



ИСТРАЖИВАЊЕ УРБАНЕ РЕГЕНЕРАЦИЈЕ – ПРОЈЕКАТ КОМПЛЕКСА
МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ У НОВОМ САДУ

URBAN REGENERATION RESEARCH – MIXED-USE COMPLEX PROJECT IN
NOVI SAD

Мија Стантић, Факултет техничких наука, Нови Сад

Област – АРХИТЕКТУРА

Кратак садржај – Рад се бави истраживањем сложеног процеса урбане регенерације и спровођењем урбане регенерације у центрима градова. Акцент је стављен на сам појам урбане регенерације, циљеве, стратегије и приступе при урбаној регенерацији. Кроз анализу студије случаја успешних урбаних регенерација у свету, долази се до закључка шта је све потребно да би овај процес био успешан. Пројекат комплекса мешовите намене у Новом Саду представља успешан пример урбане регенерације и на најбољи начин одговара на затечене услове локације. Акцент је стављен на урбану пољопривреду и самоодрживост, као и на значај заједнице.

Кључне речи: урбана регенерација, градско језгро, објекат мешовите намене, заједница

Abstract – The subject of this paper deals with the research of the complex process of urban regeneration and the implementation of urban regeneration in the city centres. Emphasis is placed on the very concept of urban regeneration, goals, strategies and approaches to it. Through the analysis of the case studies of successful urban regeneration in the world, we come to the conclusion of what is needed to make this process successful. The project of a mixed-use complex in Novi Sad is a successful example of urban regeneration and responds in the best ways to the conditions of the location. Emphasis is placed on urban agriculture and self-sustainability, as well as the importance of the community.

Keywords: urban regeneration, city core, mixed-use objects, community

1. УВОД

Предмет рада је истраживање процеса урбане регенерације и њено спровођење у градовима. Појам урбане регенерације је релативно нов појам у архитектури и урбанизму, из разлога што су градови данашњице суочени са наглим порастом броја становника. Један од елемената који је претрпео и даље трпи промену јесте сама структура града. Унутрашњи град или градско језгро, као најстарији део у структури сваког града, доживело је значајне промене како у намени самог подручја, тако и у

НАПОМЕНА:

Овај рад проистекао је из мастер рада чији ментор је била др Саша Медић, доцент.

структури и морфологији. Рад анализира како се спроводи успешна урбана регенерација и шта она представља. Детаљном анализом појма, као и студијом случаја, износе се јасни закључци о значају урбане регенерације за градове, као и закључци о томе шта је тренутно потребно променити како би становницима градова пружили боље услове за живот.

2. ПОЈАМ „УРБАНА РЕГЕНЕРАЦИЈА“

Појам урбана регенерација представља свеобухватан стратешки процес који за циљ има ревитализацију и побољшање урбаних подручја. Најчешће мете урбане регенерације су она подручја која су искусила економски пад, физичко пропадање или било какав облик деградације и неискоришћености. Урбана регенерација укључује низ активности и иницијатива осмишљених да побољшају укупни квалитет живота у граду или у одређеном кварту и често се примењује на браунфилд локацијама, недовољно искоришћеним и запуштеним подручјима.

Урбана регенерација се углавном спроводи ради промовисања економског раста: повећања запослености, привлачења становника и инвеститора и откључавања потенцијала у напуштеним областима. Други разлог јесте побољшање квалитета живота људи који живе у близини ових места [1].

Постоје три типа урбане регенерације:

1. Економска – има за циљ повећање пословања и раста, запошљавања, зараде и развоја неког подручја
2. Друштвена/културолошка – односи се на друштвене интервенције и приступе усмерене на здравље и добробит, образовање и развој вештина, специфичне контексте заједнице, уметност и културу, породицу, родитељство и добробит детета, али и целе заједнице
3. Еколошка – фокусирана на обнову напуштеног земљишта и побољшање околине: развој урбаних зелених површина, успешно управљање зеленим појасевима, обнова и развој браунфилд локација и спровођење пројеката усмерених на животну средину, укључујући оне који промовишу пешачки саобраћај, вожњу бициклом и коришћење јавног превоза, као и рециклирање [2].

3. ЦИЉЕВИ УРБАНЕ РЕГЕНЕРАЦИЈЕ

Циљеви урбане регенерације су многобројни и варирају у зависности од специфичних потреба и приоритета сваке локалне заједнице и урбаног

подручја. Такође су уско везани за тип урбане регенерације.

Неки од општих циљева су:

- Економски развој: подстицање економског раста и шанси за инвестиције у некој области привлачењем предузећа, отварањем радних места и повећањем вредности саме имовине
- Социјална инклузија: подстицање социјалне равнотеже и смањење неједнакости обезбеђивањем бољих услова становања и инфраструктуре која служи околини и заједници
- Одрживост животне средине: промовисање праксе одрживог развоја побољшањем зелених површина, смањењем загађења и подстицањем еколошки прихватљивијих опција превоза
- Културно/историјско очување: очување културног наслеђа заједнице и историјских знаменитости уз промоцију културе
- Унапређење инфраструктуре: надоградња транспортних система, комуналних и јавних услуга, како би се задовољила тренутне и будуће потребе
- Обнова стамбеног простора: реновирање или изградња нових стамбених јединица за решавање недостатка стамбеног простора или побољшање квалитета постојећег становања
- Јавни простори: стварање атрактивних јавних простора као што су паркови, тргови и подручја погодна за пешаке како би се побољшао квалитет живота и промовисала интеракција у заједници
- Развој мешовите намене: подстицање развоја зграда мешовите намене које комбинују стамбене, пословне и рекреативне просторе, промовишући живописно урбано окружење

Пројекти урбане регенерације неретко укључују сарадњу између владиних организација, приватних сектора, друштвених организација и становника подручја. Често захтевају пажљиво планирање, улагање и дугорочну посвећеност, како би се из постојећег стања које је проблематично, свеобухватном анализом фактора, дошло до одговарајућег новопроектваног стања. Једна од кључних ствари код урбане регенерације дешава се пре саме урбане регенерације, а то је темељна анализа контекста и позитивних и негативних утицаја на заједницу. Успешна урбана регенерација сматра се оном која је довела до живље, инклузивније и економски одрживије урбане средине, чиме је дат допринос самом благостању заједнице.

4. СТРАТЕГИЈЕ/ПРИСТУПИ

А) Уклањање сламова – рушење трошних објеката који се налазе у сиротињским четвртима. Ова стратегија се користи када рушење сламова има за циљ трансформацију насеља са ниским приходима, лошом репутацијом и развојем у квалитетнији вид становања или неке друге намене. Ово је најрадикалнији облик урбане регенерације у физичком смислу, зато што се руше читава насеља, што је некада једини излаз и решење проблема.

Б) Обнова – под овом стратегијом подразумева се рушење постојећих објеката њихово замењивање новим објектима. Обнова подразумева уклањање

постојећих зграда и поновну употребу тог земљишта за изградњу. Ова стратегија је примењива у подручјима где су објекти у већој мери девастирани/у лошем стању, где је њихова рехабилитација немогућа или економски неисплатива. Рушење и реконструкција понекад и целих блокова, је једино решење које ће обезбедити комфор и сигурност становницима.

В) Рехабилитација – реновирање и поправка постојећих објеката. Стратегија која изискује највише знања и планирања. Применљива је на објектима када је конструкција објекта у добром стању, али је читав објекат у општем лошем стању због немарности и запуштености. Препознаје и користи постојеће старе објекте као вредан ресурс, који није вредан рушења, већ адаптирања модерним потребама и стандардима.

Г) Побољшање становања – за разлику од рехабилитације објеката, код стратегије побољшања становања акценат је на побољшању (или увођењу) елемената погодности становања као што су: видео надзор, агрегати за резервно напајање, лифтови, одговарајући системи отпадних вода и канализације, управљање отпадом, простори за рекреацију, паркинг простори, итд... Акценат је на увођењу нових садржаја/ погодности.

Д) Конзервација – мере предузете како би се продужио животни век културног наслеђа уз јачање значаја порука које то наслеђе преноси. У домену културних добара, циљ конзервације је очување физичких и културних карактеристика објекта како се његова вредност не би умањила [3]

Ђ) Побољшање животне средине – главни акценат се ставља на побољшање услова живљења, што је један од главних циљева урбане регенерације, али у овој стратегији акценат је на побољшању услова животне средине. Примери ове стратегије би били: измештање саобраћаја, засађивање дрвећа, озелењавање површина, итд. Ова стратегија се често спроводи у комбинацији са другим стратегијама, попут рехабилитације или обнове.

5. ПРЕДНОСТИ

Урбана регенерација има многе користи и предности како за градове, тако и за заједнице на локалном нивоу. Бенефити су уско повезани са циљевима урбане регенерације, тј. Циљеви заправо представљају предности успешно спроведене урбане регенерације.

Урбана регенерација може донети многобројне користи, али је важно да се спроводи пажљиво, уз укључивање локалне заједнице и промишљено планирање, како би се извукао максимум из датог контекста и истовремено смањиле негативне последице.

Бенефити су многобројни, а један од њих подразумева побољшање квалитета живота, што би свакако требало да буде императив у било каквој урбаној интервенцији. Овај елемент подржавају многе друге ставке (бенефити) као што су: економски развој, одрживост, очување културне баштине, друштвена инклузија, повећање вредности некретнина, квалитетнији јавни простори, побољшана сигурност у блоку као и смањење стопе криминала...

6. ИЗАЗОВИ

Изазови или проблеми на које се може наићи приликом урбане регенерације су многобројни, нарочито када се урбана регенерација спроводи у ужем градском језгру:

- Сиромаштво и незапосленост у језгру – језгра градова више нису атрактивне и исплативе локације за изградњу нових пословних простора, из разлога што нова предузећа захтевају велики послован простор, са парком, могућности паркирања, близином аутопута – што је све немогуће у језгрима.

- Становање – уже градско језгро представља данас гето за сиромашне, док се луксузни објекти и комплекси све више граде изван градског језгра

- Бескућништво (Homelessness) – горући и све већи проблем данашњице. Статистике показују да је у Европи више скоро један милион особа без крова над главом [4]

- Образовање и здравље – у западним градовима влада концепт добрих школа у предграђима, што аутоматски доводи потенцијалне становнике ужег градског језгра у ускраћени положај

- Трговина – мале трговине у језгру града трпе због великих трговачких ланаца из предграђа које диктирају цене, чиме становништво језгра, иако сиромашније, мора да плаћа скупље своје намирнице

- Затечено градитељско наслеђе – напуштени објекти се приводе новој намени путем урбане регенерације, али је проблем када је жељена намена становање, из разлога што постоји недостатак светлости и смањени профит

- Спортски садржаји и зеленило – у европским градовима, а још више у америчким,

- спортски садржаји се налазе изван градског језгра, што аутоматски укида један садржај при урбаној регенерацији у језгру. Оно шта може да се уради јесте да се унутрашња дворишта у језгру преуреди у зелене површине за игру деце

- Култура – при урбаној регенерацији потребно је сачувати аспект културе и унапредити га ако је то могуће

- Транспорт/саобраћај – брзи саобраћај је могућ само у предграђима, док је саобраћај у језгру успорен, ма колико он био добро организован. Европски градови масовно почињу са снижавањем лимита брзине. Париз, за пример, је спустио ограничење брзине у градском језгру са 50 на 30 км/час, изузев великих саобраћајница попут Шанзелизе [5,6].

Јасно је да приликом урбане регенерације у ужем градском језгру постоје бројни изазови, али уз добру студију и анализу самих простора, заједничко сагледавање проблема и сарадњу међу струкама могуће је доћи до реализације успешне урбане регенерације.

7. НОВОПРОЈЕКТОВАНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ У НОВОМ САДУ

Пројекат „Pocket garden“ представља урбану башту у Железничкој улици у центру Новог Сада. Осмишљен је као тип хибридног становања, са акцентом на урбану пољопривреду, такозвани „Community gardening“, који подразумева башту којој има приступ само одређена група људи (community).

Код нас је овај термин познатији као „урбано баштованство“ или „урбана пољопривреда“. Подразумева узгој биљака по начелима органске пољопривреде на свим местима у урбаној средини која се испоставе као повољна за узгој (кровови зграда, атријуми, терасе станова, чак и ходници, итд.). Другим речима, урбана пољопривреда је чин коришћења малих површина у градовима за производњу хране, будући да је простор главно ограничење. Главна сврха овог типа узгоја је *самоупотреба*, тј. употреба локалних ресурса за сопствене потребе и у случају већег обима – продају. Башта у овом комплексу је полуинтензивног типа, са биљкама које немају разгранат коренов систем, где би станари узгајали повртарске врсте, ароматично биље и цвеће које би се касније продавало на пијаци испод, поред других производа.



Слика 1. Пресек објекта - приказ кровне баште полуинтензивног типа и пијачног простора испод

„Community gardening“ представља само један од начина како ојачати локалну заједницу на практичан начин. Поред естетске вредности које ове баште имају, боравак у оваквим просторима, као и обрада зелених површина, научно доказано умањују стрес и побољшавају ментално здравље. [7]

Сам контекст локације подразумева центар града, тј. Железничку улицу. Ова улица, као и многе друге у овом крају, карактеристичне су по „ушореним“ објектима који излазе на регулациону линију. Ова форма и позиција објеката представља својеврстан „genius loci“, тј. дух самог места – ширег центра града.

На планиметрији града (слика испод) може се видети колика је површина настала спајањем 5 парцела, да би се добила парцела за пројектовање комплекса мешовите намене. Како би се сачувао изглед ушорених објеката карактеристичних за Железничку улицу, при форми објекта се тежило изгледу од више волумена.

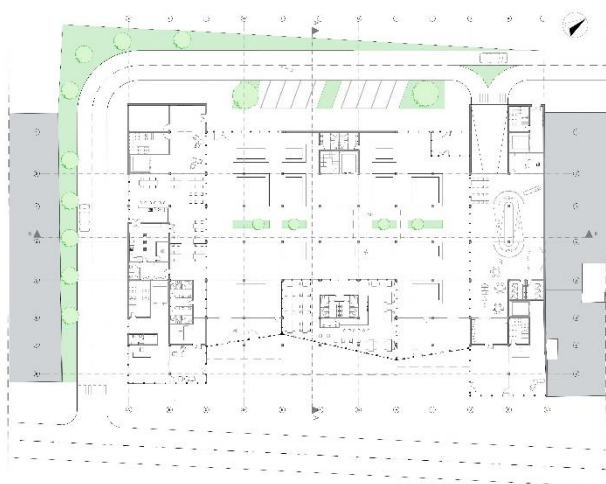


Слика 2. Позиција парцеле у урбаном ткиву града

Монолитна форма на тој површини се не би уклопила у контекст тог дела града и с обзиром на то, волумен објекта је подељен у пет целина.

С обзиром да је у питању комплекс мешовите намене, комплекс садржи различите програме. Акцент је стављен на становање, док се на приземљу и на првом

спрату налазе различити програми, који су анализом ширег окружења установљени као потребни. У приземљу се као најдоминантнији програм издваја пијаца, јер се анализом тренутне диспозиције пијаце у граду дошло до закључка да је најближа пијаца у околини анализиране локације Футошка пијаца. Пијаца у склопу *Pocket garden-a* није ни приближно исте величине као Футошка пијаца, али је управо идеја да се садржаји у граду децентрализују, да се растерети гужва и да се на локалном нивоу становницима улице (блока, четврти) пруже садржаји. Поред пијаце, планиран је и ресторан у којем се храна претежно прави од састојака који се продају на пијаци или расту у башти. Ресторан је капацитета 50 гостију. Због велике флукуације људи код улаза, као и задржавања на пијаци, са предње стране се налази кафић.



Слика 3. Приказ основе приземља

Због истих разлога, тј. децентрализације садржаја у граду, у склопу објекта постоји и вртић и дневни боравак за децу. Простор је повезан, али је простор у приземљу намењен за дневни боравак, док је простор на спрату намењен за вртић. На првом спрату налазе се теретана и канцеларије. Теретана, тачније крос фит центар, је отвореног типа и намењен је свим посетиоцима, не само становницима комплекса. Пословни простор на 1. спрату се састоји од канцеларија, сали за састанке, кухиње, тоалета, оставе. Остали спратови су намењени за становање, које се простира на 4 етаже. Укупно има 36 стамбених јединица, различитих структура. Сви станови су веће квадратуре и углавном су двособни, трособни или четворособни. На последњем спрату се налазе дуплекс станови. Квадратуре варирају између 90m^2 и 205m^2 . Објекат садржи две подземне етаже намењене за паркинг са укупно 192 паркинг места. Гаража на нивоу -1 је намењена за посетиоце комплекса (пијаца, теретана, ресторан). Гаража на нивоу -2 намењена искључиво за становнике *Pocket garden-a*. Задржавањем уског попречног пресека улице остао је доминантан проблем саобраћаја у овом делу града, из разлога што је улица једносмерна, са ниском могућношћу заустављања возила и паркирања. Због тога је уведена секундарна саобраћајница која служи за приступ надземном паркингу и подземној гаражи која решава мањак паркинг места. Она служи за

спорији саобраћај, као и за могуће заустављање возила. Такође, служи као приступна саобраћајница са доставу робе намењену за пијацу и ресторан.

8. ЗАКЉУЧАК

Препознавање урбане регенерације као најбољег стратешког процеса је од великог значаја за ревитализацију града и његовог ужег центра, који несумњиво мења своју улогу током времена. Трансформација града је неминовна, јер се потребе становника временом мењају и немогуће је, тј. није одрживо нити исправно, избегавати промене и прихватање нових концепата, попут хибридних објеката.

С друге стране, сведоци смо чињенице да недовољно промишљена и стихијска изградња може често да донесе већу штету него добробит становницима и целом граду. Често су при изградњи нових објеката циљеви профит, тј. максимална заузетост парцеле, употреба јефтиних материјала, уштеда средстава, а последице тих одлука осете највише корисници.

Чињеница је да је много теже интервенисати у већ изграђеном урбаном ткиву него на неизграђеној парцели, али управо у томе се огледа вештина свих стручњака који би требало да буду укључени у процес урбане регенерације.

9. ЛИТЕРАТУРА

- [1] <https://emerging-europe.com/voices/urban-regeneration-what-is-it-why-cities-need-it-and-how-its-done-in-kyiv/>
- [2] <https://www.natratex.co.uk/knowledgehub/what-is-urban-regeneration/>
- [3] Lees, L., Slater, T., Wyly, E., (2010) "The Gentrification Reader" Oxfordshire, Routledge
- [4] <https://www.theguardian.com/society/2023/sep/05/alm-ost-1m-people-across-europe-are-homeless-on-any-given-night>
- [5] <https://qz.com/2056530/european-cities-are-slowng-down-their-street-traffic>
- [6] Ваништа Лазаревић, Е., Ђукић, А., (2008) Урбана регенерација као инструмент одрживог развоја, Часопис Архитектура и урбанизам, бр. 18-19, стр. 72-79
- [7] <https://www.news-medical.net/news/20230106/Community-gardening-could-play-an-important-role-in-preventing-cancer-and-mental-health-disorders.aspx>

Кратка биографија:



Мија Стантић рођена је 14.06.1999. године у Суботици. Мастер рад из области Архитектонског пројектовање одбранила је на Факултету техничких наука 2023. године.

контакт: miastantic@gmail.com