arhitekture. Magistarske studije na Građevinsko–arhitektonskom fakultetu u Nišu upisala je 2001.god. i položila sve ispite sa prosečnom ocenom 10. Magistarsku tezu na temu *“Unapređenje višespratnog stanovanja metodom urbane regeneracije sa posebnim osvrtom na grad Niš“* odbranila je 2008. god. i stekla zvanje magistar arhitektonskih nauka.

Tokom osnovnih studija bila je više puta nagrađivana za natprosečne rezultate i dobitnik je nagrade Skupštine grada Niša kao najbolji diplomirani student Građevinsko - arhitektonskog fakulteta 2001.god. U toku studija bila je stipendista Ministarstva za nauku Republike Srbije, kao i Skupštine grada Niša za talentovane đake i studente i dobitnik je stipendije Kraljevske norveške ambasade za natprosečne rezultate u studiranju. Kao student učestvovala je na više izložbi i dobitnik je II nagrade na Salonu urbanizma 1998. god.

Rad u nastavi na Građevinsko–arhitektonskom fakultetu u Nišu započela je kao student demonstrator školske 2000/ 2001. god. Nakon završenih studija 2001. god radila je kao istraživač pripravnik do 2003. god. kada je zapošljena kao asistent pripravnik. U periodu od 2001. god. radi kao asistent na više predmeta na osnovnim i master studijama na užoj naučnoj oblasti Urbanizam i prostorno planiranje. Bavi se naučno-istraživačkim radom od 2001. god. Učestvovala je na jednom međunarodnom i na tri projekta Ministarstva nauke. Objavila je monografiju *“Urbana regeneracija višespratnog stanovanja“* 2009. god. Autor je i koautor velikog broja naučnih radova publikovanih u domaćim i međunarodnim časopisima i zbornicima i učesnik je domaćih i međunarodnih skupova i konferencija. Član je autorskog tima za više idejnih i glavnih arhitektonskih i urbanističkih projekata i učesvovala je na je više stručnih konkursa i izložbi. Kao koautor dobitnik je I nagrade za *“Idejno urbanističko-arhitektonsko rešenje uređenja centralne zone Niške Banje“* 2006. god., III nagrade na Salonu urbanizma 2007. god. i II nagrade na Salonu urbanizma 2009.god.

Član je 3 stručna udruženja. Govori engleski i francuski jezik.

Udata je i majka jedne devojčice.



Univerzitet u Nišu

---

## Izjava 1.

### IZJAVA O AUTORSTVU

Izjavljujem da je doktorska disertacija, pod naslovom:

**"DEFINISANJE MODELA REVITALIZACIJE SLOBODNIH  
PROSTORAKOMPLEKSA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM U  
FUNKCIJI UNAPREĐENJA KVALITETA ŽIVOTA"**

koja je odbranjena na Građevinsko-arhitektonskom fakultetu Univerziteta u Nišu:

- rezultat sopstvenog istraživačkog rada;
- da ovu disertaciju, ni u celini, niti u delovima, nisam prijavljivala na drugim fakultetima, niti univerzitetima;
- da nisam povredila autorska prava, niti zloupotrebila intelektualnu svojinu drugih lica.

Dozvoljavam da se objave moji lični podaci, koji su u vezi sa autorstvom i dobijanjem akademskog zvanja doktora nauka, kao što su ime i prezime, godina i mesto rođenja i datum odbrane rada, i to u katalogu Biblioteke, Digitalnom repozitorijumu Univerziteta u Nišu, kao i u publikacijama Univerziteta u Nišu.

U Nišu, \_\_\_\_\_

Autor disertacije: Ivana S. Bogdanović Protić

Potpis autora disertacije:

\_\_\_\_\_



Univerzitet u Nišu

---

**Izjava 2.**

**IZJAVA O ISTOVETNOSTI ŠTAMPANE I ELEKTRONSKE  
VERZIJE DOKTORSKOG RADA**

Ime i prezime autora: **Ivana S. Bogdanović Protić**

Naslov disertacije: "**DEFINISANJE MODELA REVITALIZACIJE SLOBODNIH  
PROSTORA KOMPLEKSA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM U FUNKCIJI  
UNAPREĐENJA KVALITETA ŽIVOTA**"

Mentor: **Dr Petar Mitković, redovni profesor Građevinsko-arhitektonskog fakulteta  
Univerziteta u Nišu**

Izjavljujem da je štampani oblik moje doktorske disertacije istovetan elektronskom obliku, koji sam predala za unošenje u **Digitalni repozitorijum Univerziteta u Nišu.**

U Nišu, \_\_\_\_\_

Potpis autora disertacije:

\_\_\_\_\_



Univerzitet u Nišu

---

### Izjava 3.

## IZJAVA O KORIŠĆENJU

Ovlašćujem Univerzitetsku biblioteku „Nikola Tesla“ da, u Digitalni repozitorijum Univerziteta u Nišu, unese moju doktorsku disertaciju, pod naslovom:

**"DEFINISANJE MODELA REVITALIZACIJE SLOBODNIH PROSTORA  
KOMPLEKSA SA VIŠESPRATNIM STANOVANJEM U FUNKCIJI  
UNAPREĐENJA KVALITETA ŽIVOTA"**

Disertaciju sa svim priložima predala sam u elektronskom obliku, pogodnom za trajno arhiviranje.

Moju doktorsku disertaciju, unetu u Digitalni repozitorijum Univerziteta u Nišu, mogu koristiti svi koji poštuju odredbe sadržane u odabranom tipu licence. Kreativne zajednice (Creative Commons), za koju sam se odlučila.

1. Autorstvo (CC BY)
2. Autorstvo – nekomercijalno (CC BY-NC)
3. Autorstvo – nekomercijalno – bez prerade (CC BY-NC-ND)
4. Autorstvo – nekomercijalno – deliti pod istim uslovima (CC BY-NC-SA)
5. Autorstvo – bez prerade (CC BY-ND)
6. Autorstvo – deliti pod istim uslovima (CC BY-SA)

U Nišu, \_\_\_\_\_

Autor disertacije: Ivana S. Bogdanović Protić

Potpis autora disertacije:

\_\_\_\_\_