



UNIVERZITET U NOVOM SADU

FAKULTET TEHNIČKIH NAUKA



**TRANZICIONE TRANSFORMACIJE  
URBANE STRUKTURE PODGORICE  
PROMJENOM STRATEGIJE  
PROJEKTOVANJA ARHITEKTONSKIH  
TIPOLOGIJA BLOKOVA  
KOLEKTIVNOG STANOVANJA  
DOKTORSKA DISERTACIJA**

Mentor:  
Prof. dr **Darko Reba**, redovni profesor

Kandidat:  
**Katarina Vujisić**

Novi Sad, 2026. godine

КЉУЧНА ДОКУМЕНТАЦИЈСКА ИНФОРМАЦИЈА<sup>1</sup>

Врста рада:	Докторска дисертација
Име и презиме аутора:	Катарина Вујисић
Ментор (титула, име, презиме, звање, институција):	Проф. Др Дарко Реба, редовни професор, Универзитет у Новом Саду, Факултет техничких наука, Департман за архитектуру и урбанизам
Наслов рада:	Транзиционе трансформације урбане структуре Подгорице промјеном стратегије пројектовања архитектонских типологија блокова колективног становања
Језик и писмо рада:	Српски (латиница)
Физички опис рада:	Унети број: Страница_183 Поглавља_12 Референци_79 Табела_5 Слика_99 Графикона_15 Прилога_1
Научна област:	Архитектура
Ужа научна област (научна дисциплина):	Архитектонско-урбанистичко планирање, пројектовање и теорија
Кључне речи / предметна одредница:	Социјализам, транзиција, урбана структура, колективно становање, архитектонско-урбанистичко планирање и пројектовање
Апстракт на језику рада:	Општи предмет истраживања односи се на проучавање законитости трансформације постсоцијалистичког града под утицајем економских, социјалних и политичких реформи. Ужи контекст истраживања је трансформација архитектуре колективног становања Подгорице, као и критичка анализа и компарација стамбених блокова из периода социјализма и постсоцијализма. Истраживање има за циљ да утврди корелацију између просторних трансформација постсоцијалистичког града и друштвено-политичких промена у државном и институционалном систему, односно да изврши упоредну анализу стамбеног сектора пре и после транзиције уз детектовање позитивних и негативних импликација на колективну стамбену архитектуру. У циљу детаљног истраживања трансформација урбане структуре Подгорице примењен је систем анализе две групе селектованих блокова из периода пре и после транзиције, који се кроз одабране критеријума испитују и формирају комплексне теоријске и нумеричке резултате. Фокус рада је анализа и упоређивање добијених резултата, како би се могао донети закључак о досадашњим просторим последицама транзиције. Резултати служе као теоријска основа за будуће креирање развојних урбаних стратегија, а њихова практична вредност

<sup>1</sup> Аутор докторске дисертације потписао је и приложио следеће Обрасце:

5б – Изјава о ауторству;

5в – Изјава о истоветности штампане и електронске верзије докторског рада и дозвола за објављивање личних података;

5г – Изјава о коришћењу.

Ове Изјаве се чувају у институцији у штампаном и електронском облику и не кориче се са радом.

	огледа се у њиховој употреби при наредним корацима планирања и деловања.
Датум прихватања теме од стране надлежног већа:	
Датум одбране: (Попуњава накнадно институција)	
Чланови комисије: (титула, име, презиме, звање, институција)	Председник: др Милена Кркљеш, редовни професор, Универзитет у Новом Саду, Факултет техничких наука; Члан: др Милица Врачарић, редовни професор, Универзитет у Новом Саду, Факултет техничких наука; Члан: др Александра Милинковић, доцент, Универзитет у Новом Саду, Факултет техничких наука; Члан: др Соња Пејић, ванредни професор, Универзитет у Новом Саду, Факултет техничких наука; Члан: др Зоран Ђукановић, редовни професор, Универзитет у Београду, Архитектонски факултет;
Напомена:	

KEY WORD DOCUMENTATION<sup>2</sup>

Document type:	Doctoral dissertation
Author:	Katarina Vujisić
Supervisor (title, first name, last name, position, institution)	PhD Darko Reba, Full Professor, University of Novi Sad, Faculty of Technical Sciences, Department of Architecture and Urban Planning
Thesis title in English:	Transitional transformations of the urban structure of Podgorica through changes in the design strategy of architectural typologies of collective housing blocks
Language and script:	Serbian language (latin script)
Physical description:	Number of: Pages_183 Chapters_12 References_79 Tables_5 Illustrations_99 Graphs_15 Appendices_1
Scientific field:	Architecture
Scientific subfield (scientific discipline):	Architectural-urbanistic planning, design and theory
Subject, Key words:	Socialism, transition, urban structure, collective housing, architectural and urban planning and design
Abstract in English:	The general subject of the research relates to the study of the patterns of transformation of the post-socialist city under the influence of economic, social, and political reforms. The narrower context of the research is the transformation of the architecture of collective housing in Podgorica, as well as the critical analysis and comparison of residential blocks from the socialist and post-socialist periods. The research aims to determine the correlation between the spatial transformations of the post-socialist city and socio-political changes in the state and institutional system, that is, to conduct a comparative analysis of the housing sector before and after the transition, while identifying positive and negative implications for collective housing architecture. For the purpose of a detailed investigation of the transformation of Podgorica's urban structure, a system of analysis was applied to two groups of selected blocks from the periods before and after the transition, which are examined according to selected criteria and produce complex theoretical and numerical results. The focus of the study is the analysis and comparison of the obtained results, in order to draw conclusions about the spatial consequences of the transition so far. The results serve as a theoretical basis for the future creation of urban development strategies, while their practical value is reflected in their application in subsequent planning and implementation processes.

<sup>2</sup> The author of the doctoral dissertation has signed the following Statements:

56 – Statement on the authorship,

5B – Statement that the printed and e-version of the doctoral dissertation are identical and authorization to use personal data,

5r – Copyright statement.

The paper and e-versions of Statements are held at the institution and are not included into the printed thesis.

Date of endorsement by the scientific board:	
Date of defence: (Filled in by the institution)	
Thesis defence board: (title, first name, last name, position, institution)	<p>Chair: PhD Milena Krklješ, Full Professor, University of Novi Sad, Faculty of Technical Sciences;</p> <p>Member: PhD Milica Vračarić, Full Professor, University of Novi Sad, Faculty of Technical Sciences;</p> <p>Member: PhD Aleksandra Milinković, Assistant Professor, University of Novi Sad, Faculty of Technical Sciences;</p> <p>Member: PhD Sonja Pejić, Associate Professor, University of Novi Sad, Faculty of Technical Sciences;</p> <p>Member: PhD Zoran Đukanović, University of Belgrade, Faculty of Architecture;</p>
Note:	

## *Zahvalnica*

*Veliko poštovanje i zahvalnost dugujem mentoru prof. dr Darku Rebi za izuzetnu stručnu podršku, nesebično dijeljenje znanja, dragocjene savjete, kontinuirano razumijevanje i posvećenost tokom svih faza izrade ove doktorske disertacije, od inicijalnog koncepta teme do završnog oblikovanja rada.*

*Takođe, zahvaljujem se članovima komisije na interesu i učestvovanju u radu Komisije za ocjenu i odbranu doktorske disertacije.*

*Zahvaljujem se mojoj majci što je oduvijek moj uzor, izvor inspiracije i podsticaja za sve moje izbore, tati, bratu i ostatku porodice što su bezrezervna podrška.*

*Posebna zahvalnost mom Igoru sa kojim je svaki moj korak lakši i prepreke ne postoje.*

*Ovaj rad posvećujem mojim ćerkama Isidori i Čarni, kao dokaz da djevojčice mogu da budu sve što požele!♥*

## SADRŽAJ

1. UVOD.....	1
1.1 Predmet istraživanja.....	1
1.2. Pregled dosadašnjih istraživanja.....	2
1.3. Hipoteze istraživanja.....	3
1.4. Ciljevi istraživanja.....	4
1.5. Primijenjene naučne metode.....	4
1.6. Struktura rada.....	5
2. SOCIJALISTIČKI GRAD.....	7
2.1. Urbane koncepcije gradova CIE u socijalizmu.....	9
2.2. Stanovanje u socijalizmu – stambena politika.....	11
2.3. Stambena politika i arhitektura kolektivnog stanovanja Jugoslavije.....	13
3. GRAD U TRANZICIJI.....	16
3.1. Od socijalizma do kapitalizma.....	16
3.2. Gradovi Centralne i Istočne Evrope (CIE) u tranziciji.....	16
3.2.1. Društveno-političke promjene.....	18
3.2.2. Socio-prostorne promjene.....	18
3.3. Stanovanje u postsocijalizmu i stambena politika u Crnoj Gori.....	25
4. POSTSOCIJALISTIČKA PODGORICA.....	27
4.1. Društveno-političke promjene u Crnoj Gori.....	27
4.2. Podgorica kroz istoriju.....	29
4.3. Planski dokumenti Podgorice.....	32
4.4. Podgorica u tranziciji.....	34
4.4.1. Prostorne i urbanističke promjene u Podgorici.....	34
4.4.1.1. Komercijalizacija i decentralizacija gradskog centra.....	34
4.4.1.2. Pojava tržišnih centara.....	35
4.4.1.3. Suburbanizacija.....	38
4.4.1.4. Džentifikacija.....	39
4.4.1.5. Braunfeld.....	40
5. SELEKCIJA I DEFINISANJE BLOKOVA I KRITERIJUMA ZA ANALIZU.....	42
5.1. Sistem selekcije blokova kolektivnog stanovanja za analizu.....	42
5.2. Kriterijumi za analizu karakterističnih blokova kolektivnog stanovanja.....	44
5.2.1. Istorijski razvoj koncepta arhitektonskog stanovanja.....	44
5.2.2. Aktuelna urbana politika u trenutku gradnje.....	44

5.2.3. Analiza neposrednog okruženja.....	44
5.2.4. Visinska regulacija.....	44
5.2.5. Struktura stambenih jedinica.....	45
5.2.6. Materijalizacija objekata.....	45
5.2.7. Saobraćajna infrastruktura .....	45
5.2.8. Javni objekti (škola, vrtić, dom zdravlja, kultura) .....	46
5.2.9. Tipologija vegetacije.....	46
5.2.10. Arhitektonski identitet .....	46
5.2.11. Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja.....	47
5.2.12. Zaključak analize bloka .....	47
<b>6. ANALIZA BLOKOVA KOLEKTIVNOG STANOVANJA PREMA UTVRĐENIM KRITERIJUMIMA .....</b>	<b>47</b>
6.1. Blok P i blok L u okviru DUP-a “Nova Varoš“.....	47
6.1.1. Blok P.....	50
6.1.2. Blok L .....	56
6.2. Blok A i Blok B u okviru DUP-a “Novi Grad 1“ .....	61
6.2.1. Blok A.....	63
6.2.2. Blok B.....	68
6.3. Blok 5 u okviru DUP “Blok 5“ .....	75
6.4. Podcjelina 2 i 3 u okviru DUP-a “Univerzitetski Centar“ .....	87
6.4.1. Podcjelina 2.....	89
6.4.2. Podcjelina 3.....	99
6.5. DUP “Radoje Dakić“ .....	107
6.5.1. Blok 2.....	110
6.5.2. UP 5 .....	117
6.6. Stambeni kompleks u okviru Urbanističkog projekta “Duvanski kombinat“ .....	125
<b>7. ANALIZA REZULTATA DOBIJENIH ISPITIVANJEM KRITERIJUMA KARAKTERISTIČNIH STAMBENIH BLOKOVA.....</b>	<b>134</b>
7.1. Analiza neposrednog okruženja .....	136
7.2. Visinska regulacija i odgovor spratnosti na kontekst.....	137
7.3. Struktura stambenih jedinica.....	138
7.4. Saobraćajna infrastruktura .....	139
7.5. Tipologija vegetacije.....	140
7.6. Javni objekti (škola, vrtić, dom zdravlja).....	141
7.7. Arhitektonski identitet .....	142
7.8. Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja.....	143
7.9. Zaključak analize rezultata.....	144
<b>8. ANKETA .....</b>	<b>146</b>

8.1. Metodološki okvir istraživanja i statistička analiza podataka.....	146
8.2. Rezultati ankete.....	148
8.3. Zaključak ankete.....	158
9. Zaključak.....	159
10. Literatura.....	162
11. Popis tabela i grafika i izvora ilustracija,.....	168
12. Prilozi.....	172

## 1. UVOD

### 1.1 Predmet istraživanja

Tranzicija se u literaturi definiše kao proces složenih reformi koji obuhvata pet osnovnih makro-nivoa promjena: politički, ekonomski, društveni, kulturni i ekološki. U tom kontekstu, kako Nedučin (2014) navodi, prostorni nivo se javlja kao poseban uzročno-posledični aspekt tranzicionih procesa – prostor se unutar svakog od pomenutih krugova transformacija, može posmatrati istovremeno kao uzrok i kao posledica promjene, a najčešće kao oba. Ovakvo razumijevanje prostora i njegovog odnosa prema društvenim promjenama u skladu je sa Lefebvreovom dijalektičkom koncepcijom prostora, prema kojoj je prostor društveni proizvod koji se neprestano transformiše kroz društvenu praksu i odnose moći. Lefebvre (1991) naglašava da prostor nije neutralan okvir u kojem se promjene odvijaju, već aktivni činilac društvene tranzicije – istovremeno rezultat i uslov društveno-prostornih transformacija.

Postsocijalizam je donio postepeno usvajanje kapitalističkih postulata i globalizaciju koja je podrazumijevala kretanje ka Zapadu. Priliv stranog kapitala, internacionalizacija tržišta i ekonomija koja se bazira na potrošnji samo su neka od obilježja ovog perioda. Kombinovani efekat postsocijalističkih procesa izazvao je duboke strukturne transformacije: od monocentričnih do policentričnih prostornih struktura, od kompaktnih gradova do rastućih perifernih urbanih zona, od gustih gradskih središta sa institucionalnim i rezidencijalnim sadržajima do isključivo komercijalno-poslovnih gradskih zona, od nekadašnjih industrijskih kompleksa do Brownfield lokacija koje privlače pažnju novih urbanih aktera (Stanilov, 2007). Uzimajući u obzir prethodno navedeno, širi kontekst predmeta istraživanja doktorske disertacije odnosi se na zakonitosti transformacije urbane strukture Podgorice pod uticajem ekonomskih, socijalnih i političkih reformi. Uži kontekst istraživanja odnosi se na transformaciju rezidencijalne arhitekture Podgorice, kao i na kritičku analizu i komparaciju blokova kolektivnog stanovanja iz perioda socijalizma i postsocijalizma. Iako je većina bivših socijalističkih zemalja napravila značajan napredak u sprovođenju dubokih političkih i ekonomskih reformi, transformacija se odvijala različitim stopama u regionu CIE, dajući različite rezultate (Stanilov, 2007).

Sprovođenje društvene i političke transformacije u Crnoj Gori bilo je izuzetno izazovno na svim nivoima. Ukoliko se uzme u obzir nagli upliv tržišne ekonomije kroz kapitalizam, koji je

u potpunosti poremetio aktuelni sistem vrijednosti, jasno se uočava odsustvo interesovanja za javni prostor i arhitekturu kao takvu. Ove pojave u društvu predstavljaju adekvatnu podlogu za pojavu privatnog kapitala kao i za stvaranje sve većeg profita novih urbanih aktera. Degradacijom urbanog prostora na više nivoa, kao rezultat dobijamo transformaciju grada bez jasne strategije razvoja, uz nedostatak ravnoteže između javnih i privatnih interesa. Ovakav način tretiranja urbane sredine stavlja u fokus istraživanja pitanje da li su se tranzicione promjene na pozitivan ili negativan način reflektovale na prostornu strukturu Podgorice, odnosno njenu arhitekturu kolektivnog stanovanja. Takođe, istraživanje se bavi pitanjem kvaliteta života stanovnika rezidencijalnih urbanih blokova koji se, sa veoma siromašno opremljenom infrastrukturom i okruženjem, ne prave po mjeri čovjeka i njegovih potreba.

## 1.2. Pregled dosadašnjih istraživanja

Dosadašnja javno dostupna istraživanja na temu postsocijalističke Podgorice i tranzicionih promjena bavila su se uglavnom uopštenim društvenim i socijalnim aspektima, uz osvrt na urbanističke transformacije. Fokus većine radova bio je na definisanju hronologije procesa i utvrđivanju zakonitosti koje su dovele do promjena u gradskoj morfologiji, pa tako postoji niz istraživanja kako iz oblasti sociologije, tako i iz oblasti arhitekture. To ne čudi s obzirom na činjenicu da se radi o vrlo usko povezanim procesima koji imaju uzročno-posledične veze.

Rad autora Rada Šarovića u okviru publikacije “Tranzicijska preobrazba glavnih gradova, Zagreba i Podgorice, kao sustava naselja“ (2016) pod nazivom “Suburbanizacijski procesi i kvalitet života u podgoričkoj mreži naselja“ bavi se sociološkim proučavanjem kvaliteta života u naseljima Podgorice, sa posebnim fokusom na urbane promjene koje se dešavaju na periferiji grada. Cilj rada je da se ispita kako te promjene utiču na svakodnevni život stanovnika i njihovu odluku da ostanu ili promijene mjesto stanovanja.

U okviru iste publikacije objavljen je rad autora Gorana Čeranića pod nazivom “Tranzicijski kontekst društvenih promjena i kvaliteta života u podgoričkoj mreži naselja“ koji se fokusira na prikaz i analizu rezultata istraživanja kvaliteta života u podgoričkim naseljima iz 2015. godine, upoređujući ih s rezultatima iz zagrebačkih naselja iz 2014. godine. Rad pokazuje da je u postsocijalističkom periodu došlo do povećanog socijalnog raslojavanja i segregacije unutar podgoričkih naselja, što je dovelo do toga da se klasne razlike počnu prostorno manifestovati.

Autori su se, uglavnom kroz svoje doktorske disertacije, bavili tranzicijskim arhitekonskim stvaralaštvom na nivou Crne Gore (Bojović M., 2021) ili devastacijom urbanog prostora na nivou Podgorice (Komatina D., 2010). Sa druge strane, detaljnije sagledani procesi u periodu

socijalizma na nivou specifičnog dijela grada detaljnije su obrađeni u slučaju Bloka 5 kroz rad "Samoupravni socijalizam i njegov prostor: Blok 5 i izazivanje retorike fleksibilnosti" (Bojović M., Bajić-Šestović J., 2020).

Uvidom u pomenute naslove evidentan je nedostatak naučnih istraživanja koji se fokusiraju na korelaciju tranzicionih procesa i promjena u projektovanju blokova kolektivnog stanovanja, uz neizostavnu komparaciju sa periodom socijalizma. Takođe, izostaju naslovi u kojima se analiziraju specifično objekti nastali nakon izgradnje tržnog centra u okviru suburbane zone.

Uzevši u obzir sve pomenuto, istraživanje do sada neistraženih aspekata tranzicionih transformacija doprinijelo bi utvrđivanju specifičnosti vezanih za blokove kolektivnog stanovanja, a takođe bi formiralo platformu za dalje istraživanje stambenih blokova u susjednim gradskim zonama Podgorice, nastalim u sličnom vremenskom okviru.

### **1.3. Hipoteze istraživanja**

Načelni razlozi ovog rada, formirani na osnovu prethodnih saznanja i istraživanja u oblasti tranzicionih promjena postsocijalističkog grada, istaknuti su kroz hipoteze koje služe kao polazište za proces istraživanja:

- Novi principi urbanog razvoja koji su istovremeno posledica ekonomskog resrukturiranja države, tačnije deindustrijalizacije socijalističkog nasleđa i internacionalizacije tržišta, ne doprinose kvalitetima urbanog okruženja u postsocijalističkom gradu;
- Tranzicione promjene se reflektuju na prostornu strukturu Podgorice, uglavnom ostavljajući negativne posledice u urbanom tkivu;
- Novi urbani akteri – privatni investitori, uvođenjem globalnih trendova kapitalizma i zauzimanjem atraktivnih lokacija u okviru gradskih struktura, svoju pažnju usmjeravaju isključivo na akumulaciju kapitala i lični profit;
- Nedovoljno snažni pravni okviri, kao i nedefinisani institucionalni pristupi, otežali su okončavanje već započetih tranzicionih procesa i kroz planove ilegalno podstakli nekontrolisanu gradnju;
- Kvalitet života u stambenim kvartovima postsocijalističkog grada je na nižem nivou nego što je to bio u periodu socijalizma, gdje se posebno nameće ispitivanje infrastrukturne i programske opremljenosti novih kvartova, koji su ključni za adekvatno funkcionisanje stanovnika.

#### 1.4. Ciljevi istraživanja

Osnovni cilj istraživanja je utvrđivanje, analiziranje i evidentiranje promjena koje su se desile u prostornoj strukturi postsocijalističkog grada u periodu tranzicije, uz poseban osvrt na transformaciju arhitekture kolektivnog stanovanja Podgorice u odnosu na period socijalizma.

Shodno tome, kako bi se utvrdile promjene u urbanoj strukturi grada, a posebno u stambenom sektoru, postavljeni su određeni podciljevi koji će doprinijeti ostvarenju glavnog cilja ovog naučnog rada.

- utvrđivanje korelacije između prostornih transformacija postsocijalističkog grada i društveno-političkih promjena u državnom i institucionalnom sistemu Crne Gore;
- komparacija tranzicionih promjena i njihovog odraza na urbani prostor u zemljama CIE i Crne Gore;
- definisanje jedinstvenog konteksta tranzicionih procesa koji se odražavaju na urbano tkivo, na primjeru Podgorice i njihovo detaljno ispitivanje;
- uporedna analiza stambenog sektora Podgorice prije i posle tranzicije uz detektovanje pozitivnih i negativnih implikacija promjena na kolektivnu stambenu arhitekturu;
- analiza uloge stanovnika prilikom kreiranja arhitekture kolektivnog stanovanja u postsocijalističkom gradu i evaluacija kvaliteta života u takvom kontekstu;
- definisanje kvaliteta urbane strukture i negativnih implikacija na stanovništvo, koji će poslužiti kao sredstvo za postavljanje preporuka za buduće planiranje i projektovanje objekata kolektivnog stanovanja, uzimajući u obzir navedene analize i zaključke.

#### 1.5. Primijenjene naučne metode

Tokom istraživanja, primijenjeno je nekoliko naučnih metoda, sa ciljem da se ispita naučna zasnovanost postavljenih hipoteza.

Primijenjena je **analitička metoda** gdje se analiziraju do sada poznati stavovi priznatih autora iz oblasti postsocijalističke transformacije gradova CIE. **Sintezom** svih saznanja poznatih iz literature, formira se adekvatno teorijsko polazište za dalje naučno istraživanje.

**Valorizacijom i istorijskom metodom** definisana su polazišta predstojećih transformacija, i utvrđene zakonitosti urbanih procesa, najprije na prostoru gradova CIE, a zatim i na primjeru

Podgorice. **Istorijsko-komparativni metod** je primijenjen u cilju utvrđivanja promjena u urbanom tkivu prije i posle perioda tranzicije, preciznije u cilju evaluacije pozitivnih i negativnih posledica tranzicije na stambeni sektor prije i posle tranzicije u Podgorici. Klasifikacijom kriterijuma izvršiće se **analiza i komparacija** ključnih parametara kroz koje će se detektovati promjene koje je pretrpjela arhitektura kolektivnog stanovanja postsocijalističke Podgorice. **Metodom neposredne opservacije, snimanja terena i formiranja fotodokumentacije** vrši se terensko istraživanje blokova odabranih za analizu. **Sistematizacijom** prethodno definisanih kriterijuma, koji se zatim ispituju kroz svaki od prethodno selektovanih blokova kolektivnog stanovanja, omogućava se sagledavanje promjena koje su se dešavale tokom vremena u urbanoj strukturi grada.

**Metoda anketiranja** poslužila je kao sredstvo za definisanje kvaliteta života stanovnika urbanih blokova Podgorice, kao i za utvrđivanje prednosti i mana stanovanja u postsocijalističkim stambenim blokovima.

Na osnovu sintetizovanih saznanja i dobijenih rezultata formiraju se **smjernice i preporuke** za postupanje u praksi. Takođe, donosi se **zaključak** o ishodu sistemskih primjena i inoviranju istih u sklopu nedovršenih tranzicionih procesa koji su se odrazili na planiranje gradske strukture. Na kraju, na osnovu svih prethodnih saznanja, ali i iskustava gradova koji su prošli kroz dugotrajan proces tranzicije, daće se **kritička valorizacija** o smjeru transformacija kako urbane strukture Podgorice, tako i arhitekture i politike kolektivnog stanovanja, sa **ocjenom** da li je tranzicija imala pozitivan ili negativan ishod na analiziranom području.

## 1.6. Struktura rada

Rad na istraživanju tranzicionih transformacija blokova kolektivnog stanovanja sastoji se od devet poglavlja. *Uvodni dio* sadrži predmet istraživanja, pregled dosadašnjih istraživanja, kao i osnovne hipoteze i ciljeve rada. Takodje, u uvodnom dijelu definisani su očekivani rezultati i primijenjene naučne metode.

Nakon uvodnog dijela, slijedi *drugo poglavlje* koje se bavi gradom u socijalizmu, najprije urbanim koncepcijama gradova Centralne i Istočne Evrope, a zatim i stambenom politikom socijalizma i arhitekturom kolektivnog stanovanja Jugoslavije i Crne Gore u tom periodu.

*Treće poglavlje* opisuje grad u tranziciji, gdje se definiše prelazak sa socijalističkog na postsocijalističko društveno uređenje. U okviru ovog poglavlja se analiziraju društveno-političke i socio-prostorne promjene u gradovima CIE, a zatim se istraživanje fokusira na proučavanje stambene politike u postsocijalizmu i kako je ista sprovedena u kontekstu crnogorske tranzicije.

*Četvrto poglavlje* istražuje Podgoricu, najprije u cilju približavanja okolnosti u kojima je grad nastajao, kroz prikaz historijskog razvoja grada, uvida u planske dokumente, kao i prelaska na kapitalističko uređenje. Analiziranjem transformacije Podgorice kroz tranzicione društveno-političke i socijalne procese, rad se kroz četvrto poglavlje bavi i promjenama u urbanoj strukturi. Definisanjem urbanih promjena, prethodno pomenutih u gradovima CIE, u predmetnom poglavlju se ispituje koje su se transformacije i u kojoj mjeri odrazile na urbanu strukturu Podgorice. Detaljnije su ispitane konkretno sledeće promjene: Komercijalizacija i decentralizacija gradskog centra / Pojava tržišnih centara / Suburbanizacija / Džentifikacija / Braunfeld.

U okviru *petog poglavlja* se definišu blokovi koji podliježu daljoj analizi, a takođe se postavljaju kriterijumi pomoću kojih će se vršiti dalja valorizacija blokova kolektivnog stanovanja. Kada govorimo o selekciji blokova, najprije se obrazlaže sistem pomoću kog je vršen odabir, a zatim se definiše koji su konkretno blokovi predmet obrade koja slijedi. Dalje se, u istom poglavlju, definišu kriterijumi kroz koje se analizira svaki od blokova, kako bi se sagledalo više aspekata urbane transformacije koja se dogodila. Kriterijumi su podijeljeni u sledeće kategorije:

1. Historijski razvoj koncepta arhitektonskog stanovanja
2. Aktuelna urbana politika u trenutku gradnje
3. Analiza neposrednog okruženja
4. Visinska regulacija
5. Struktura stambenih jedinica
6. Materijalizacija objekata
7. Saobraćajna infrastruktura
8. Javni objekti
9. Tipologija vegetacije
10. Arhitektonski identitet
11. Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja

*Šesto poglavlje* je ključno, a ujedno i najobimnije poglavlje rada i kroz njega se svaki od odabranih blokova analizira i kritički sagledava, u okvirima zadatih kriterijuma. Tako postavljenom strukturom, analiziraju se blokovi u okviru DUP-a “Nova Varoš“, “Novi Grad“, “Blok 5“, “Radoje Dakić“, “Univerzitetski centar“ i “Duvanski kombinat“.

U *sedmom poglavlju* nalazi se tabela koja sabira sve rezultate dobijene analizom iz prethodnog dijela rada. Svaki od rezultata, prema kategoriji kriterijuma, se analizira i dodatno kritički valorizuje kroz ovo poglavlje, na osnovu čega se donosi zaključak predmetne analize.

Kroz *osmo poglavlje* se sagledavaju odgovori ankete napravljene radi ispitivanja kvaliteta života i dobijanja neposrednog mišljenja od stanovnika Podgorice koji naseljavaju prethodno kroz rad analizirane blokove kolektivnog stanovanja.

Krajnje, *deveto poglavlje*, nakon svih analiza sumira dobijene rezultate i potvrđuje prethodno postavljene hipoteze i ciljeve. Ovim poglavljem zaključuje se proces kritičke analize i valorizacije tranzicionih promjena u okviru tipologije blokova kolektivnog stanovanja.

## 2. SOCIJALISTIČKI GRAD

Period nakon Drugog svjetskog rata obilježila je urbana politika koja je bila u potpunosti pod državnom kontrolom “kako nad finansijskim izvorima i upravljanjem proizvodom, tako i nad veličinom grada i korištenjem prostora, budući da je naveći udio zemljišta bio u državnom vlasništvu.” (Tošić, 2006, str. 166). Država je uticala na razvoj morfologije prostora na svim nivoima, pa je transformacija prostora bila neodvojiva od države i njenog uticaja.

“Osnovne ideje socijalizma bile su odbacivanje tržišta, uklanjanje socijalnih razlika između grada i sela, ravnomjieran prostorni raspored industrije i stanovništva te, ne manje važno, naglasak na prostornoj integraciji poljoprivrede i industrije.” (Musil, 2005, str. 27).

Socijalistički model nije omogućavao slobodan izbor kada su u pitanju potrošači, već je država snažno kontrolisala komercijalni sektor.

“S jedne strane, država je snažno određivala prihode građana, određujući ih na niskom nivou, eliminišući iz njega sve one komponente troškova (obrazovanje, stanovanje, zdravstvena zaštita) koje je građanima trebalo davati besplatno preko državnih usluga. Istovremeno, država je stekla praktično sva značajna sredstva za proizvodnju i centralizovala sve važne investicione odluke“ (Tosics, 2005, str. 47). Kontrola cijena u privredi služila je kao sredstvo ostvarivanja političkih ciljeva, što je dovelo do planske privrede sa prioritetom industrijskih sektora nad uslužnim djelatnostima. Državna preduzeća pružala su mnoge socijalne usluge, a glavni cilj – opšta dostupnost tih usluga – djelimično je postignut, naročito u obrazovanju i zdravstvenoj zaštiti, iako su standardi često bili niski i zahtijevali znatna ulaganja iz državnog budžeta.

Kako Musil (2005, str. 39) navodi, među najvažnijim faktorima “socijalizacije“ gradova su:

- ukidanje tržišta zemljišta i imovine i uvođenje fiksnih cijena zemljišta;
- lokacija u okviru određenog dijela grada postala je gotovo irelevantna ekonomska varijabla sa stanovišta korisnika (tj. firme, preduzeća, kancelarije) ili potencijalnog investitora ili graditelja;

- preraspodjela postojećeg stambenog prostora podjelom velikih kuća više i srednje klase (tj. porodičnih kuća i stanova) na dva ili tri stana;
- uvođenje pravnih normi, koje su dozvoljavale lokalnim vlastima da regulišu stambeni sistem;
- nacionalizacija maloprodajnih objekata, preduzeća, zanata, usluga i restorana, zajedno sa politikom spajanja malih lokala u veće radnje ili trgovinu jedinice.

On dalje navodi da su sve ove promjene nastale u periodu intenzivne industrijalizacije koja je nastupila 1950-ih godina. Sredstva su kanalisana najprije u industriju, a značajno manje u stambenu gradnju, što je dovelo do nestašice stanova tokom prvih nekoliko decenija nakon Drugog svjetskog rata.

“Ove politike su takođe počele da menjaju urbane prostorne obrasce. Gradski centri, uglavnom u onim gradovima koji nisu bili uništeni tokom Drugog svjetskog rata, prestali su da se razvijaju. Zbog irelevantnosti lokacije unutar ovih gradova (nastalog kao rezultat državnog monopola), skoro da nije bilo podsticaja za ulaganje u centar grada, za izgradnju novih sjedišta preduzeća, hotela, banaka, robnih kuća, itd. To je doprinijelo stabilnosti fizičkih obrazaca urbanih jezgara i očuvanju mnogih istorijskih građevina, ali i propadanju gradskih centara. Od 1960-ih pa nadalje, u većini bivših socijalističkih zemalja centralne i istočne Evrope pojavio se novi faktor: izgradnja velikih stambenih naselja. One su građene najčešće u spoljnim zonama gradova i prilično su mijenjale svoju strukturu.“ (Musil, 2005, str. 39).

Svi ovi društveno-politički faktori čine bitne determinante za formiranje urbanističkih i stambenih politika socijalizma. Kako Tosics (2005, str. 48) navodi, postoje sledeće bitne odrednice stambene politike socijalizma:

- dominantno državno vlasništvo nad zemljišnim i stambenim fondom u gradovima kao posledica konfiskacije i nacionalizacije;
- stambeni prihodi pod (na početku potpuno) državnom kontrolom;
- jaka i neposredna državna kontrola nad korišćenjem zemljišta koja daje pravo prvenstva državi;
- administrativno ograničenje korišćenja stanova (jedan stan po porodici);
- kontrola države nad određenim faktorima stambene politike (stanogradnje koje finansira država, socijalna stambena politika, subvencionisana privatna stanogradnja, odobravanje kredita);
- kontrola nad tržištem privatnih stanova;
- administrativno ograničavanje veličine i razvoja (priliv populacije i industrijski rast) velikih gradova;

– neposredna kontrola nad finansijskim izvorima glavnih gradova i nad procesom političkog donošenja odluka.

Kako bi se bolje razumio uticaj socijalističkog režima na upotrebu zemljišta u gradovima, Betraud (2004, str. 3) je sumirao principe prema kojima su donošene odluke i investicije “Najvažniji princip je da zemljište nije imalo novčanu vrednost per se (Beraud i Renaud, 1997). Zemljište je dodjeljivano „po potrebi“. Planskim normama bi se utvrdila količina zemljišta potrebna za izgradnju fabrika kao i stanova. Normativna površina zemljišta potrebna za svaku upotrebu je utvrđena po jedinici proizvodnje i stoga je bila ista bez obzira da li je parcela zemljišta blizu ili daleko od centra gradova.“

Dakle, planiranje zasnovano na političkim odlukama i monopol države u planiranju, vezani su ne samo za stambenu politiku, već i za ostale sfere privrede – najprije industriju. Naime, kako Ekler, Hegedüs i Tosics (1980) navode, polazna osnova je koncentrisani industrijski razvoj koji se odvijao u urbanim centrima, koji je pratio relativno spor infrastrukturni razvoj ovih gradova. Novi industrijski radnici novih gradskih preduzeća teško su se mogli nastaniti u samim gradovima, jer su tamo nekretnine bile skuplje i za kupovinu je bila potrebna dozvola. Istovremeno, radnici su mogli da putuju između svog ruralnog naselja i industrijskih gradova dobro razvijenim i jeftinim javnim prevozom, ili bi se mogli nastaniti u aglomeraciji gde su nekretnine bile jeftinije i nije bila potrebna dozvola za kupovinu. Kao posledica toga, porast stanovništva bio je najznačajniji u okolnim područjima urbanih centara. Ovo je jedinstveni model razvoja aglomeracije, gdje izvor brzog porasta stanovništva u okolini grada nisu bili stanovnici koji se iseljavaju iz grada, već oni koji dolaze iz ruralnih sredina, ali im nije dozvoljeno da se usele u grad. Ovaj model se može smatrati „istočnoevropskim tipom urbanizacije“

## **2.1. Urbane koncepcije gradova CIE u socijalizmu**

U socijalizmu, urbani model gradova Centralne i Istočne Evrope bio je usko vezan za socijalistički model stanovanja, gdje je kako Tosics (2005, str 52) navodi stambena politika bila “potpuno podređena centralizovanom, partijskom, planskom ekonomskom sistemu“.

“Svaki grad CIE izgrađen je oko velikog istorijskog jezgra uspostavljenog mnogo vjekova prije socijalizma. Prostorna struktura gradova CIE je stoga rezultat superpozicije socijalističke gradske strukture na istorijski grad tržišne ekonomije. U kojoj mjeri jedna struktura dominira nad drugom zavisiće od istorije pojedinih gradova.“ (Bertraud, 2004, str. 5).

Gradovi Centralne, Istočne i Jugoistočne Evrope su naizgled bili prilično različiti u doba socijalizma, s obzirom na različito polazište sa kojeg su promjene kretale. Kako Betraud navodi

“zajedničko je bilo to da gustina izgrađenosti i namjena prostora, uglavnom stanovanje i industrija, nisu zavisili od kupca, nego od državnih administrativnih odluka. Odsustvo tržišta u toku socijalizma mijenjalo je oblik gradova ovog dijela Evrope, ali ne i njihove osobnosti. Socijalizam je mijenjao njihovu prostornu strukturu, tako da su funkcionalno i kulturno različiti od zapadnoevropskih gradova.“ (Kornai, 1992 u Bertaud, 2004, str. 3).

Značajne razlike u socijalističkim gradovima CIE su ležale u različitom vremenu uvođenja mjera socijalizma. “Kontrola nad urbanim zemljištem je bila potpuna u Moskvi od 1920-ih, dok u većini drugih gradova Centralne, Istočne i Jugoistočne Evrope ona je bila samo djelimična i koncentrisana na uže jezgro grada i u nekim slučajevima uvođena tek na kraju 1950-ih“ (Tosics, 2005, str. 49)

Ipak, razlike se nisu mogle naći u konkretnim elementima strukture grada, već su se više ispoljavale u sistemu političkih, ekonomskih i društvenih odnosa, koji je tokom dužeg perioda i doveo do upadljivije različite urbane strukture od gradskog modela Zapadne Evrope. Tošić navodi:

“U šezdesetim i sedamdesetim godinama kada je suburbanizacija bila unaprijeđena u nekim zemljama Zapada, u “socijalističkoj Evropi“ centralno planski ili prostorno koncentrovani industrijski razvoj izazvao je brz rast urbanih anglomeracija, ali ova suburbanizacija znatno se razlikovala od zapadne, jer je bazirana na različitim modelima lociranja ekonomskih investicija i investicija u infrastrukturu.“ (Szelenyi, 1996 u Tošić, 2006, str. 167).

Postoje zajedničke karakteristike gradova iz ovog perioda, a to su kako tvrdi Tošić: “monocentričnost koja je vezana za istorijsko jezgro, formirano mnogo prije perioda socijalizma; visoka gustina stambene izgrađenosti na periferiji, što za posledicu nema kontinuirano opadanje gustine izgrađenosti od centra grada; veliki udio industrijskog zemljišta koje se nalazi blizu gradskih centara; nedostatak maloprodajnog i servisnog prostora u centru; slaba i siromašno održavana infrastruktura, potrebna da podrži visoke stambene gustine u centru; dozvoljen, ali strogo kontrolisan prostor za individualnu stambenu izgradnju, a kad je u pitanju proces urbanizacije – velika koncentracija populacije u glavnim ili većim urbanim anglomeracijama itd.“ (Tošić, 2006, str. 173, prema Buckley i Tsenkova, 2001).

Unutrašnja struktura socijalističkog grada trebalo je da bude dizajnirana tako da omogući pružanje različitih socijalnih usluga koje služe kao sredstvo kolektivne potrošnje, dok istovremeno omogućava planski razvoj proizvodnih snaga, čime se doprinosi efikasnosti privrede. Poseban akcenat stavljen je na jeftin javni prevoz, kako bi stanovnici imali lak pristup poslu, slobodnom vremenu i drugim potrebama.

Na oblikovanje socijalističkih gradova veoma je uticalo odsustvo tržišta nekretnina. "Cijena za traženo zemljište za svakog korisnika bila je ustanovljena po jedinici površine i prema tome bila ista bez obzira na udaljenost od centra grada. Gustine i razmještaj između različitih korisnika uglavnom industrijskih i stambenih, nisu odražavale potražnju već su se, takođe, bazirale na administrativnim odlukama." (Kornai, 1992, u Tošić, 2006, str. 167). Kada je u pitanju zemljište za stanove, cijena je bila ista, jednoobrazna, bez obzira na položaj u gradu. Kako Tosics (2004) navodi, vremenom je ipak došlo do izvjesnih promjena u cijeni, povećanjem gustine grada i povećanjem spratnosti, dok je udio velikih stambenih zona ovih gradova mnogo veći nego u zapadnim gradovima. Uzevši sve ove faktore u obzir, Tosics (2005, str. 51) zaključuje da se u socijalističkim gradovima formira nekoliko ključnih urbanističkih elemenata grada:

- uže gradske oblasti u kojima dominira propadanje starih zgrada (zbog zanemarivanja konfiskovanih ili nacionalizovanih zaliha i kontrole zakupnine na niskom nivou) - prelazne zone sa mješovitom gradnjom u kojoj dominira zastarjela industrija i druge funkcije;
- koncentrisan razvoj stambenih naselja visoke gustine u spoljnim zonama;
- nastanak elitnih zona sa visokim kvalitetom stanovanja u zelenim zonama (prilika da se politički i ekonomski lideri tog perioda tu lociraju stvorena je nacionalizacijom ranijih elitnih distrikta);
- nastanak i relativno brz rast naselja u prigradskom regionu sa infrastrukturom niskog nivoa, uglavnom naseljen nižim slojevima društva (za novu urbanu radnu snagu, koja nije mogla da se useli u grad zbog administrativnih ograničenja, ovo je bilo jedino područje gdje su se mogli naseliti i stambeno zbrinuti uglavnom iz privatnih resursa, dostupni na njihovom radnom mjestu);

Tosics (2005) navodi: "Do kraja 1980-ih, gradovi srednje i istočne Evrope su četiri decenije bili dio socijalističkog političkog i ekonomskog sistema. Iako su postojale vidljive razlike u njihovom izgledu i stepenu razvoja, zajednički elementi socijalističkog sistema i dalje su dominirali institucionalnom strukturom i glavnim procesima donošenja odluka u ovim gradovima." (str. 44).

Potpuno nova situacija dolazi nakon kraha socijalizma, 1990-ih godina, kada su jake spoljne i unutrašnje sile počele da vrše dominantan uticaj u kreiranju odluka.

## **2.2. Stanovanje u socijalizmu – stambena politika**

Potreba stvaranja egalitarnog društva u socijalizmu vodila se idejom da svi imaju pravo na stanovanje zbog čega je stambena politika bila centralna karika u tom procesu. Odbacivanje

tržišno orjentisanog modela za posledicu je imalo stvaranje društva u kome su svi imali zagarantovano pravo na stan.

Tsenkova i Polanska navode: “U vrijeme socijalizma stanovanje je bilo univerzalno pristupačno, pristup se zasnivao na potrebama, a državno regulisano obezbeđivanje stambenog prostora za iznajmljivanje ili korišćenje u vlasništvu bilo je obilježje socijalističkog sistema. Ovako široki, brušeni opis istočnoevropskog stambenog modela, doduše veoma grub, korisna je polazna tačka za procjenu obima transformacije stambene politike 1990-ih.“ (Hegedus et al., 2013 u Tsenkova i Polanska 2014, str. 401).

Usled burnih procesa urbane industrijalizacije, koja je u gradove dovela veliki broj ljudi iz okolnih ruralnih područja, morao se pronaći adekvatan odgovor na novonastalu situaciju. S obzirom da su se prioriteti mijenjali u zavisnosti od faze socijalizma, najprije je u fokusu bila poslijeratna obnova socijalističkih zemalja.

“Sve promjene nastale su u periodu intenzivne industrijalizacije koja je nastupila 1950-ih godina. Sredstva su tako kanalisana dalje od investicija u stambenu i građevinsku infrastrukturu i industriju, u vrijeme brzog rasta stanovništva i stvaranja novih domaćinstava. Stope izgradnje stanova bile su niske i nisu pokrivale ni potrebe za zamjenom, a kamoli rastuće demografske potrebe. Tako je u većini socijalističkih zemalja tokom prvih nekoliko decenija nakon Drugog svjetskog rata stvorena ogromna nestašica stanova.“ (Musil, 2005, str. 39).

Nakon rata, period uvođenja socijalizma sa sobom je nametnuo nacionalizaciju privatne svojine, kada je najveći dio imovine ostavljen u rukama lokalnih političkih odbora koji su bili nadležni kako za dodjelu stanova, tako i za održavanje imovine. Urbani razvoj je u potpunosti bio podvrgnut državnoj kontroli kroz centralno planiranje i državno vlasništvo nad zemljom, a privatna svojina skoro da nije postojala.

Kako Szeleni (1983) navodi, državni sektor, u kome se kuće dodeljuju stanarima administrativnim putem, čine besplatni državni stanovi, državni stanovi koji se prodaju po veoma povoljnim kreditnim uslovima i delimično subvencionisano zadružno stanovanje.

“Javno obezbeđivanje stanovanja bilo je jedno od najvažnijih sredstava pomoću kojih je država nastojala da obezbedi zadovoljavajući i relativno egalitaran životni standard za sve, a upravo stambeni blokovi koji su preovladali daju tako poseban karakter urbanom pejzažu.“ (Smith, 1996, str. 72)

Stambeni prostor je uglavnom dodijeljivan po glavi stanovnika (Smith, 1996), pri čemu je postignut minimum od 9 kvadratnih metara 1922 godine.

“Iako je ovo dostignuto kao prosječan standard u Moskvi do 1970. godine, veliki broj porodica je imao mnogo manje, dok su druge uživale znatno iznad prosjeka“ (Bater, 1986: 96; Hamilton, 1993 u Smith 1996, str. 78).

Dok je stanovanje bilo shvaćeno kao osnovno pravo svakog građanina, raspodijeljeno prema potrebama, a ne finansijskim mogućnostima, smatrano je i privilegijom te nagradom za određene socijalne kategorije radnika, te su kako Mandić (1990) navodi, grupe sa višim primanjima, višom stručnom spremom, većom imovinom i višim nivoom potrošnje raspolagale i boljim stanovima.

Smith tvrdi: “Korespondencija između visokostatusnog stanovništva i najprostranijih stanova sugerirše da su oni čiji je rad država najviše cijenila uživali dvostruku prednost. Određene grupe su možda mogle da obezbijede sebi superiorno stanovanje, zajedno sa drugim beneficijama, samo na osnovu svoje sposobnosti da utiču na sistem alokacije.“ (Smith, 1996, str. 80) Dakle, egalitarno društvo je imalo elemente društvene segregacije, a kako French i Hamilton (1979) tvrde prema Smith (1996), obično je bila iskazana preko pojedinačnih objekata, a ne preko ulice ili područja grada. “Oblasti stanovanja koje su izgradila industrijska preduzeća gotovo su neizbježno imale radnički karakter, dok su ljudi sa višim statusom imali druge izbore, sa boljim stanovanjem i životnom sredinom.“ (Smith, 1996, str 84).

### **2.3. Stambena politika i arhitektura kolektivnog stanovanja Jugoslavije**

Usled korjenitih društvenih i ekonomskih reformi, prelaskom u komunistički sistem, Jugoslavija je nakon Drugog svjetskog rata doživjela promjene i u sferi kolektivnog stanovanja. U periodu od 50-ih godina, država je imala stratešku ulogu u planiranju i izgradnji. Međutim, transformacije su uslijedile kada je došlo do udaljavanja od Staljinove Rusije, gdje se promjene osjećaju i na polju stambene politike.

“Jugoslovenski model samoupravljanja zasnivao se na velikoj demokratizaciji društva, valorizaciji društvenih vrijednosti jednakosti, kao i proglašavanju državne svojine – svojine svih građana.“ (Bojović, Bajić-Šestović, 2020)

Samoupravljanje unutar granica Jugoslavije predstavljalo je jedan veoma promjenljiv, a uz to i kompleksan proces, koji se decenijama restrukturirao, naročito nakon tržišnih reformi 1964. i 1965. godine. Pomenute reforme su omogućile preduzećima znatno veću samostalnost, a radnicima mogućnost da u priličnoj mjeri učestvuju u raspodjeli profita. Kako Horvat (1970), navodi, problemi su se vrlo brzo manifestovali, na primjer, putem uvećanja nezaposlenosti i znatnog osnaživanja uloge mnogobrojnih banaka, dok je samoupravljanje služilo i kao svojevrsni način legitimizacije jugoslovenskog približavanja Zapadu. Kada govorimo o dodjeli

stanova, nakon udaljavanja od centralizovane vlasti, formirali su se fondovi za stambenu izgradnju, sa ciljem dodjele stanova zaposlenima preduzeća. Naime, jugoslovensko kolektivno stanovanje se u znatnoj mjeri razlikovalo u odnosu na uniformisane modele u drugim socijalističkim državama. Obezbeđivanje stambenih jedinica temeljilo se na finansijskim prilozima uposlenih radnika preduzeća, dok su se stanovi dodjeljivali putem radnih organizacija. Dodjela stanova je, načelno, funkcionisala po principu solidarnosti i redistribucije.

„Jugoslavija je među prvim zemljama sprovela decentralizaciju stambene politike, početkom 50-ih, a potom je 1965. godine odgovornost za proviziju stanova javnog rentalnog sektora prebačena sa državnih organa na preduzeća“ (Petrović, 2004 u Romić, 2018, str. 30). Kako Romić (2018) navodi, od tog trenutka počinje period društvene stanogradnje kroz građevinska preduzeća u društvenom vlasništvu, uz izdvajanje dijela neto dohotka radnika zaposlenih u tim preduzećima. Preduzeća su bila obavezana da izdvajaju 4% ličnog neto dohotka za stambene investicije, odnosno za kupovinu stanova koji bi se iznajmljivali zaposlenima, ili za dodjelu kredita zaposlenima kako bi samostalno rješavali svoje stambeno pitanje, pri čemu su kamatne stope bile vrlo niske (samo 1%). Takođe, državne banke su razvile ponudu stambenih kredita koja je bila dostupna i za privatne stambene projekte, sa kamatnom stopom od 3% godišnje i zahtjevom za određeni ulog, ali bez potrebe za hipotekom.

Tokom 1976. godine formirane su brojne Samoupravne interesne zajednice (SIZ), koje su veoma efikasno povezivale preduzeća, urbaniste, građevinske firme kao i same opštine, a sve to u cilju koordinisanja investicija i dodjele stanova. Tada, autentična nacionalna filozofija dovodi do nastanka masovne stanogradnje koja je trebala da na humaniji način premosti jaz između “postojećeg stambenog prostora, uslova i masovne migracije stanovništva u gradove“. (Alfirević, 2015, str. 2) Formiraju se ideje o arhitekturi van sovjetskog uticaja, koja, iako i dalje rigidna, sa strogim, ograničavajućim pravilima, uspijeva da postane “plodno tlo za eksperimente sa novom profesionalnom stvarnošću“. U takvoj Jugoslaviji 50-ih godina, nastaje “eksperimentalni period“, gdje su arhitekti ponovo prihvaćeni kao “individualni stvaraoci“ (Vučković, Alihodžić i Ašanin, 2019, str. 120). Kako Vučković et al. (2019), navode, to je dovelo do osnivanja autonomnih arhitektonskih ateljea čime je započela era autorske arhitekture, koja će sredinom 1960-ih biti pojačana uvođenjem „Borbine nagrade za arhitekturu“. Potreba za uvećanjem oskudnog stambenog fonda, dovela je do početka upotrebe montažnih sistema u izgradnji tipskih objekata kolektivnog stanovanja, gdje se koriste prefabrikovani elementi sa mogućnošću brze, jednostavne i jeftine transformacije prostora.

Kada govorimo o stambenoj politici Crne Gore u socijalizmu, ona je do 1990. godine bila “uslovljena stambenom politikom Jugoslavije u kojoj su stambene potrebe u prethodnom četrdesetpetogodišnjem periodu tretirane kao društvene potrebe.” (Nacionalna stambena strategija Crne Gore, 2011, str 7). U pomenutom sistemu, država je bila odgovorna za ulaganje u stanovanje koje je trebalo da zadovolji i društvene i individualne potrebe.

Ako bliže sagledamo razvoj Podgorice, nakon 1960. godine dolazi do brzog ekonomskog progresa, a samim tim i privrednog uspona, što sa sobom nosi veliki “priliv seoskog stanovništva u nepoljoprivredne djelatnosti, kada se povećava broj lica sa sela zaposlenih u privredi i broj lica sa sela koja traže zaposlenje u privredi“ (Ivanović, 1974, str. 94). Prema podacima Monstata (2011, str. 26) u tadašnjem Titogradu se desio veliki skok u broju domaćinstava, sa 17.280 domaćinstava, odnosno 72.219 stanovnika 1961. godine, na 24.077 domaćinstava, odnosno 98.796 stanovnika 1971. godine. Najveći napredak dešava se na polju industrije, gdje su od 1960. godine otpočela značajna ulaganja u rekonstrukciju i izgradnju novih industrijskih objekata. “Porast broja zaposlenih u ovoj oblasti govori da se učešće u ukupnom broju zaposlenih od 14% u 1961. godini povećava na 30,4% u 1968. godini. Ovaj podatak može se smatrati sa stanovišta privrede kao najznačajnija promjena u posmatranom periodu.“ (Ivanović, 1974, str. 95).

S obzirom da je poslijeratni Titograd imao veoma slab stambeni fond, a dešavala se migracija stanovništva, došlo je do nestašice stanova i smještaja cjelokupnog radnog stanovništva.

Kao i u ostatku Jugoslavije, sredstva za izgradnju stanova prikupljana su kroz obavezni stambeni doprinos koji su plaćali svi zaposleni, a gradnja stanova vršena je u skladu sa društvenim planiranjem tog perioda. Ipak, uprkos ovom sistemu, mnogi nisu uspjeli da riješe svoje stambeno pitanje, posebno zaposleni sa nižim kvalifikacijama u velikim proizvodnim sistemima. Oni koji su ipak dobili stan, koristili su ga prema zakonu, kao nosioci stanarskog prava, zaključujući ugovor sa komunalno-stambenim preduzećem o njegovom korišćenju.

“Prekid sistema društvenog planiranja krajem 80-ih i neodrživost sistema i ekonomska i društvena kriza 90-ih godina uslovlili su usvajanje neoliberalne politike i u ovoj oblasti i prepuštanje ove oblasti djelovanju tržišta.“ (NSSCG, 2011, str. 7).

### 3. GRAD U TRANZICIJI

#### 3.1. Od socijalizma do kapitalizma

Period nakon pada vladajućeg režima u zemljama Centralne i Istočne Evrope 1989. godine i napuštanje socijalističkog sistema državnog uređenja poznat je pod nazivom postsocijalistička tranzicija. Primarni ciljevi tranzicije odnosili su se na decentralizaciju vlasti, pokretanje tržišne ekonomije, kao i uspostavljanje demokratskog društvenog uređenja. Rezultati tada zacrtanih ciljeva, iako uglavnom ostvareni, do danas variraju u različitim zemljama, u zavisnosti od specifičnog nacionalnog konteksta u kom su se odvijali. Iako je krajnji cilj bilo rušenje socijalističkog poretka, bilo je manje jasno kako dalje krenuti ka uspostavljanju demokratije.

Stanilov (2007, str. 21) definiše: “Kolaps političkog sistema u zemljama Istočnog bloka tokom druge polovine 1989. godine otvorio je novi period, koji se obično naziva postsocijalizam. Slično terminima postindustrijalizam i postmodernizam, koji su tada već bili prilično popularni, ovaj izraz je označavao stanje koje je definisano prije svega dezintegracijom karakteristika prethodnog sistema, a ne koherentnom vizijom onoga što bi trebalo da usledi.”

Gradovi Centralne i Istočne Evrope su četiri decenije bili dio socijalističkog političkog i ekonomskog sistema. Iako su postojale vidljive razlike u njihovom izgledu i stepenu razvoja, zajednički elementi socijalističkog sistema i dalje su dominirali institucionalnom strukturom i glavnim procesima donošenja odluka u ovim gradovima. Slom socijalizma 1989–1990. donio je potpuno novi sistem u kom su jake spoljne i unutrašnje sile počele da vrše uticaj. Kratkoročni politički ciljevi, koji su često bili kontradiktorni i nedosledni, dobili su prioritet u odnosu na dugoročne strateške planove (Sykora, 1994).

#### 3.2. Gradovi Centralne i Istočne Evrope (CIE) u tranziciji

Nakon sloma komunističkog režima, zemlje Centralne i Istočne Evrope morale su da sustignu “proces globalnog ekonomskog restrukturiranja” (Stanilov, 2007, str. 73) koji je usled fokusa na industrijski rast tokom socijalizma i bio odložen. Iz tog razloga, 1990-te godine postaju period najradikalnijih ekonomskih promjena. S obzirom da su se važni faktori razvoja grada promijenili, kao što su glavni akteri na mjestima odlučivanja, kao i vlasništvo nad sredstvima za proizvodnju i urbanim stanovanjem i zemljištem, period tranzicije je označen kao jedna od najburnijih faza razvoja gradova Centralne i Istočne Evrope.

“U isto vrijeme, stanovništvo Istočne Evrope, koje je upravo zbacilo totalitarnu vlast, bilo je veoma ogorčeno zbog ideje da mora da slijedi još jedan hegemonistički model. U tom smislu, revolucija iz 1989. bila je vrlo postmoderna afera u svom žaru da negira sve meta-narative.

Sama ideja nametanja još jednog univerzalnog modela ekonomskog, političkog i društvenog uređenja bila je žestoko suprotstavljena. “ (Stanilov, 2007, str. 21).

Promjene su se u različitim oblicima dešavale širom zemalja CIE, tako što je u nekim zemljama decentralizacija bila “brza i sveobuhvatna“, dok je u drugim zemljama stvarna moć i dalje ostala na nacionalnom nivou, a jačanje lokalnih samouprava se dešava sporije. Takođe, neke zemlje su imale agresivniji pristup stranog kapitala i investicija, što je u velikoj mjeri zavisilo od političke stabilnosti zemlje, ali i od “brzine ekonomskog restrukturiranja u zemlji, kao i od geopolitičkog položaja grada“ (Tosics, 2005, str. 71).

Da li će se kao rezultat tranzicije dobiti tržišna verzija kapitalističkog modela grada, kao i kojom će putanjom ići razvoj, zavisi od početne pozicije, ekonomske stabilnosti i političkih faktora razvoja. Na taj način nastaje veliki broj različitih podtipova gradova koji se razlikuju po “nivou državne kontrole, funkcionisanju tržišta zemljišta, veličini investicija i aktivnosti građana“ (Tosics, 2005, str. 71). Ipak, zajednička činjenica za sve gradove CIE je “radikalno drugačiji vid javne kontrole nad gradom“ u odnosu na socijalistički model centralnog planiranja.

Na kraju, kako Sykora (2009) tvrdi, gradovi u bivšim komunističkim zemljama više se ne mogu posmatrati kao socijalistički gradovi jer njihovim razvojem sada u velikoj mjeri upravljaju tržišne snage i demokratski izabrane vlade. Ali ne mogu se smatrati u potpunosti razvijenim kapitalističkim gradovima. Uzimajući u obzir njihovu morfologiju, korišćenje zemljišta i društvenu segregaciju, možemo dokumentovati tipično kapitalističke gradske oblasti, dok djelovi urbanih pejzaža podsećaju na “zamrznuta ogledala socijalizma“. Reorganizacija urbanih prostora u postsocijalističkim gradovima koja je započela institucionalnim reformama 1990-ih uglavnom je daleko od završene.

Kako Sykora i Bouzarovski (2012) navode, ključni aspekt za razumijevanje postkomunističkih urbanih promjena je spoznaja tri osnovna perioda razvoja. Prvi, kratkoročni period, kada se mijenjaju osnovni principi političke i ekonomske organizacije – takozvane institucionalne transformacije; srednjoročni period ili period socijalnih transformacija, kada se ponašanja, navike i kulturne norme ljudi prilagođavaju novom okruženju i počinju da utiču na šire društvene promjene; i dugoročni period kada se dešavaju urbane transformacije, u kome se preoblikuju obrasci urbane morfologije, stambene segregacije i vlasništva nad zemljištem. Interakcija između ova tri segmenta transformacija omogućava tumačenje tranzicionih promjena kroz koje prolaze postsocijalistički gradovi.

### 3.2.1. Društveno-političke promjene

Do fundamentalnih društvenih i političkih promjena došlo je tek početkom 1990-ih kroz **institucionalne transformacije**, prelaskom iz jednopartijskog sistema u demokratski višepartijski sistem. U većini zemalja Centralne i Istočne Evrope, ovo je bila promjena koja je otvorila put za suštinske promjene u ekonomskom sistemu, kao i za stvaranje nezavisnijih lokalnih samouprava. Uz uspostavljanje višestranačkog sistema, javlja se i organizovanje parlamentarnih izbora.

Uspostavljanje višestranačkih parlamentarnih sistema pratila je i **decentralizacija** kao “ključno pitanje za političku tranziciju“. Socijalistički sistem stvorio je podnacionalne nivoe vlasti koji nisu bili u potpunosti nezavisni niti su imali “finansijsku autonomiju“, već su bili kontrolisani od strane vladajućeg političkog aparata. Međutim, uspostavljanjem demokratske vlasti, usvaja se i novi sistem lokalnih samouprava, čime se “veliki dio prava (i odgovornosti) javnog sektora u donošenju odluka prenosi sa centralnog na nivo lokalne uprave“ (Tosics, 2005, str. 54).

„Decentralizacija je ključna dimenzija nacionalne tranzicije sa komandne na tržišnu ekonomiju. Ukupni nivo aktivnosti javnog sektora mora se dramatično smanjiti, ali se istovremeno mora dozvoliti novim podnacionalnim vladama da izgrade kadrovske i institucionalne kapacitete“ (Bird, Ebel i Vallich, 1996 u Tosics, 2005, str 52). Pomenuta decentralizacija se odnosi na kombinovanje više nivoa vlasti u okviru grada, pa je samim tim u većini gradove CIE prisutan dvoslojni model, odnosno “dva nivoa administracije – regionalna vlast i opštinska vlast“. (Bennett, 1998 u Tosics, 2005, str. 59). Ipak, decentralizacija je bila ograničena i centralna vlast je uspjela da sačuva veliki dio svoje moći, iako se podjela vlasti između nacionalnog i lokalnog nivoa kako Tosics (2005) navodi značajno promijenila u odnosu na socijalistički period.

### 3.2.2. Socio-prostorne promjene

U periodu tranzicije, u zemljama Centralne i Istočne Evrope, spoljašnje i unutrašnje snage su počele da vrše uticaj na promjene u gradovima. Unutrašnje snage su se odnosile na promjene koje su akteri unutar države pokušavali da sprovedu u cilju poništavanja svih elemenata već postojećeg socijalističkog sistema. Kako Tošić (2006, str. 168) navodi, to je značilo “eliminaciju državne kontrole nad zemljištem i stambenim sektorom, uvođenje privatizacije i decentralizacije pri donošenju odluka od centralnog nivoa u pravcu opštinskog, a u većim gradovima čak subopštinskog nivoa.“

U narednom segmentu rada, bavićemo se određenim faktorima koji se smatraju ključnim za sprovođenje socio-prostornih promjena postsocijalističkog grada.

### 1) Restitucija i privatizacija

Veoma bitna stavka u tranzicionim promjenama postsocijalističkog perioda bila je **restitucija** - vraćanje nacionalizovane imovine prvobitnim vlasnicima ili njihovim potomcima. U većini postkomunističkih država u Evropi, restitucija se primjenjivala na zemljište i zgrade, preduzeća ili novac. Većina zemalja pratila je logiku restitucije vraćanja tačno one imovine koja je bila oduzeta. (Blacksell i Born, 1999 u Glock et al, 2007, str. 193). Potražnja za restitucijom u urbanim i prigradskim područjima bila je visoka, uglavnom kao rezultat masovnih eksproprijacija u prošlosti. Ovaj proces je, kako navodi Tošić (2006, str. 169), iako nužan, doveo do “usporavanja procesa privatizacije, jer je sputavao potencijalne investitore zbog nejasnih svojinskih odnosa.“ Naime, zajedno sa velikim zahtjevima za poslovnim i maloprodajnim prostorima u centralnim djelovima grada, došlo je do velike diferencijacije cijena stambenog prostora između centralnih i perifernih lokacija (Keivani, Parsa, i McGreal, 2001 u Dimitrovska Andrews, 2005) gdje su cijene opadale od centralnih područja ka periferiji. Kako Sykora i Bouzarovski (2012) tvrde, restitušana imovina stvorila je povoljan kontekst za razvoj tržišta nekretnina u atraktivnim gradskim naseljima i prigradskoj zoni.

Snabdijevanje restitušanim nekretninama bilo je odlučujući uslov za brzu komercijalizaciju centra grada, džentifikaciju nekih gradskih sredina i prigradsku „eksploziju“ nekadašnjih ruralnih zaleđa.

Sa druge strane, kako Vujović (2017, str. 38) objašnjava, **privatizacija** predstavlja “dominantni proces u formiranju tržišne privrede, kao i reformi urbane i stambene politike“ u postsocijalističkim gradovima.

Smatra se da je proces privatizacije “jedan od najvažnijih modela liberalizacije tržišta nekretnina“, kao i način “ostvarivanja jednog od temeljnih ljudskih prava - prava na stan“ (Stanilov, 2007, u Romić 2018, str 73). Prodaja državnih stanova označila je “definitivan slom društvenog vlasništva“ (Andrusz et al., 1997 u Vujović, 2017, str. 38). Kako Vujović tvrdi, povraćaj punih vlasničkih prava nad stanovima bio je preduslov za privatizaciju i stvaranje tržišta na kome nekretnine mogu da se prodaju ili izdaju.

Vujović (2017, str. 38) zaključuje sledeće: “privatizacija i povraćaj vlasničkih prava su promijenili gradove utičući na sektor zakupa, porast rezidencijalne mobilnosti i socioprostorne diferencijacije i segregacije, kao i na dalji kvalitet postojećeg stambenog fonda“.

### 2) Globalizacija i internacionalizacija tržišta

Internacionalizacija i globalizacija koje su započele neposredno nakon ekonomskih i političkih transformacija, bile su značajan faktor u razvoju gradova. Presudan uticaj vršile su kapitalne investicije stranih kompanija, posebno u sektoru trgovine i pružanja usluga. Atraktivne lokacije dobijene procesom restitucije, uglavnom su kupovali strani investitori koji su ih dalje prodavali ili izdavali na korišćenje stranim kompanijama.

Internacionalizacija se, kako tvrdi Sykora (1999) odrazila i kroz priliv zapadnih menadžera i zaposlenih, koji imaju mnogo veća primanja, pa samim tim predstavljaju značajnu snagu na stambenom tržištu zbog povećane potražnje za luksuznim stanovima, čime doprinose promjenama u izgrađenom okruženju.

“Globalizacija je donijela homogenizaciju potrošnje preko istih proizvoda koje nude transnacionalne korporacije. Ipak, nisu svi u mogućnosti da podjednako uživaju u ovim mogućnostima: potrošnja je ograničena nivoima prihoda i preferencijama oblikovanim reklamiranjem po mjeri. Tržni centri koriste vizuelne karakteristike i različite oblike zabave kako bi privukli potrošače, dok transnacionalne korporacije ističu svoje prisustvo u urbanoj strukturi“ (Hirt, 2008, u Sykora i Bouzarovski, 2012, str 50). Još važnije, konzumacija je postala ključni životni cilj za velike djelove populacije, jer se nekadašnja socijalistička “propaganda kolektivne volje“ sada zamijenila ličnim izborom u kapitalističkom gradu orjentisanom na konzumerizam.

### **3) Privredni i proizvodni sektor**

Privredni i proizvodni sektor pretrpio je suštinske promjene usled rasta potrebe za uslužnim djelatnostima. “Dok je poljoprivredna i industrijska proizvodnja u velikoj mjeri opala, uslužni sektor je uspio da se proširi i poveća svoj udio u nacionalnim privredama.“ (Szelenyi, 1996, str 312). U većini zemalja zabilježen je drastičan pad zaposlenih u poljoprivredi i nešto blaži pad zaposlenih u industriji. Industrijski pad se vremenom javljao kroz mnoge zemlje CIE, tako što bi najprije došlo do privatizacije, zatim stečaja i na kraju likvidacije. “Deindustrijalizacija je ostavila brojne industrijske ruševine, koje su predstavljale i potencijal za obnovu, ali i prijetnju daljim propadanjem“ (Misztal et al., 2007, u Sykora i Bouzarovski, 2012, str. 49). Samim tim, dolazi do pada ličnih prihoda i zarada, a onda logično i pada standarda, ali i do zaustavljanja saradnje sa domaćim i inostranim tržištem.

### **4) Urbana transformacija**

Postsocijalistički gradovi se prilagođavaju novim uslovima koji proizlaze iz političkih, ekonomskih, socijalnih i kulturnih promjena. Ova prilagođavanja uključuju preoblikovanje postojećih urbanih struktura i formiranje novih urbanih pejzaža, koji odražavaju nove kapitalističke vrijednosti. Kako Sykora i Bouzarovski (2012) tvrde, glavne transformacije u

gradovima bivših socijalističkih zemalja obuhvataju komercijalizaciju i širenje urbanih centara, revitalizaciju nekih dijelova unutrašnjosti grada i radikalnu transformaciju spoljnog urbanog prostora kroz suburbanizaciju.

Kroz urbanu transformaciju, kao finalnu i treću transformaciju u procesu tranzicije, na području postsocijalističkog grada dešava se nekoliko procesa, veoma važnih za razumijevanje uzroka i posledica svih promjena koje slijede. U ovom poglavlju definisaćemo neke od njih:

*a) Komercijalizacija gradskog centra*

“Prva decenija tranzicije 1990-ih bila je obilježena prilivom ulaganja u gradske centre, naročito u zemljama koje su brže započele reforme, što je izazvalo opadanje njihove stambene funkcije usled značajne komercijalizacije i fizičkog unapređenja. Nakon toga usledio je proces decentralizacije, jer su ulaganja počela da se usmjeravaju kako u oblasti van centara, tako i u prigradске lokacije.“ (Sýkora, 2007a; Sýkora i Ourédníček, 2007, u Sykora i Bouzarovski 2012, str. 52)

Povećanje gradskih gužvi u centralnim područjima grada, usled povećanja komercijalnih i poslovnih funkcija tretirano je kao negativan aspekt komercijalizacije. Takodje, sukobljavanje novih programa sa istorijskim jezgrom gradskog centra dovodilo je do novih izazova. Kako Nedučin (2014, str. 45) navodi, usled brojnih studija slučajeva komercijalizacije gradskih centara, zaključci ukazuju na probleme suburbanizacije koji se javljaju i u zapadnoevropskim gradovima, a to su “preopterećena saobraćajna mreža, raseljavanje stanovništva i džentifikacija“. Međutim, komercijalizacija gradskog centra imala je i svoje pozitivne aspekte, kao što je povećanje turističke atraktivnosti nekadašnjeg istorijskog jezgra, obnavljanje zapuštenih objekata i formiranje novih aktuelnih programskih ponuda za stanovništvo. Uzimajući u obzir da je svaka vrsta revitalizacije “vođena kapitalom, a ne vladama“ (Sykora i Bouzarovski, 2012, str. 52), mnoga su područja ostala zanemarena, ukoliko nisu bila dovoljno atraktivna i isplativa, bilo da se radi o stambenim ili komercijalnim funkcijama.

“Gradski centri sada postaju centri poslovnih usluga i, u nekim slučajevima, turističke oblasti (Hoffman i Musil, 1999; Simpson, 1999 citirano u Sykora i Bouzarovski, 2012, str 52.), zadržavajući prisustvo vladinih i kulturnih funkcija.“

*b) Suburbanizacija*

Porast kontrole tržišta potiskuje kontrolu planiranja grada i formira grad prema svojim potrebama, ali sa velikim kontradikcijama. Kako Tosics (2005) navodi, na zemljište sa najvećom vrijednošću umjesto stambenih sada dolaze kancelarijske i komercijalne funkcije, dok nekadašnje ogromne industrijske površine ostaju zapuštene jer bi troškovi njihove obnove prevazišli troškove uspostavljanja novih funkcija u zelenim zonama oko grada.

Usled dostupnosti hipotekarnih kredita, raste individualna moć stanovnika, pa se javlja suburbanizacija kao jedan od najuočljivijih procesa tranzicije. Slojevi stanovništva sa većim primanjima se sele u prigradske zone. Suburbanizacija se smatra i jednim od kontroverznih urbanih procesa, jer je, kako Garb i Dybicz, 2006; Tammaru, 2005 u Sykora i Bouzarovski (2012, str. 52) navode, sa jedne strane hvaljena “zbog toga što je omogućila izbor stanovanja u uslovima slobodnog tržišta“, a sa druge strane “kritikovana zbog socijalne, ekonomske i ekološke neodrživosti (uglavnom zbog dramatičnog porasta svakodnevnog saobraćaja)“.

Proces stratifikacije se samim tim, iako nedovoljno vidljiv u kapitalističkim gradovima, najbolje uočava upravo u periodu postsocijalističke tranzicije, gdje se direktno oslikava na urbani prostor. Dešava se proces u potpunosti suprotan svemu do tada poznatom, s obzirom da, kako Nedučin (2014) navodi, dolazi do opadanja broja stanovnika u centralnim zonama grada, a rasta u perifernim zonama. “Opšteprihvaćen trend prostorne decentralizacije stanovništva je, stoga, rezultirao ujednačavanjem gustina stanovanja u okviru urbane strukture.“ (Kessides, 2000 u Nedučin, 2014, str. 50)

Trendovi globalizacije i približavanje Evropskoj Uniji takođe su izvršili uticaj na urbanu strukturu gradova CIE, u najvećem dijelu kroz “jačanje izbalansiranog sistema metropolitenskih oblasti i policentrične urbane mreže“. Kroz te procese teži se formiranju “koherentnog – povezanog evropskog urbanog sistema“ (Tošić, 2006, str. 169). Povezivanje i stvaranje jedinstvene urbane mreže, uz formiranje novih centara, bio je izazov za planiranje i formiranje novog gradskog formata, uz postojeće novonastale socio-prostorne disparitete.

### *c) Tržni centri*

Sredinom 90-ih godina su napravljeni prvi veliki tržni centri u Centralnoj Evropi. Veliki trgovački lanci uložili su svoje snage najprije u glavne gradove Centralne Evrope, a onda sa zakašnjenjem od tri godine oni se pojavljuju i u „sekundarnim“ gradovima. Odluke o investiranju donešene su u trenutku kada su preokret postojećeg trgovačkog sektora i kupovna moć populacije bili okarakterisani kao dio ekonomske transformacije. Tržni centri postali su mjesto na kom su građani osjetili promjene koje nosi globalna kultura i socijalno raslojavanje, i kao takvi postaju simbol transformacija. Velika težnja ka zapadnom društvu i trendovima koje ono nosi, budi konzumerizam u potrošačkom društvu koje je do tada bilo koncentrisano isključivo na industrijsku proizvodnju. Tržni centri formiraju koncept provođenja slobodnog vremena u kupovini, gdje za potrošače stvaraju hiper-realni svijet koji “doprinosi stvaranju kontradikcije u doživljaju stvarnog i imaginarnog, pravog i lažnog“ (Ritzer, 2005, str. 113).

“Opčinjeni obiljem izložene robe, stanovnici nekadašnjih socijalističkih gradova počeli su masovno da hrle u hipermarkete i tržne centre, ostvarujući suštinsko pravo i obavezu

kapitalističkih građana – trošenje. Zapadni maloprodajni lanci su više nego rado odgovorili na ovu zaljubljenost, pružajući sve veće količine robe široke potrošnje šireći svoje mreže širom regiona.“ (Stanilov, 2007, str. 89)

Iako tržišni centri u većini slučajeva imaju očekivano kraći rok trajanja nego rezidencijalni ili poslovni sadržaji, oni predstavljaju ključni faktor kada je u pitanju investiranje u sektoru trgovine. Ako su koncentrisani u suburbanim područjima, umjesto u centralnim zonama, imaju veliki uticaj na protok saobraćaja, a takođe podstiču rezidencijalnu suburbanizaciju. Tako se u perifernom urbanom tkivu gradova u tom periodu odigravaju dramatične transformacije urbanog prostora i fizičke strukture, jer se smatra da se preuređeni sektor trgovine zasniva na upotrebi automobila, s obzirom da koristi veće objekte, pa je samim tim orjentisan ka tranzitnim zonama grada, rubnim zonama i suburbanim oblastima. Ovakve transformacije urbane strukture predstavljaju veliku promjenu za postsocijalističke gradove Evrope, u kojima je tradicionalni centar uglavnom predstavljao i centar trgovačkih aktivnosti.

Na taj način dolazi do reurbanizacije pojedinih dijelova centralne zone, krize velikih socijalističkih kompleksa i pojave novog stambenog prstena male gustine.

“Tercijarni sektor je takođe doveo do rasta predgrađa, stvarajući sekundarne čvorove zapošljavanja u visoko plaćenim uslugama koncentrisanim u poslovnim kvartovima (Sýkora, 2007). Ovi kvartovi nalaze se pored novih pejzaža potrošnje u tržišnim i zabavnim centrima koji nude masovne usluge za cjelokupno stanovništvo, kao i nisko plaćene poslove za manje kvalifikovane i uglavnom ženske radnike. Visoke koncentracije maloprodajnih objekata postavljene su strateški u nove čvorove između postojećih stambenih područja sa manjim kvartovskim centrima i kompaktnim gradom masovne potrošnje, uz prosperitetna predgrađa. Originalni hijerarhijski organizovani sistem usluga sa dominantnim centralnim gradom transformisan je kroz slojeve novih centara u policentričnu strukturu.“ (Sykora i Bouzarovski, 2012, str. 53)

Backović (2018) je okarakterisala ovu pojavu kao okretanje grada ka “areni spektakla“ gdje se masovno podstiče konzumerizam i pravi se podjela u društvu na one koji mogu i one koji ne mogu da učestvuju u pomenutom spektaklu. Time, grad se okreće od proizvodnje ka potrošnji, gdje nastaju dijelovi grada namijenjeni određenim klasama ljudi.

#### *d) Džentifikacija*

Pojam džentifikacije se prvi put pominje kod Glas, gdje se opisuje transformacija gradskih dijelova Londona kroz prostornu i socijalnu dimenziju.

„Jednu po jednu, mnoge radničke četvrti Londona zaposjele su srednje klase – viša i niža. Preuzele su (objekte)... nakon što im je istekao najam, i pretvorile ih u elegantne, skupe

rezidencije. Veće viktorijanske kuće u kojima su se iznajmljivale pojedinačne sobe... koje su propale u prošlosti ili nedavno, ponovo su “unapređene“... Čim takav proces “džentrifikacije“ počne u nekoj četvrti, brzo napreduje, sve dok svi ili većina prethodnih stanara, pripadnika radničke klase ne bude premještena, i dok se ne promijeni cjelokupni društveni karakter distrikta” (Glass, 1964, XVIII, u Backović 2018, str. 27). Iz navedenog zaključujemo da se džentrifikacija odnosi na proces promjena u urbanim strukturama, a da ih prati “promjena socijalnih karakteristika ljudi kojima su ti objekti namijenjeni.“

Džentrifikacija, kao svojevrsna socioprostorna refleksija ekonomskih i političkih procesa se, kako Backović (2018) tvrdi, dovodi u vezu i sa odlikama životnog stila novoformirane srednje klase, koja bira novo, džentrifikovano mjesto za život na centralnim lokacijama urbane strukture. Stoga, sve promjene u prostoru prati i promjena “socijalnih karakteristika ljudi kojima su ti objekti namijenjeni“.

“Iako socijalno-prostorne razlike među različitim urbanim četvrtima nisu nužno porasle tokom prvih decenija kapitalizma (Gentile i Tammaru, 2006), uočavaju se džepovi bogatstva i siromaštva na lokalnijim prostornim nivoima (Ruoppila i Kährik, 2003; Ruoppila, 2005; Marcinčak i Sagan, 2010; Bouzarovski i dr., 2011). Ovaj trend objašnjava se činjenicom da su procesi segregacije u početku bili ublaženi socijalističkim nasleđem, koje je približilo gradske četvrti sa višim ili nižim socijalnim statusom (kao što su stambena naselja i ruralno zaleđe) prosjeku grada (Sýkora, 2007). Međutim, novi kapitalistički principi pomjeraju ove gradove ka ishodima koji će se sve snažnije odražavati u postsocijalističkim urbanim prostorima u budućnosti“. (Sykora i Bouzarovski, 2012, str. 53) Stoga, iako se u socijalizmu segregacija izbjegavala kroz socio-ekonomske mehanizme, u postsocijalističkoj eri ona postaje “očekivani izraz materijalnih nejednakosti“ (Ćeranić, 2016, str. 116).

#### *e) Braunfield*

Braunfield se kao termin odnosi na devastirane industrijske zone, pri čemu je najprecizniju definiciju predložila radna grupa CLARINET (2002, str. 9): "Braunfildi su lokaliteti koji su prethodno bili pod uticajem njihovih korisnika i okolnog područja, koji su zanemareni ili nedovoljno iskorišteni, koji mogu imati realne ili moguće probleme sa kontaminacijom, koji se nalaze uglavnom u razvijenim urbanim područjima i koji zahtijevaju intervenciju kojom bi se vratili u korisnu upotrebu"

Kategorije braunfield područja mogu se identifikovati prema položaju u gradskom tkivu i tada, kako Perović i Kurtović Folić (2012) navode, razlikujemo tri podjele braunfilda:

- U središnjem području

- Na periferiji grada
- U istorijskim zonama grada

Braunfield zone mogu se locirati u izuzetno malim mjestima, u mještovitim urbanim područjima, ali najčešće na mjestima nekadašnjih industrijskih i vojnih kompleksa ili javnih prostora.

U gradovima CIE nakon perioda tranzicije, razvoj tržišta nekretnina dovodi do povećanja gustine u centralnim djelovima grada, dok industrijske ruine, nastale deindustrijalizacijom, postaju novi gradski prostori sa potencijalom za revitalizaciju. Potencijal ovakvih lokaliteta je veliki s obzirom na dobro pozicioniranje u gradskom tkivu i veoma često i istorijsku ili arhitekonsku vrijednost pomenutih objekata. Prethodna struktura ovakvih zona se u potpunosti može obnoviti, ali je za takav proces potrebno dovoljno interesa investitora. Mehanizmi regulisanja ovakvih situacija često se rješavaju kroz izmjene regulacionih planova u braunfield zone, čime bi se mogli privući investitori. Ipak, ovaj proces sa sobom nosi pozitivne i negativne implikacije. Veoma čest problem prilikom ulaganja u ovakve zone su nestabilna privreda kao i političko okruženje, ali i loši zakonski okviri i birokratija, koji odbijaju inostrano tržište od daljih investicija.

### **3.3. Stanovanje u postsocijalizmu i stambena politika u Crnoj Gori**

Postsocijalističke zemlje su imale različite putanje ekonomskih, društvenih i političkih transformacija u tranziciji, ali zajednički faktor bilo je “masovno povlačenje države iz stambenih institucija i direktnog pružanja stambenih usluga“. Naime, stambeni sektor se veoma brzo transformisao, pri čemu je “većina reformskih napora naglašavala deregulaciju cijena kuća, privatizaciju i obezbjeđenje privatnog sektora“ (Hegedus i Struik 2006 u Tsenkova, Polanska, 2014, str. 402)

Tržišna transformacija u stambenom sektoru u postsocijalističkim zemljama pogoršala je početne razlike u uslovima stanovanja, što je dovelo do opadanja kvaliteta stambene infrastrukture, rasta broja loših stanova i stvaranja siromašnih naselja. Ratovi su izazvali stambenu krizu, ogromnu potrebu za obnovom i problem sa zbrinjavanjem, što je premašilo mogućnosti vlada da se nose s tim izazovima. Osim rastućeg siromaštva, jedan od ključnih problema u vezi sa kvalitetom stanovanja u ovim zemljama je nedostatak napretka u izgradnji višeporodičnih stambenih objekata. Više od polovine stanovnika velikih postsocijalističkih gradova živi u naseljima sa visokim gustinama, koja su izgrađena prema socijalističkim planovima i u kojima su stanovi sada privatizovani. Ovaj oblik stanovanja je jedno od najtrajnijih nasleđa socijalističke politike, koje i dalje oblikuje ove gradove. Takođe, dugoročno

socijalističko nasleđe ima uticaj na urbanističko planiranje, razvoj, kao i na način na koji lokalne vlasti danas upravljaju zemljištem i infrastrukturom.

U prostornom smislu, procesi stambenog tržišta preoblikuju postojeće kvartove novim stambenim objektima koji ciljaju na elitu, često u zatvorenim zajednicama, dok je “urbana sirotinja“ ostavljena u propadajućim stambenim naseljima niskog kvaliteta ili neformalnim stanovima (Hirt 2012; Stanilov 2007). Pristupačnost stanovanja ostaje najbrže rastući i najprodorniji stambeni izazov (Tsenkova, Polanska, 2014). Ipak, na lokalnom nivou, u novoj tranzicionoj realnosti, lokalne vlasti se vide kao „krizni menadžeri“ koji imaju dosta odgovornosti u vezi sa obezbeđivanjem infrastrukture i socijalnih stanova, ali bez odgovarajućih resursa za rešavanje ovih problema. Sa druge strane, s obzirom na nedostatak sistematske državne intervencije u stambenoj politici, tržište povećava stambene nejednakosti i socijalnu segregaciju u postsocijalističkim gradovima, zbog čega najviše ispaštaju marginalizovane i socijalno ugrožene kategorije stanovništva.

Kada govorimo o postsocijalističkoj stambenoj politici u Crnoj Gori, zakon je propisivao rešavanje stambenih potreba sticanjem vlasništva nad stanom ili zakupom stana, pri čemu država obezbeđuje stanove za rešavanje stambenih potreba lica iz kategorije socijalno ugroženih. Primjenom takve politike, počelo je otkupljivanje stanova, kada je u roku od dvije godine otkupljeno oko 95% stambenih jedinica.

“Očekivanje od privatizacije stanova odnosilo se i na obezbeđenje finansijske osnove za novi investicioni ciklus, međutim, hiperinflacija i decentralizovani sistem otkupa stanova na samom početku tranzicije, učinili su da se ne ostvari nikakav finansijski efekat. Ovim Zakonom Crna Gora se opredijelila da građani stambene potrebe rješavaju sticanjem vlasništva nad stambenom zgradom ili stanom (izgradnjom ili kupovinom), ili zakupom stana, a da država obezbeđuje stanove za zadovoljenje stambenih potreba socijalno ugroženih lica.“ (NSSCG, 2011, str. 7). Ovaj zakon je diskriminisao zaposlene koji su plaćali stambeni doprinos, ali nisu dobili društveni stan na korišćenje. Zbog toga, nisu stekli pravo na otkup stana, iako je Zakonom o etažnoj svojini iz 1995. godine bilo predviđeno da imaju određene povlastice prilikom rešavanja svojih stambenih potreba.

“Struktura stambenog fonda u tom trenutku bila je okarakterisana relativno visokim učešćem starijih stanova, što je saglasno sa rješenjima iz Zakona dovelo do otkupa velikog broja stanova po relativno niskim cijenama, koje su usljed hiperinflacije još obezvrijeđene.“ (NSSCG, 2011, str. 8).

Privatizacija u stambenom sektoru zapadnoevropskih zemalja dovela je do redistribucije imovine koja je pogodovala višim društvenim slojevima, dok je istovremeno pogoršala

stambene uslove marginalizovanih grupa. Sličan proces dogodio se i u Crnoj Gori, gdje je privatizacija društvenih i državnih stanova dugoročno produbila klasne razlike, koje su postale "legalizovane" u novom sistemu. Bez pravnih mehanizama u ograničavanju distribucije nekretnina, povlašćeni pojedinci dobijaju mogućnosti za stambene kredite, dok se niži slojevi oslanjaju na socijalno stanovanje koje se obično locira u rubnim dijelovima grada, a gradi se sporo i u malom obimu.

Nagli porast broja stanovnika u periodu 2003-2011. dovodi do povećanja broja stanova, kada broj stanova značajno nadmašuje broj domaćinstava. Kako Čeranić navodi, analiziranjem vlasničke strukture pomenutih stanova, uviđamo da i dalje postoji veliki broj porodica sa neriješenim stambenim pitanjem.

“U periodu 1991-2011. broj stanova u Glavnom gradu se skoro udvostručio. Daleko najveći porast bilježi oblast urbanog područja Podgorice, gdje se razvio veliki broj novoizgrađenih stambenih blokova. Porastao je i broj stanova u vangradskom području, uglavnom zbog osnivanja neformalnih naselja.“ (Čeranić, 2016, str. 121). Intenzivna stambena izgradnja u periodu 2003-2011. smanjila je deficit stanova. Međutim, podaci iz popisa u Crnoj Gori 2023. godine ukazuje da postoji sve veći broj stanova u kojima niko ne živi, dok se gradnja nastavlja velikom brzinom. Na nivou države, u Podgorici postoji najviše stanova, čak 86.886, a od ukupnog broja stanova za stalno stanovanje, 75,08% čine nastanjeni stanovi, dok su 24,92% privremeno nenastanjenih stanova (Monstat, 2023).

#### **4. POSTSOCIJALISTIČKA PODGORICA**

Kako bismo sagledali promjene na prostornom i urbanističkom planu Podgorice u postsocijalističkom periodu, neophodno je da se uzmu u obzir ekonomske i političke okolnosti tog perioda. S obzirom da je Crna Gora bila dio SFRJ, u predstojećem dijelu rada osvrnućemo se prije svega na krah socijalizma u Jugoslaviji, a zatim i na ekonomske i političke odluke koje su usmjeravale urbanizam i planiranje u postsocijalističkoj Podgorici.

##### **4.1. Društveno-političke promjene u Crnoj Gori**

Jugoslavija je u prvim godinama socijalizma odbacila ruski centralistički sistem socijalističkog upravljanja i uvela takozvani samoupravni socijalizam, koji je podrazumijevao znatno liberalniji princip odlučivanja koji nije bio strogo centralizovan, pa je stoga omogućavao veću autonomiju u donošenju odluka. “Specifičnost jugoslovenskog tipa socijalističkog uređenja je obećavala bezbolniju transformaciju u kapitalizam od ostalih zemalja koje su pripadale real-socijalističkom krugu“ (Pečujlić, 1997 u Čeranić 2016, str. 110). Iako su prisustvo “liberalnih

tendencija u politici“ i decentralizacija u okvirima privrede nagovještavali uslove za lakše prilagođavanje SRFJ kapitalizmu, početak tranzicije 90-ih godina XX vijeka na ovom prostoru demantovao je prethodna očekivanja. Procesi koji slijede rezultirali su drastičnim pogoršanjem uslova života: “Usled rata, koji je na prostoru bivše Jugoslavije započeo 1990-ih godina, komunikacija i privredna saradnja između preduzeća je prekinuta, jedinstveno tržište je prestalo da funkcioniše, a izgubljena su i inostrana tržišta. Uz razaranje privredne strukture i neposredni troškovi rata su, naravno, bili ogromni. Sankcije koje je Savjet bezbjednosti UN uveo 1992. godine izolovale su zemlju i dodatno podstakle rast siromaštva i privredno nazadovanje. Autokračnost, koja nastaje kao rezultat izolovanosti, doprinijela je bujanju korupcije i organizovanog kriminala.“ (Ćeranić, 2016, str. 110)

Godina	1989.	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.
Realan rast BDP (%)	1,3	-7,9	-11,6	-27,9	-30,8	2,5	6,1	7,8	10,1	1,9	-19	10,7
Rast Industrijske proizvodnje (%)	1	-12	-18	-22	-37	1	3,8	7,6	9,5	4,4	-24,4	11,1
Prosečna inflacija (%)	1.269	593	121	9.273	10 <sup>13</sup>	3,3	78,6	94,3	21,3	29,5	37,1	60,4

Tabela 1. Osnovni makroekonomski pokazatelji SR Jugoslavije u periodu od 1989. do 2000. godine, (Uvalić, 2010: 54, 79 u Nedućin, 2014, str 54.)

U predstojećem hiperinflatornom periodu, koji je svoj vrhunac dostigao 1993. godine, u SR Jugoslaviji dolazi do pada u broju zaposlenih, a samim tim i do pada životnog standarda. Iz prethodne tabele jasno vidimo pad u rastu industrijske proizvodnje, kao i pad BDP-a, sa najvećim minusom u godinama intenzivnih ratova. Takođe, naredne 2000. godine nisu imale pozitivan ishod ni za crnogorsku privredu, s obzirom da je porast broja nezaposlenih sa 48.000 u 1989. godini porastao na preko 81.000 u 2000. godini. Ovakvi podaci iz Prostornog plana Crne Gore jasno upućuju na loše stanje u kom se stanovništvo nalazilo, što je upućivalo na porast sive ekonomije u kojoj se, kako Ćeranić (2016) navodi, prema procjenama iz 2005. godine nalazilo 30.000 zaposlenih.

Ovaj period je u privrednom sektoru obilježio prelazak sa sekundarne na tercijarnu djelatnost, tačnije sa proizvodnih na uslužne djelatnosti, gdje gradom počinju da dominiraju servisne i trgovačke usluge. “Uopšten je trend porasta udjela zaposlenih u uslugama sa oko 40% na oko 70% u većim urbanim centrima.“ (Jadžić, 2011, str. 77)

Društveno-politička odrednica koja je obilježila predstojeći period u Crnoj Gori, bila je vladajuća partija koja je socijalistički obrazac zamijenila nacionalnim. Pomenuta grupacija je demokratsku vlast na prvim višestranačkim izborima dobila pod nazivom “Savez Komunistički”,

čime i u novom sistemu zauzima vladajuće mjesto. Uz potpuni monopol nad transformacijama i ekonomskim procesima, pojedinci iz vlasti sad zauzimaju ključna mjesta u najvažnijim državnim institucijama. Na taj način, isprepletani interesi dovode do potpunog monopola u odlučivanju i ostvarivanju ličnog kapitala, čemu su doprinosili još uvijek neriješeni svojinski odnosi. “Tako dolazimo do apsurdne situacije da je sami početak transformacije u kapitalistički sistem obilježen faktičkim podržavljenjem društvene svojine koju je kontrolisala etatiistička elita.” (Ćeranić, 2016, str. 113). Politička moć se direktno koristi za sticanje materijalne koristi, s obzirom da se privatizacija državnog kapitala vršila raznim ilegalnim putevima. Slabljenje pravnog sistema, izostanak regulativa i kontrola, usled burnih regionalnih i državnih procesa, omogućio je neometano prelivanje državnog kapitala u privatne tokove.“ U Crnoj Gori, prema mnogim autorima, nije došlo do funkcionisanja demokratskih sistema, već samo do “naglog skoka u tzv. divlji kapitalizam bez osmišljavanja društveno-političke situacije.” (Zlutar Gamberožić, 2016, str. 73). Siva ekonomija je tako ostala rezervisana za građane, koji su u transformacijskim procesima masovno ostali bez posla i u zoni siromaštva. Razlike između bogatih koji se koncentrišu oko vlasti u državi i siromašnih građana su sve veće, zbog čega se formira društvo sa velikim disparitetom između socijalnih klasa, što se dalje odražava na prostornu stratifikaciju u urbanim strukturama.

#### 4.2. Podgorica kroz istoriju

Podgorica je kroz svoju dugu istoriju razvoja prošla kroz faze osvajanja, oslobođenja i faze raznih socio-političkih poredaka. Radi boljeg razumijevanja njenog urbanističkog razvoja potrebno je sagledati sve etape istorijskih promjena.

Razvoj gradskog tkiva Podgorice, može se posmatrati kroz četiri glavna istorijska perioda: rimski period i period srednjevjekovnih slovenskih država (49.god.pne.-1474.), otomanski (1474-1878.), period Knjaževine Crne Gore i Kraljevine Jugoslavije (1878-1946.) i period nakon Drugog svjetskog rata (1946-do danas).

**Rimski period** donosi i prve zapise o naseljenosti na ovom području koji potiču iz rimskog vremena gdje se pominje “naselje poznato kao rimska opština Duklja, podignuto kao dio rimskog Municipija. Bila je to urbana oblast, ograđena veoma jakim zidinama i kulama, između obala tri rijeke: Zete, Morače i Širalijske.” (Popović et al., 2016, str. 7). **Period srednjevjekovnih slovenskih država** obilježio je period oko 7. vijeka, kada se formiraju mala sela i plemenske zajednice uglavnom uz područje rijeke Morače i Ribnice.

**Period turske vladavine** “U Podgorici, u periodu od 1474. do 1477. godine, Turci podižu tvrđavu sa citadelom, kulama i bedemima na ušću Ribnice u Moraču“ (Vlahović, 2015, str. 5),

danas poznatu kao Stara Varoš. Nakon dolaska Turaka u Podgoricu prekinut je ekonomski, kulturni i umjetnički uspon grada.

Turska vladavina trajala je puna četiri vijeka, XV-XIX, nakon čega dolazi do ubrzanog i prosperitetnog razvoja grada. Od perioda oslobođenja od turske vlasti pa do perioda Prvog svjetskog rata Podgorica je preživljavala krupne promjene koje su označavale značajan preporod.

**Period nakon oslobođenja od turske vlasti** 1879. godine donio je promjene u privrednom razvoju, koje dovode do društveno-ekonomskog preobražaja. Povećanje broja stanovnika, koje je uslijedilo, sa sobom je nosilo i priliv domaćeg i stranog kapitala. “Veliki uzročnik ovakvih dešavanja imao je i planski razvoj grada, i urbanizacija prostora pored Stare Varoši. U ovom periodu vrši se gradnja saobraćajne infrastrukture i povezivanje glavnog grada sa ostalim crnogorskim gradovima.” (Vlahović, 2015, str. 6)

Ipak, 1886. godine dolazi do stvaranja novih urbanističkih koncepcija. Kako Ivanović (1974, str. 65) navodi “prvi put su postavljeni temelji Novoj Varoši na desnoj obali Ribnice. Dva crnogorska inženjera, Marko Đukanović i Andrija Radović postavljaju osnovne elemente urbanističkog plana koji je izradio inženjer Vorman.” Plan se temeljio na određenim principima, kao što su “četvorougoni trg“ u središnjem dijelu grada i “ortogonalna šema saobraćajne mreže“.

“Tako se prema osnovama urbanističkog plana, za relativno kratko vrijeme razvila Nova Varoš na desnoj obali Ribnice. Za razliku od Stare Varoši u kojoj su ulice bile nepravilne i tijesne, Nova Varoš dobijala je sve više fizionomiju grada sa četvorouganim trgom, širokim ravnim ulicama, prostranim i svijetlim kućama, građenim od tvrdog materijala i po jednom nacrtu.” (Glušćević, 2008)

### **Period poslije II svjetskog rata**

Prvi svjetski rat donio je austrougarsku okupaciju i stradanje podgoričkog naroda, ali i zastoje u brzom razvoju grada. Usled velikog broja sukoba, Podgorica se nije razvijala na pravi način između dva svjetska rata.

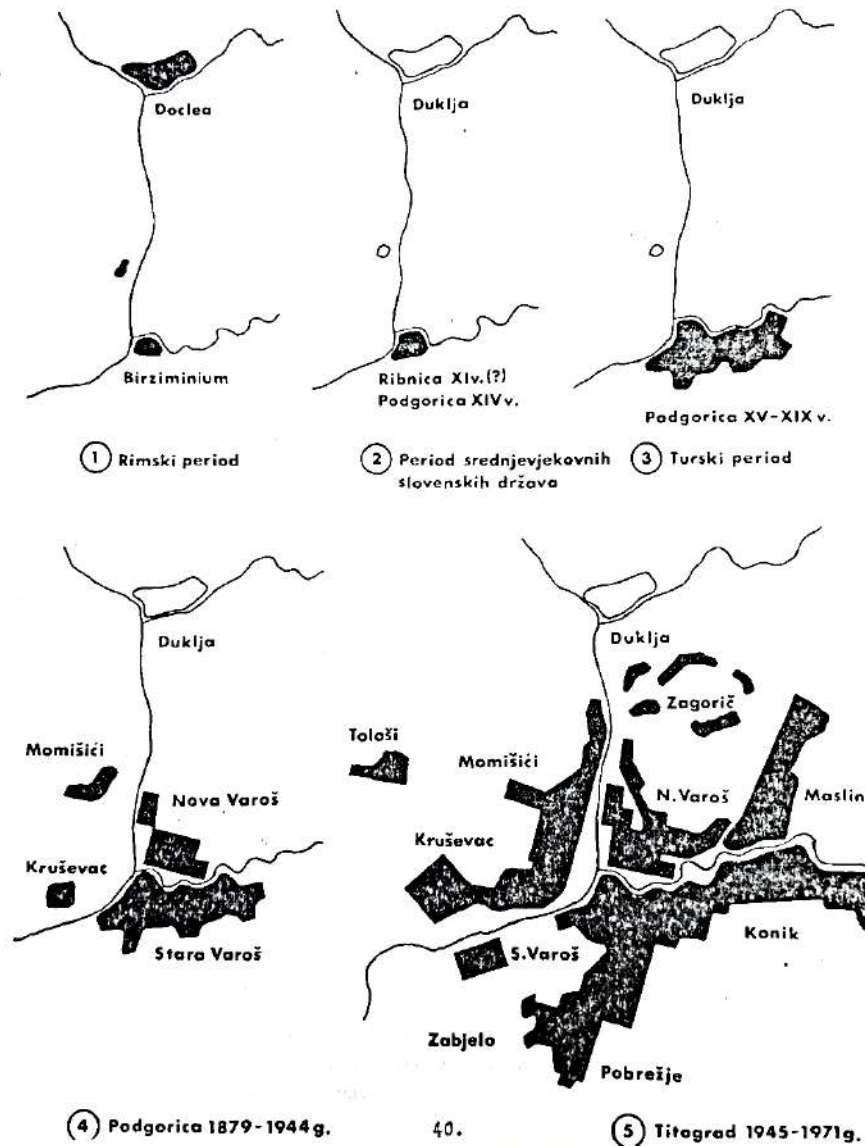
“U ratnom periodu od 1941-1945. godine u Podgorici ne samo što nije bila izgrađena ni jedna kuća, nego je u njoj bilo sve porušeno ili oštećeno bombardovanjem. Pored ranijih bombardovanja samo od 5. maja 1944. pa do oslobođenja Podgorice 19. decembra iste godine grad je pretrpio 66 bombardovanja, kojima je naročito bila pogođena Nova varoš.“ (Gluščević, 2008)



*Slika 1. Prikaz bombardovanja Podgorice u ratu*

Kako objašnjava Ivanović (1974, str. 82), najviše je stradao stambeni fond sa “96% porušenih zgrada“, gdje je samim tim, nakon završetka bombardovanja, “Titograd u poslijeratnom periodu imao slab stambeni fond.“

Vlahović (2015, str. 6) zaključuje da grad dobija nove funkcije i da je širenje na obližnje zone neophodno. “Grad je podlijegao prepravkama, podizanju nekad postojećih objekata. Nakon proglašenja glavnog grada novim imenom - Titogradom jula 1946. godine, premještanje administrativno-političkih ustanova (Predsjedništvo Vlade i Narodnu Skupštinu), ogromni priliv stanovništva je trebalo stacionirati. S obzirom na maksimalnu zauzetost Stare Varoši i novu urbanu funkciju Nove Varoši, prelaz preko rijeke Morače je bio naredni urbanistički potez.“



Slika 2. Istorijski razvoj Podgorice

### 4.3. Planski dokumenti Podgorice

Vormanov plan / 1879

Generalni Urbanistički Plan / 1957

Generalni Urbanistički Plan / 1964

Generalni Urbanistički Plan / 1974

Generalni Urbanistički Plan / 1990

Prostorni Urbanistički Plan / 2014

Prostorni Urbanistički Plan / 2025

Prethodnih 68 godina od donošenja prvog Generalnog urbanističkog plana, teritorija Podgorice bila je podložna mnogim intervencijama, kako u planiranju novih površina, tako i u vidu značajnih intervencija u okviru postojećeg izgrađenog prostora grada.

Nakon što je Drugi svjetski rat donio potpuno razaranje, naročito u zoni Nove Varoši, počela je priprema Generalnog urbanističkog plana, koji je najzad i završen 1954. godine, a usvojen 1957. “Grad je koncipiran na oko 45.000 stanovnika. U opštoj dispoziciji plan grada je koncipiran na tri osnovne grupacije: Nova Varoš, Stara Varoš, novi dio grada na desnoj obali Morače koji su međusobno podijeljeni Moračom i Ribnicom i priobalnim parkovskim pojasevima. Svaka od ovih grupacija razvijala bi se oko svog jezgra – centra koji su međusobno povezani.“ (Ivanović, 1974, str. 69)



Slika 3. Generalni plan Titograda iz 1957, 1964 i 1974. godine

Ipak, grad se razvijao mnogo većom brzinom nego što je to bilo planirano, pa je 1964. godine došlo do revizije Generalnog urbanističkog plana. Kako Ivanović (str. 74) tvrdi “na osnovu ekonomsko-geografskih studija prostorna organizacija je definisala grad za 122.000 stanovnika za projektni period od 25 godina, dok je obrada plana predviđala 85.000 stanovnika.“ On takođe, zaključuje da se prostorna organizacija budućeg grada zasniva na “principu jedinstvenosti gradskog područja“.

Nova koncepcija novog GUP-a izrađena je 1972. godine i prema tom planu grad je podijeljen na tri gradska reiona: “rejon I (preko Morače), sa lijeve strane rejon II (Nova Varoš) i rejon III (Stara Varoš). Pored ova tri reiona u neposrednoj vezi sa njima naslanjaju se na grad i tri reiona porodične izgradnje: Konik, Masline i Zagorič.“ Najzad, 17. januara 1974. godine usvojen je Generalni urbanistički plan Titograda do 1991. godine. Još jedna revizija GUP-a 1990. godine bavila se ozbiljnim pitanjem bespravne gradnje i devastacije prostora usled individualne izgradnje. Prema tom GUP-u, Podgorica je trebalo da se dograđuje i popunjava u okviru

postojeće ulične mreže, uz postepene transformacije. Analiza sprovođenja ovog plana pokazala je da je većina tih smjernica ostvarena. Pokrivena površina iznosila je 85 km<sup>2</sup> i bila je predviđena za 142 000 stanovnika. (Popović et al., 2016) Naredna izmjena i dopuna GUP-a desila se 2004., a zatim 2009. godine.

Kako Popović et al. (2016, str. 12) navode, u Prostornom urbanističkom planu Podgorice, usvojenom 2014. godine predstavljena su “dva prostorna sagledavanja Grada: prvo kakav je bio u momentu izrade Plana, a drugo kako bi trebalo da izgleda za 20 godina. Cio proces je izveden na mnogo razumljiviji način nego u prethodnim planovima.“

Ovaj PUP bio je važeći do 2025. godine, kada je usvojen novi planski dokument.

#### **4.4. Podgorica u tranziciji**

##### **4.4.1. Prostorne i urbanističke promjene u Podgorici**

Urbana struktura Podgorice mijenjala se kroz vijekove u zavisnosti od preoblikovanja političkih i socijalnih okolnosti. Nakon perioda socijalizma, u gradu se dešavaju očigledne promjene obilježene tranzicionim procesima. U prvim godinama postsocijalističke transformacije, urbanizam je bio zanemaren, a dugoročni planovi za razvoj grada bili su potpuno napušteni, jer su novouspostavljeni režimi prioritetno težili obezbjeđivanju novih izvora opstanka.

“Socijalistička elita (naročito politička i ekonomska) je iskoristila proces postsocijalističke transformacije da vladajuću poziciju iz socijalizma konvertuje u novu partijsko-birokratsku moć i u oblasti urbanog planiranja i korišćenja prostora, te korišćenja prirodnih i ljudskih resursa.“ (Vukićević, 2016, str. 32)

Prema u radu prethodno pomenutoj kvalifikaciji urbanih promjena u gradovima CIE, (komercijalizacija gradskog centra, suburbanizacija, pojava tržnih centara, džentifikacija i braunfield) pokušaćemo da utvrdimo da li su se i kako ove pojave odrazile na urbanu strukturu Podgorice, kao i da li se javljaju još neki dodatni procesi koji determinišu dalji urbanistički razvoj u tranzicionom periodu.

##### **4.4.1.1. Komercijalizacija i decentralizacija gradskog centra**

U prvoj deceniji tranzicionog perioda dolazi do “privatizacijskog modela investiranja“ u gradski centar Podgorice, kada raste broj komercijalnih i poslovnih funkcija tog područja grada. Naime, usled kraha velikog broja državnih firmi, stanovništvo se okreće osnivanju “malih“ biznisa u novoformiranim poslovnim prostorima dobijenim kroz improvizovanu transformaciju stanova, podruma i garaža u kancelarije i prodavnice. Uporedo sa tim procesom,

dolazi do opadanja stambene funkcije gradskog centra, usled povećanja cijene kvadrata stambenog prostora. Za primjer uzimamo cijenu  $m^2$  stana u Podgorici iz 2003. godine kada je iznosila 792 eur/ $m^2$ , zatim 2006. godine 868 eura/ $m^2$ , da bi već 2008. godine iznosio 1.355 eura/ $m^2$  (Monstat). Dakle, uviđamo skoro dupli skok cijene u rasponu od pet godina. Uzrok za pomenute promjene cijena nekretnina leži u povećanoj inostranoj tražnji nekretnina, rasta dohotka stanovništva zahvaljujući porastu broja odobrenih stambenih kredita, pada kamatnih stopa i rasta tržišta kapitala (Analiza tržišta nekretnina, CBCG, 2008. godine u Strategiji stanovanja, str 74). Takođe, nameće se zaključak da je stanovanje u gradu namijenjeno imućnijim slojevima stanovništva, dok se u isto vrijeme javljaju masovne migracije nižih slojeva na rubove grada i u prigradska naselja, zbog čega dolazi do značajnog opadanja dinamike u gradskom centru.

“Središta gradova atraktivna su za komercijalna ulaganja, ali su demografski osiromašena, naročito šira centralna zona. Život gradova sada se paralelno odvija u novim prostorima, globaliziranima i identitetom sličnima većini gradova svijeta danas, u tzv. ne-mjestima (engl. non-places) kao što su šoping-centri, primjerice.“ (Svrčić-Gotovac, 2016, str. 222)

Specifičnost drugog perioda tranzicione transformacije Podgorice, koji nastupa od 2008. godine, ogleda se kroz novi fenomen dekoncentracije radnih mjesta, gdje ekonomska aktivnost i broj radnih mjesta u suburbanoj zoni, kao što su trgovine, brzo rastu, dok se u centralnim djelovima grada smanjuju. Samim tim, podstaknuta je dodatna decentralizacija gradskog centra, čime se nastavlja njegovo pražnjenje i devastacija.

#### 4.4.1.2. Pojava tržnih centara

Investicije u komercijalne nekretnine izazvale su značajne promjene u raspodjeli nestambenih aktivnosti, što je dovelo do temeljnih transformacija u urbanoj strukturi Podgorice. Kako Dinić (2015) navodi, dva su ključna razvojna trenda koja su oblikovala ove promjene. Prvi trend obuhvata stvaranje novih poslovnih centara u urbanim jezgrima, u kojima dominiraju komercijalne funkcije, prema uzoru na zapadnoevropske modele. Drugi trend, koji je posebno važan za ovo istraživanje, odnosi se na decentralizaciju komercijalnih aktivnosti.

Pojava tržnog centra u Podgorici ima mnogo veću težinu nego što se pretpostavlja, jer je unijela nove navike u svakodnevni život stanovnika Podgorice i za sobom pokrenula niz urbanih i socijalnih procesa.

Prvi tržni centar po ugledu na globalne trendove otvoren je u Podgorici u oktobru 2008. godine, na parceli od 48.000  $m^2$ , u suburbanom dijelu grada namijenjenom industrijskim postrojenjima. Površina samog objekta iznosi 24.000  $m^2$ .



*Slika 4. Big Fashion tržni centar*

“Delta City sagrađen je na prostorima propale fabrike namještaja i stolarije “Marko Radović“, čije je zemljište prodato po znatno nižoj cijeni od tržišne pa je tako investitoru omogućeno da ostvari nesrazmjernu imovinsku korist. I City kvart i Delta City sagrađila je građevinska kompanija osnovana 1991. godine. Nova je kompanija tako prosperirala gradeći na ruševinama srušenih socijalističkih tvornica.“ (Krištofić, 2016, str.142)

Tada, sa aktiviranjem napuštene industrijske zone, dolazi do svojevrsnog braunfield efekta, kada se pokreće nagla gradnja stambenih blokova u neposrednoj blizini tržnog centra – “City kvart“. “Tokovi u okviru šoping centra predstavljaju analogiju sa pješačkim ulicama, a njihovi centralni prostori su pijacete koje podsjećaju na gradski trg. Pojavljuju se i elementi urbanog mobilijara, kao klupe, kiosci, fontane. U tom smislu, šoping centar nije samo mjesto na kome se vrši razmjena robe i usluga, on predstavlja mesto susreta i uspostavljanja socijalnog kontakta.“ (Dinić, 2015, str.16) Kako Dinić (2015) dalje navodi, savremeni šoping centar u velikoj mjeri imitira tradicionalni gradski centar, pa samim tim doprinosi njegovoj manjoj upotrebi i dinamici.

“Ljudi se sve više identifikuju sa prestižnim trgovinskim centrima (kao što je Delta City), koji su središta gdje se smještaju idealni, savršeni, rajski prostori, koji su paradigma čitavog svijeta u malom, “savršena slika kosmosa“. Takvi centri tipična su reifikacija kako po asortimanu sadržaja i usluga koje nude tako i u kontekstu kičerskog gigantizma (postsocijalistički korektiv socijalističkog realizma).“ (Samardžić i Živković, 2016, str. 194)

Projekcije primarne potrošačke zone, prilikom otvaranja centra, činile su gradsku zonu od 200.000 ljudi, dok je sekundarna zona procijenjena na 450.000 ljudi i uključivala je gradove u

okolini. Danas, nakon nekoliko promijenjenih vlasničkih struktura, od kojih je svaka bila inostranog porijekla, centar je i dalje u fokusu stanovnika kako Podgorice, tako i južnog i centralnog regiona Crne Gore.

Važno je pomenuti da je nakon "Delta City" tržnog centra, 2010. godine otvoren i "Mall of Montenegro", na urbanizovanom, ali perifernom dijelu grada, kao rezultat privatno-javnog partnerstva.

Tržni centar "Bazar", na samom rubu Bloka 5, otvara se oktobra 2012. godine takođe kao rezultat privatno-javnog partnerstva, gdje je krajnji ishod dobio sudski epilog, usled stavljanja investitora u privilegovan položaj u odnosu na grad.

Važno je naglasiti podatak da je generalno kretanje povećanja ukupnih prihoda, na osnovu izvještaja Centralne banke CG, u 2008. godini (CBCG, 2009) bilo značajno obilježeno povećanjem u sektoru trgovine na veliko i malo, čak 23.4%. Takođe, iste godine zabilježene su rekordne neto strane direktne investicije i neto priliv je iznosio 568 miliona eura, odnosno 8% više u odnosu na prethodnu godinu. Ovi podaci ukazuju na snažan ekonomski zamah kada je tržni centar otvoren, iako su se već u drugoj polovini godine počeli osjećati prvi efekti globalne finansijske krize, što će u narednom periodu imati uticaj na dalji tok ekonomskih kretanja u Crnoj Gori. Tokom 2008. godine, neposredno nakon otvaranja tržnog centra, zabilježene su i pozitivne tendencije na tržištu rada Crne Gore. Rasle su i nominalne i realne zarade, broj zaposlenih je povećan za 6,2%, a broj nezaposlenih je smanjen za 9,9%. (CBCG, godišnji izvještaj glavnog ekonomiste 2008. godina)

Zaključno, mora se istaći činjenica da ni jedan od tržnih centara svojom pojavom nije napravio značajne promjene u urbanoj strukturi, niti u socijalnim aspektima, za razliku od "Delta city" tržnog centra koji za sobom povlači niz socijalnih i urbanih obrazaca i u kom se realizuje najveći dio potrošnje. Zanimljivi su podaci da je, na godišnjem nivou, 2024. godine predmetni tržni centar imao čak 5.619.236 posjetilaca, što je 5% više nego prethodne godine, a da dnevni broj posjetilaca iznosi čak 18.000. Takođe, od kada je tržni centar otvoren, svoj vrhunac u smislu posjete i potrošnje doživio je upravo 2024. godine, što ukazuje na činjenicu da je interesovanje potrošača u konstantnom porastu. Osim toga, centar zapošljava oko 1.000 radnika, a postoje planovi za fizičko proširenje centra, usled činjenice da interesovanje poslodavaca za iznajmljivanje poslovnih prostora ne jenjava usled zagarantovanog akumuliranja profita.

#### 4.4.1.3. Suburbanizacija

„Dok je prva decenija tranzicije bila obilježena investiranjem u gradski centar, u prvim godinama novog milenijuma suburbanizacija postaje najdinamičniji proces koji mijenja postsocijalističke metropolitanske krajolike“ (Sykora i Stanilov, 2014 u Svirčić Gotovac, 2016, str. 9)

Prvi period tranzicijske migracije u Podgorici obilježen je redistribucijom stanovništva u rubne zone grada, kako stanovništva iz drugih gradova, tako i iz centralnog dijela grada.

U periodu migracija koje su prethodile tranziciji, tokom procesa industrijalizacije, veliki priliv stanovništa obilježila je divlja gradnja koja je naknadno ulazila u proces urbanizacije. Međutim, bespravna gradnja je ostavila traga i nastavila da raste: “Sve navedeno je doprinijelo da se u suburbiji smanjuje mogućnost kvalitetnog urbanog planiranja prostora. Smanjuje se prostor za one institucije i objekte koje svojim postojanjem bitno izdižu kvalitet života na viši nivo. Ostaje malo prostora za dječja igrališta, parkove, zelene površine, centre za sport i rekreaciju, domove kulture.“ Šarović (2016, str. 55) navodi kako je iskustvo grada Podgorice sa suburbanim tipom stanovanja u suprotnosti sa socijalističkom politikom, jer je sada vlasnički tip stanovanja “niskog standarda, često ilegalan“. Lokalna samouprava nema tačan broj ilegalno izgrađenih objekata na rubovima grada, ali se pretpostavlja da iznosi oko 17.000, od čega je u zadnjih 5 godina legalizovano oko tek oko 3.000 objekata.

Intenzivna gradnja, najprije stambena, a zatim i komercijalna, doživjela je svoj vrhunac u drugoj deceniji tranzicije, nakon 2000-ih godina. (Svirčić Gotovac, 2016).

Kombinacija globalizacijskih i tranzicionih procesa, najprije pojava tržnog centra, dovela je do intenzivne, takozvane “druge“ suburbanizacije, gdje rubni dio grada postaje kombinacija stambene, komercijalne i poslovne funkcije, dok je ranije uglavnom bila samo stambena. Takvim širenjem grada, suburbija se može smatrati multifunkcionalnom zonom, koja ima sva “obilježja jednog urbanog područja“ (Šarović, 2016, str. 45). Tada je došlo do migracije stanovništva koje se 1990-ih godina doselilo iz drugih gradova, ali i migracije starosjedilaca. Na osnovu ankete (prilog br.1, str. 174) sprovedene među stanovnicima novoformiranog City kvarta, dolazimo do podatka da se, kada govorimo o stanovništvu iz šest obrađenih zona Podgorice, najveći dio stanovnika preselio iz “centra grada“ (Nova Varoš) i iz dijela grada “preko Morače“ (Novi Grad) u dio grada oko tržnog centra.

Još jedan nov fenomen u suburbiji je dekoncentracija radnih mjesta, jer, kako Dinić (2015) navodi, ubrzano raste nivo ekonomske aktivnosti, kao i broj radnih mjesta u suburbanoj zoni grada, dok isti u gradskom centru doživljavaju pad.

#### 4.4.1.4. Džentrifikacija

„Gentrifikacija kao globalna urbana strategija savršen je izraz neoliberalnog urbanizma. Ona mobilizuje individualne pretenzije na vlasništvo putem tržišta koje podmazuju državne donacije.“ (Smith, 2008, str. 82).

U poslednjih 20 godina u urbanizmu Podgorice postao je vidljiv fenomen društvene i prostorne segregacije. Naime, u skladu sa “potrošačkim obrascima i navikama usvojenim u novom kapitalističkom sistemu“, stanovnicima grada u tranziciji, kakva je Podgorica u kasnim 2000-tim godinama, veoma bitna determinanta za odabir mjesta stanovanja je upravo blizina tržnom centru. Ta društveno-socijalna pojava sagledava se kroz izgradnju stambenih blokova u blizini tržnog centra, gdje lokacija ovih stambenih objekata direktno utiče na cijenu investicija, što zauzvrat određuje ko može da ih priušti, stvarajući tako društvenu nejednakost i prostornu segregaciju.

Na samom početku tranzicije, ekonomski interes lokalnih vlasti bio je da prodaju stanove u gradskom jezgru po visokim cijenama, što većina starosjedilaca nije mogla da priušti. Neto efekat toga bio je pomjeranje stanara sa niskim primanjima iz centralnih dijelova grada i podsticanje doseljavanja grupa sa visokim primanjima – jednom riječju, džentrifikacija.

Dakle, savremeni grad se definiše kao proizvod procesa koji nije dovršen, a koji stvara segregaciju u društvu i dovodi do povećanja društvene fragmentacije u gradovima.

u EUR	2019	2020	2021	2022	2023	in EUR
<b>CRNA GORA</b>	<b>1 113</b>	<b>951</b>	<b>1 194</b>	<b>1 339</b>	<b>1 532</b>	<b>MONTENEGRO</b>
Glavni grad Podgorica	1 066	966	1 211	1 383	1 585	<i>The capital city of Podgorica</i>
Primorski region	1 401	1 348	1 359	1 315	1 577	<i>Coastal region</i>
Središnji region	663	554	624	647	696	<i>Central region</i>
Sjeverni region	760	720	1 060	1 025	1 220	<i>Northern region</i>

Tabela 2. Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji

Na prethodno predstavljenoj tabeli vidi se značajan porast cijene kvadratnog metra stambene jedinice u Podgorici, u periodu 2019-2023. godine, što se ne može uočiti kada je u pitanju sjeverni niti primorski region.

Jaz između slojeva društva prema mjestu stanovanja formira sliku grada sa brojnim disparitetima i kontrastima, što svakako nije pravac savremenog urbanog djelovanja, ali je posledica nespretno postsocijalističke transformacije. “Djelovi grada u kojima vrijednost stanova opada, a povećava se koncentracija socijalnih slojeva koji se mogu smatrati siromašnijim slojem: trajno siromašni, izbjeglice, nezaposleni, itd. To vodi postepenom formiranju džepova urbanog siromaštva pa i etničkih getoa.“ (Jadžić, 2011, str. 76).

#### 4.4.1.5. Braunfield

Kao što je prethodno u radu opisano, od 1960-ih godina Podgorica je obogatila svoj industrijski fond, kada su “otpočela značajna ulaganja u rekonstrukciju i izgradnju novih industrijskih objekata.” (Ivanović, 1974, str. 95) Kako Ivanović dalje navodi, porast broja zaposlenih u ovoj privrednoj grani značajno je porastao, sa 14% u 1961. godini na 30.4% u 1968. godini. Međutim, sa krahom socijalizma i početkom privatizacije, dolazi do masovnog zatvaranja ili stečaja fabrika, zbog čega objekti fizički počinju da propadaju. “Ruinirani proizvodni pogoni ostali su uklopljeni u gradsko tkivo, stvarajući impozantan i dobro lociran braunfield potencijal.” (Nedučin, 2014, str. 186) Lokacije nekadašnjih industrijskih postrojenja postaju potencijalni lokaliteti za nove centre i sadržaje, usled interesa domaćih i inostranih investitora.

Važno je izdvojiti lokacije koje su nekada bile zone veoma uspješnih industrijskih postrojenja, a koje procesom privatizacije dobijaju funkcionalnu prenamjenu.

##### *Fabrika namještaja “Marko Radović”*

Privatni investitor domaćeg porijekla kupuje akcije fabrike namještaja “Marko Radović” 2002. godine, kada je ona još uvijek bila u državnom vlasništvu. Po završetku kupoprodajnog procesa, proizvodnja fabrike se zaustavlja i slijedi odluka o izgradnji poslovnog centra (“Delta City”), kao rezultat saradnje domaćeg i inostranog investitora. Taj potez obilježava početak braunfield procesa na području nekadašnje industrijske zone Podgorice, koja se nakon toga definiše kao lokalitet sa komercijalnim potencijalom. Na istoj parceli, sagrađen je 2016. godine još jedan tržni centar, “City mall” kao i biznis kula, a cjelokupna investicija je privatna.

##### *Fabrika mašina “Radoje Dakić”*

Jedan od primjera brownfield transformacije je svakako i lokalitet fabrike građevinskih mašina “Radoje Dakić”. Fabrika poznata po tome što je bila jedna od najvažnijih industrijskih kompanija u bivšoj Jugoslaviji, specijalizovana za proizvodnju metalnih proizvoda, a naročito za proizvodnju mašina, alatnih mašina i industrijskih opreme, osnovana je 1948. godine. Međutim, sa procesom tranzicione privatizacije, ali i gubitkom tržišta usled nedostatka modernizovane opreme, fabrika se zatvara 2004. godine. Kao takav napušten objekat, koji je sve više fizički propadao, nastalo je interesovanje za komercijalizaciju lokaliteta. Prema Generalnom urbanističkom planu Podgorice iz 1990. godine, prostor obuhvaćen DUP-om “Radoje Dakić” planiran je kao zona postojeće industrije. Međutim, 2011. godine Izmenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Podgorice za prostor DUP-a “Radoje Dakić”, definisane su namjene površina stanovanja, centralnih djelatnosti, površine za školstvo, kulturu i zdravstvenu zaštitu.



*Slika 5. Fabrika Radoje Dakić*

### *Duvanski kombinat*

Jedina fabrika duvana u Crnoj Gori, koja je bila poznata van okira države, pada pod uticaj privatizacije i dešava se transformacija iz industrijskog pogona u gusto naseljeno područje grada. Po UP-u “Duvanski kombinat“ iz 2012. godine javlja se potpuno nova namjena i regulacija planiranog stanja. Na slikama (slika 6 i 6a) jasno se uočava tranzicija iz jednog sistema planiranja u drugi, gdje vidimo porast gustine naseljenosti, a samim tim broja korisnika prostora. U ovom slučaju važno je napomenuti da se firma pod nazivom “Novi Duvanski kombinat“ izmješta u drugi dio grada, ali ipak u privatnom vlasništvu društva akcionara. Na mjestu planiranog kvarta 2018. godine započinje izgradnja stambenog kompleksa pod nazivom “Central Point“.



*Slika 6. i Slika 6a. Fabrika Duvanski kombinat i UP “Duvanski kombinat“*

## 5. SELEKCIJA I DEFINISANJE BLOKOVA I KRITERIJUMA ZA ANALIZU

U predstojećem dijelu rada biće sprovedena analiza blokova kolektivnog stanovanja u cilju detekcije transformacija nastalih u stambenoj arhitekturi i urbanističkom planiranju stambenih blokova postsocijalističkog perioda, u odnosu na period socijalističkog uređenja. Kako bi se iz analize mogli dobiti potrebni podaci, neophodno je da se najprije utvrdi sistem po kom su selektovani blokovi kolektivnog stanovanja koji će se ispitivati, kao i kriterijumi pomoću kojih će se ispitivanje realizovati.

### 5.1. Sistem selekcije blokova kolektivnog stanovanja za analizu

U svrhu sprovođenja adekvatne kritičke analize i valorizacije transformacija koju tipologije blokova kolektivnog stanovanja doživljavaju usled tranzicionih procesa, potrebno je sagledati primjere pomenutih tipologija nastalih prije i posle tranzicije i analizirati ih prema metodološki utvrđenim kriterijumima.

Detaljnim sagledavanjem stambenih blokova na čitavom području Podgorice, segmentirano je šest Detaljnih urbanističkih planova (DUP) koji su opredijeljeni za dalju analizu. Odabrano je šest karakterističnih planova, od čega su tri nastala prije tranzicionih procesa, dok su tri nastala u postsocijalističkom periodu, od 2008. godine na dalje.

Kao primjeri blokova kolektivnog stanovanja, u kojima se nalaze objekti nastali u periodu socijalizma, analizirani su blokovi u okviru sledećih DUP-ova: DUP “Nova Varoš“, DUP “Novi Grad“ i DUP “Blok 5“. U okviru svakog od planova analizirana su dva karakteristična bloka, izuzev Bloka 5 koji je analiziran u cjelosti i posmatran kao jedinstven kompleks. Odabrani planovi izdvojeni su kao odgovarajući za dalju analizu zbog svog značajnog, centralnog položaja u gradskom tkivu, kao i zbog toga što se u njima nalazi veliki broj objekata nastalih u periodu socijalizma. Upravo pojedinačni objekti, odabrani za detaljniju analizu, selektovani su na osnovu kriterijuma njihove reprezentativnosti i tipičnosti za arhitektonsku praksu predmetnog bloka. Dodatni kriterijum prilikom selekcije odnosio se na dostupnost i stepen očuvanosti planske i tehničke dokumentacije, koja je u većini slučajeva djelimično arhivirana ili u potpunosti izgubljena.

Kako je prethodno konstatovano u radu, izgradnja prvog tržnog centra na prostoru nekadašnje industrijske zone Podgorice 2008. godine predstavlja ključni momenat u procesu savremene urbane transformacije grada, kada je predmetno područje postalo sekundarni centar grada sa novoizgrađenim stambeno-poslovnim kompleksima. Za razliku od ranijih faza urbanog razvoja, koje su bile dominantno oblikovane kroz državne investicione politike, nastanak pomenutih blokova kolektivnog stanovanja sa poslovanjem rezultat je isključivo privatnih



## **5.2. Kriterijumi za analizu karakterističnih blokova kolektivnog stanovanja**

U cilju kritičke analize urbanističkog i arhitektonskog planiranja blokova kolektivnog stanovanja, potrebno je utvrditi kriterijume pomoću kojih analiza može biti cjelovita. Ispitivanje se vrši pomoću jedanaest kriterijuma koji su ravnopravno analizirani u svakom od blokova, kako bi se sagledale varijacije odgovora, a samim tim i prostorne i funkcionalne promjene nastale vremenom. Kriterijumi omogućavaju detaljno analiziranje svih urbanističkih segmenata planiranja, ali i primijenjene sisteme arhitektonskog projektovanja.

### **5.2.1. Istorijski razvoj koncepta arhitektonskog stanovanja**

Utvrđivanjem istorijskog konteksta u kojem je analizirani stambeni blok nastajao, omogućava se formiranje cjelovite slike o društvenim, političkim i urbanističkim uslovima koji su neposredno uticali na procese njegovog planiranja i izgradnje. Ovakav pristup omogućava dublje razumijevanje okolnosti koje su oblikovale koncepciju i realizaciju stambenih struktura u datom periodu. Pored toga, kroz ovaj analitički okvir identifikuju se ključne saobraćajnice i kontaktne zone koje imaju uticaj na prostorni razvoj posmatranog bloka kroz vrijeme, njegovu saobraćajnu integraciju, kao i na njegove morfološke karakteristike.

### **5.2.2. Aktuelna urbana politika u trenutku gradnje**

Kroz predmetni kriterijum utvrđuje se sistem urbane politike koji je primijenjen u trenutku projektovanja i izgradnje, u skladu sa političkom i socijalnom situacijom. Uglavnom će biti riječi o socijalističkom ili tranzicionom periodu, gdje će moći da se sagleda tip investitora (privatni ili javni), kao i na koji način su arhitekta i planeri pristupali projektovanju odnosno planiranju stambenih kompleksa. Ovaj kriterijum treba da ukaže na razlike u vrednovanju i tretiranju potencijala urbane zone kroz različite političke, socijalne i društvene okvire.

### **5.2.3. Analiza neposrednog okruženja**

Veoma važan kriterijum za utvrđivanje kvaliteta stanovanja ali i planiranja jeste upravo analiza fizičkog odnosa objekata prema neposrednom izgrađenom okruženju, kao i odnosa objekata sa najbližim saobraćajnicama. Na taj način može se sagledati da li je omogućeno adekvatno osunčanje i provjetravanje bloka, kao i da li postoji mogućnost formiranja kvalitetnih međublokovskih prostora. Cilj je da se ustanove vrijednosti i nedostaci uočenih odnosa kako prema stvorenim, tako i prema postojećim, prirodnim strukturama.

### **5.2.4. Visinska regulacija**

U okviru ovog kriterijuma vršiće se detaljna analiza spratnosti unutar posmatranog bloka, čime se omogućava identifikacija eventualnih odstupanja u visinskoj strukturi objekata, kao i

procjena da li cjelokupan blok čini koherentno i planski oblikovano urbano okruženje. Posebna pažnja biće posvećena upoređivanju spratnosti objekata unutar bloka sa spratnošću objekata u kontaktnim zonama, kako bi se utvrdilo da li postoji kontinuitet ili diskontinuitet u organizaciji vertikalnog gabarita. Sagledavanjem ovih odnosa omogućava se dublje razumijevanje urbanističke logike koja je primijenjena u planiranju prostora, kao i procjena da li je projektovana spratnost usklađena sa ciljevima očuvanja ambijentalnih vrijednosti i vizuelnog identiteta predmetne zone.

### **5.2.5. Struktura stambenih jedinica**

Struktura i broj stambenih jedinica na tipskoj etaži objekta od velikog su značaja za kritičku procjenu načina upotrebe objekta na svakodnevnom nivou. Potrebno je sagledati koliko je stambenih jedinica u okviru etaže projektovano, kao i koliko je vertikalnih komunikacija predviđeno na nivou objekta. Takvom analizom lako se može sagledati promjena odnosa broja stanova i broja komunikacija, kroz tranzicione transformacije. Takođe, bitan segment analize je utvrđivanje tipova stanova, kao i njihovih kvadratura u zavisnosti od tipa stambene jedinice, sa ciljem definisanja transformacija koje su nastale kao rezultat prilagođavanja prostornih struktura potrebama stanovanja kroz različite društvene, ekonomske i političke okolnosti.

### **5.2.6. Materijalizacija objekata**

Bitan dio istraživanja posvećen je analiziranju materijala upotrebljenih u objektu, gdje se sagledava objekat počevši od materijalizacije fasade, konstruktivnog sistema, ispune spoljašnjih i unutrašnjih zidova, bravarije i stolarije, pa sve do načina oblaganja unutrašnjih zidova i podova, kao i enterijerskih elemenata. Razlike između upotrebljenih materijala mogu da daju veoma jasnu sliku o vremenu u kom je objekat projektovan i građen, kao i o tehnološkim mogućnostima i estetskim tendencijama koje su bile dominantne u datom momentu.

### **5.2.7. Saobraćajna infrastruktura**

Ulični sistemi i parking prostori zahtijevaju posebnu valorizaciju, s obzirom da parkiranje predstavlja najčešći problem savremenih gradova. Analiza se vrši definisanjem odnosa broja parking mjesta i broja stanovnika odnosno stanova datog bloka, čime se stiče utisak dostupnosti mirujućeg saobraćaja u predmetnoj zoni. Takođe, ovaj segment rada podrazumijeva procjenu saobraćajne protočnosti blokova, gdje se sagledavaju načini cirkulacije i dostupnosti bloka sa glavnih saobraćajnih pravaca. Bitan segment saobraćajne infrastrukture koji će se analizirati u okviru ovog kriterijuma su i pješačke komunikacije u blokovima, gdje će se vršiti valorizacija njihovog kvaliteta, tačnije pristupačnost bloku iz perspektive pješaka.

### **5.2.8. Javni objekti (škola, vrtić, dom zdravlja, kultura)**

Objekti namijenjeni obrazovanju, osnovnom ili predškolskom, kao i zdravstvene i ustanove kulture deficitarni su sadržaji postsocijalističkog grada transformisanog tranzicijom. Stoga, u radu će se sagledavati prisustvo navedenih ustanova u okvirima bloka, odnosno pripadajućeg DUP-a, kao i davati ocjena njihovog kapaciteta u odnosu na broj potencijalnih korisnika. Ovaj dio analize bitan je za sagledavanje prioriteta građenja javnih objekata u periodu prije i posle tranzicije. Takođe, analizom ovog kriterijuma ukazaće se na kvalitet stanovanja u predmetnom bloku, odnosno koliko se neophodni javni sadržaji nalaze blizu ili daleko od stanovnika koji treba da koriste ove programe.

### **5.2.9. Tipologija vegetacije**

Vegetacija predstavlja jedan od ključnih faktora u oblikovanju stambenih cjelina, s obzirom na njen višestruki doprinos kvalitetu stanovanja. Osim estetske i ambijentalne vrijednosti, zeleni fond vrlo često ima i zaštitnu funkciju, posebno u kontekstu formiranja zaštitnih zona između stambenih objekata i saobraćajnica visoke frekvencije, čime se utiče na smanjenje buke i povećanje opšteg komfora stanara. Analiza procentualne zastupljenosti zelenih površina unutar granica blokova od suštinskog je značaja za procjenu stepena integracije prirodnih elemenata u urbanizovani prostor. Visok nivo prisustva vegetacije doprinosi poboljšanju mikroklimatskih uslova, kvalitetu vazduha, kao i stvaranju okruženja pogodnog za rekreaciju i socijalnu interakciju. Osim analize količine, bitno je utvrditi i stanje u kom se nalaze zelene površine predmetnog bloka, najprije vizuelni kvalitet vegetacije, a odmah zatim i stepen održavanja zelenila u bloku.

### **5.2.10. Arhitektonski identitet**

Identitet objekata u smislu projektovane arhitektonske vrijednosti neizostavan je segment sveukupne analize jer se na taj način sagledava modalitet formiranja gradskog tkiva. Arhitektonika i volumen objekata, ritam fasadnih elemenata kao i njihov odnos prema okolnom prostoru, predstavljaju ključne indikatore estetskih normi koje su oblikovale dati ambijent. Analiza ovih elemenata omogućava dublje razumijevanje načina na koji je ostvarena vizuelna kohezija unutar urbanog prostora, te kako se objekti uklapaju u širi kontekst naselja – bilo kroz sklad s postojećom morfologijom ili kroz svjesno odstupanje u cilju naglašavanja individualnog izraza. U okviru kriterijuma analiziraće se i valorizovati najistaknutiji elementi arhitektonskog identiteta, što će doprinijeti definisanju stepena uklapanja u neposredno okruženje, kao i isticanju i prepoznavanju urbanog konteksta u širem području.

### 5.2.11. Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja

Neplanske izmjene ili dopune novih djelova objekata koje nisu u skladu sa planom narušavaju cjelokupni prostor i degradiraju ambijentalne vrijednosti, kao i vrlo često arhitektonske vrijednosti samih objekata. Takve intervencije dovode do gubitka prostorne koherentnosti, vizuelne harmonije i identiteta prostora, pa vrlo često rezultiraju funkcionalnim dizbalansom narušavajući odnose privatnog i javnog prostora, pristupačnost, osunčanost i ventilaciju. Stoga je očuvanje originalnosti projektovanih rješenja od suštinskog značaja za održavanje prostorne vrijednosti izgrađenog okruženja, a njihovo uočavanje i analiziranje bitno za kritičku valorizaciju koja se sprovodi kroz rad.

### 5.2.12. Zaključak analize bloka

Zaključak analize svakog analiziranog bloka sintetički će prikazati rezultate prethodno sprovedene evaluacije, što će olakšati uporednu analizu odabranih primjera. U okviru ovog poglavlja biće sažeto prikazana ocjena svakog od kriterijuma ponaosob, gdje će se istaći najupečatljiviji pozitivni i negativni aspekti karakteristični za predmetni blok.

## 6. ANALIZA BLOKOVA KOLEKTIVNOG STANOVANJA PREMA UTVRĐENIM KRITERIJUMIMA

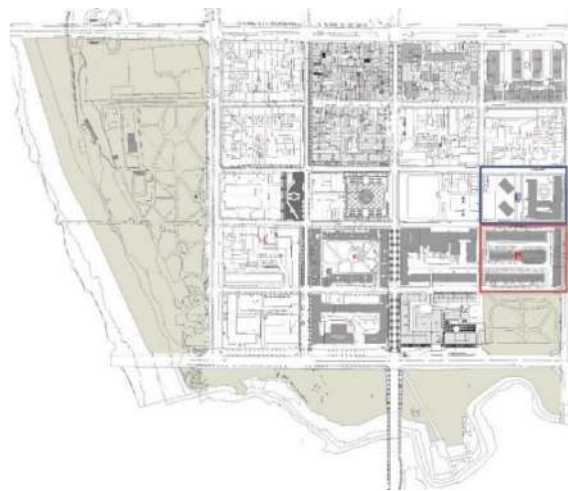
### 6.1. Blok P i blok L u okviru DUP-a “Nova Varoš“

DUP “Nova Varoš“ nalazi se u centralnom dijelu grada i okružuju ga bulevari sa tri strane, sa sjeverne strane Bulevar Ivana Crnojevića, sa zapadne strane Bulevar Stanka Dragojevića sa kojeg se nastavlja Njegošev park sve do rijeke Morače, zatim sa istočne strane ulica Marka Miljanova i za južne strane Bulevar Svetog Petra Cetinjskog.



Slika 8. Prikaz položaja DUP-a Nova Varoš u gradskom tkivu

U okviru ovog DUP-a, u pojedinim kriterijumima, neće se sagledavati cijeli DUP već će se analizirati njegovi stambeni segmenti, s obzirom da veliki dio bloka zauzimaju objekti centralnih djelatnosti. Konkretno, analiziraće se blok P, kao karakterističan stambeni blok gdje su objekti namijenjeni stanovanju sa poslovanjem u prizemlju. Osim tipične blokovske gradnje, analiziraće se i blok L sa karakterističnim soliterima, koji su simbol iskoraka u arhitektonskoj praksi tog vremena.



*Slika 9. Prikaz bloka P i bloka L u okviru DUP-a Nova Varoš*



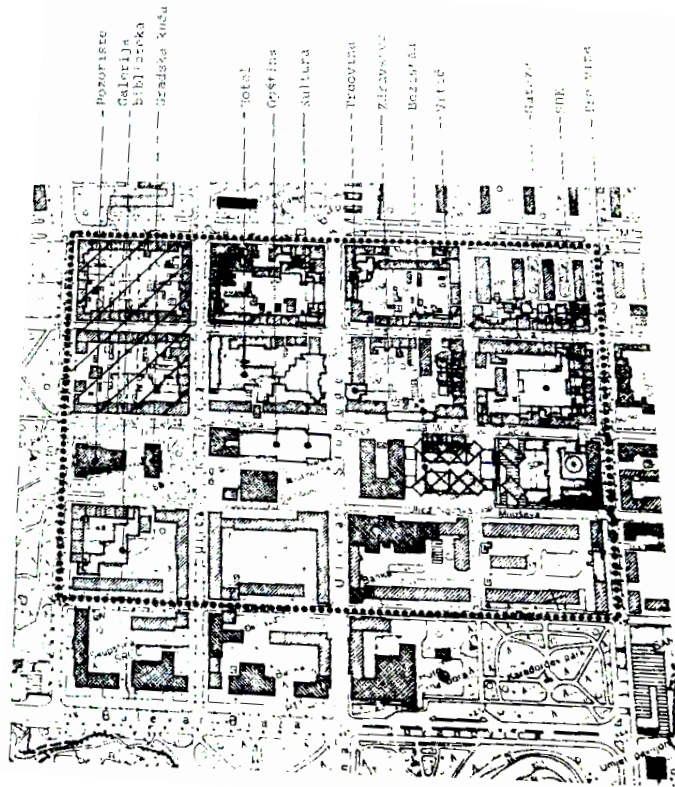
*Slika 10. Prikaz bloka P i bloka L u okviru DUP-a Nova Varoš*

## **Istorijski razvoj koncepta arhitektonskog stanovanja**

Istorijat urbanističkog projektovanja:

1. Izgradnja po planu inženjera Vormana 1879-1945.
2. Planovi u periodu 1945-1965.

3. GUP 1964. prognozira ekspanziju zapadnog (Kruševac) i južnog pravca (Stara Varoš)
4. GUP iz 1974. prognozira ekspanziju na četiri pravca - na zapad Kruševac -Tološi, na sjever Zagorič, na istok i sjeveroistok Konik i Masline i na jug Stara Varoš - Zabjelo. Nova Varoš i Novi grad zadržavaju centralnu funkciju.
5. GUP iz 1986. - Nova Varoš i Novi Grad prepoznate su kao zone stanovanja sa djelatnostima. Snažan priliv novog kapitala, nastao nakon oslobođenja od turske vlasti 1879. godine dovodi do priliva novog stanovništva i direktno utiče na prostorni razvoj i organizaciju Podgorice. Pored Stare Varoši nastaje Nova Varoš na prostoru između rijeka Ribnice i Morače. Plan koji su po projektu inženjera Vormana razradili inženjeri Marko Đukanović i Andrija Pajović formira Novu Varoš kao ortogonalnu strukturu u čijem se središtu nalazi četvorougao ni trg, a ulice su postavljene u pravcu sjever-jug i istok-zapad.



Slika 11. DUP Nova Varoš

Iako je Nova Varoš u periodu 1945-1965. skoro u potpunosti uništena tokom rata, ponovo je izgrađena, uglavnom tako što su popunjavane praznine u okviru postojećih regulacija. Kako se navodi u DUP-u iz 2011. godine, Nova Varoš je uvijek bila centralna zona od koje se zrakasto širio grad.

DUP “Nova Varoš“ okružen je sa Starom Varoši sa južne strane, Novim Gradom (dijelom grada “preko Morače“) sa zapadne strane, brdom Gorica sa sjeverne strane i Dračom sa istočne

strane. U morfološkom smislu, Nova Varoš je građena u ortogonalnom sistemu blokova, dimenzija 91x121m, 70x121 m ili 91x90m. DUP se sastoji od 16 blokova, sa objektima kako centralnih, tako i stambeno-poslovnih djelatnosti.

### **Aktuelna urbana politika u trenutku gradnje**

U svom nastanku, Nova Varoš prošla je kroz razne faze svog razvoja.

1. Prvu fazu razvoja od nastanka do 1945. karakteriše veliki broj stambenih jedinica u okviru Nove Varoši, koju je obilježila gradnja prizemnih objekata, najviše dvospratnih.
2. Druga faza obuhvata period od 1945-1960. godine, nakon rata, kada se na ruševinama nekadašnjih prizemnih objekata grade stambene zgrade i javni objekti spratnosti P+3 i P+4.
3. Treća faza obuhvata period nakon 1960-ih, kada se gradi mimo nekadašnjih građevinskih linija, i uglavnom se ne vodi računa o normativima i ograničenjima koja su važila za blokovsku izgradnju do tada.

U periodu nakon 1974. godine, dolaskom na snagu GUP-a, uvode se pravila u projektovanju koja su imala tendenciju da zaustave uništavanje naslijeđene blokovske građe, kao i da uvedu pravila čuvanja i obnove starih objekata. Zanimljivo je napomenuti da je u tom periodu veliki dio stambenog fonda u okviru DUP-a "Nova Varoš" bio u društvenom vlasništvu, čak 78%.

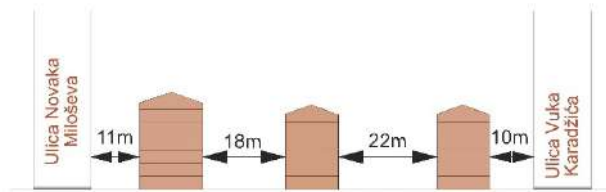
Potrebno je naglasiti prethodno pomenute inovacije na polju arhitekture u tom periodu, gdje se arhitekti posmatraju kao stvaraoci i dolazi do eksperimentisanja sa prefabrikovanom gradnjom, ali i pojavom objekata kakvi do tada nisu bili poznati na datom području. Upravo takav slučaj je i sa stambenim soliterima arhitekta Stanka Fabrisa, građeni u periodu 1962-1964. godine, isprojektovanim po ugledu na solitere koji su izgrađeni u Splitu par godina ranije, od strane istog autora.

#### **6.1.1. Blok P**

- Godina projektovanja: 1971.
- Projektant DUP-a: Inkoplan doo, 2011. godine
- Projektant arhitekture: OGP Titograd
- Investitor: OGP Titograd
- Površina zahvata: 14.049 m<sup>2</sup>

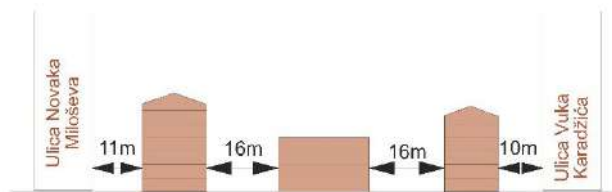
#### **Analiza neposrednog okruženja**

Poprečni presjeci kroz blok P ukazuju nam na udaljenost između prilično zgusnutih objekata. Presjekom kroz tri stambena objekta uočava se udaljenost od 18 i 22 metra, pri čemu je potrebno uzeti u obzir da se radi o udaljenostima između dužih fasada, na kojima se nalaze glavni fasadni otvori.



Slika 12. Prikaz rastojanja između stambenih objekata u bloku P

U drugom presjeku kojim sagledavamo udaljenosti između objekata na krajevima i unutarblokovske garaže na tri nivoa u sredini, uočavamo nešto manja rastojanja od 16 metara jednako sa obje strane garaže. U oba presjeka konstatujemo udaljenosti od okolnih saobraćajnica koje iznose 10 m i 11 m od Ulica Novaka Miloševa i Vuka Karadžića, pri čemu se u profilu rastojanja nalaze trotoar i pojas drveća, kao i niz podužnog parkiranja.



Slika 13. Prikaz rastojanja između stambenih objekata i garaže u bloku P



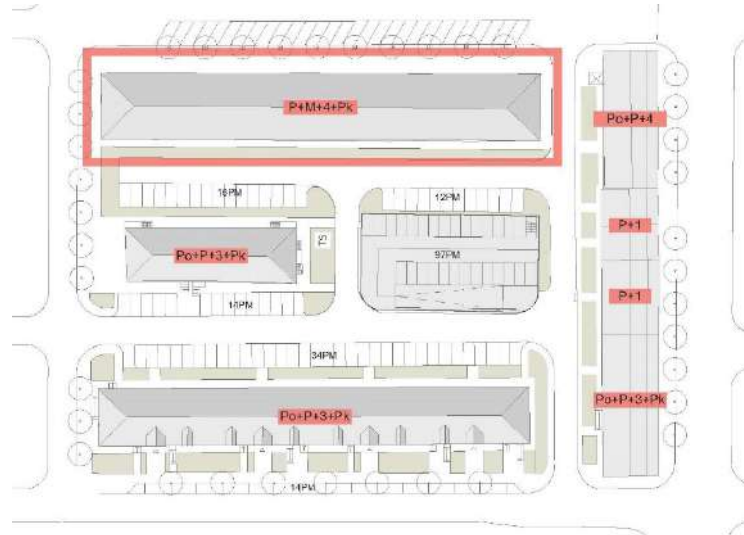
Slika 14. Prikaz bloka P

Ovako mala rastojanja između objekata, između kojih se uglavnom nalaze unutarblokovska saobraćajnica sa parkingom, bez značajnijih zelenih površina koje bi mogle da naprave tampon zonu, možemo zaključiti da ne postoji adekvatna udaljenost za osunčanje, provjetranje, pa čak i privatnost stambenih jedinica u okviru bloka, što se najviše odnosi na situaciju iz drugog presjeka.

### Visinska regulacija

U konkretnom bloku P koji analiziramo, izdvajamo objekat na UP1, koji se nalazi uglu Ulice Novaka Miloševa i Balšića, izveden po projektu arhitekta Vasilija Popovića. Spratnost objekta

je prizemlje, galerija i četiri sprata. Kao što je već prethodno pomenuto u tekstu, to je bila spratnost objekata projektovanih nakon 60-ih godina, konkretno 1971. godine. Dakle, ovaj objekat uklapa se u okolnu zonu kako bloka P, tako i ostalih blokova u neposrednoj blizini i čini spoljni okvir ukupne ortogonalne morfologije bloka.



Slika 15. Prikaz spratnosti blokovskog objekta u bloku

### Struktura stambenih jedinica

Kada govorimo o stambenim jedinicama, na popisu iz 1981. godine se u okviru ovog DUP-a nalazilo 2.155 stambenih jedinica i naseljavalo ga je 7.439 stanovnika. Današnje stanje pokazuje broj stanovnika od 5.421 i 1.411 stambenih jedinica. Drastičan pad pripisuje se formiranju novih stambenih blokova u drugim djelovima grada, kao i veliki broj centralnih funkcija koje su se pozicionirale u ovom dijelu grada.

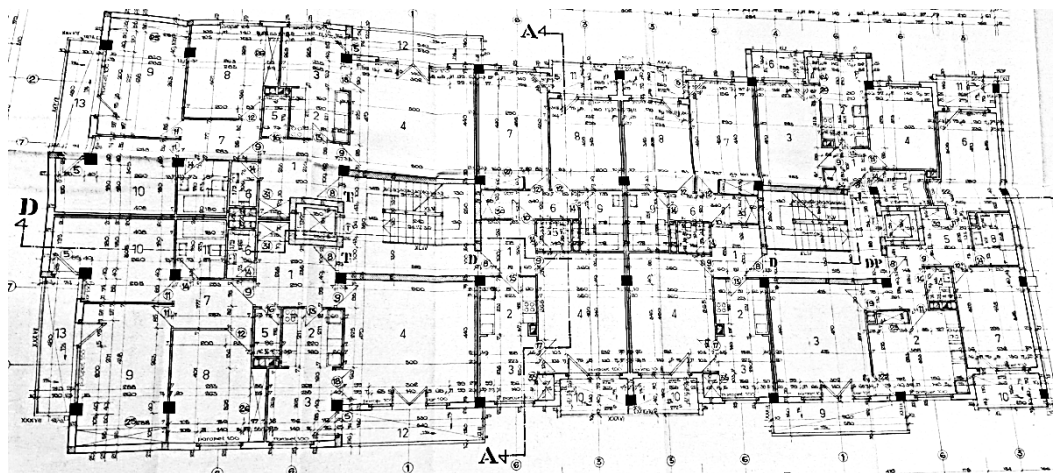
U naznačenoj tipskoj blokovskoj zgradi UP1 analiziramo stambene jedinice, i to četiri tipa:

Jednosoban stan: 43,73 m<sup>2</sup>

Dvosobni stan: 76,73 m<sup>2</sup>

Dvoiposobni stan: 83,35 m<sup>2</sup>

Trosobni stan: 98,58 m<sup>2</sup>



Slika 16. Osnova dilatacije objekta na UP1, DUP "Nova Varoš"

U manjoj od dvije dilatacije objekta, dužine fronta objekta 55 m, nalaze se dva ulaza za stanare, sa dva dvokraka stepeništa i dva lifta. Na taj način, jedno stepenište služi za tri stana po etaži. U ukupnom zbiru, pet etaža namijenjenih stanovanju, sa po tri stana čine 15 stanova po lameli koje koriste iste vertikalne komunikacije. Takva dispozicija vertikalnih komunikacija omogućava stanarima komforno korištenje objekta, bez stvaranja gužvi prilikom svakodnevne upotrebe.

### **Materijalizacija objekata**

*Konstruktivni elementi* objekata na UP1 rađeni su od armirano-betonskih stubova, kao skeletni sistem, sa ispunama od opeke u debljini od 25 cm, a međuspratna konstrukcija je tip "Avramenko". *Pregradni zidovi* zidani su u debljini od 7 cm. Za *podnu oblogu* upotrebljen je bukov parket I klase, sa profilisanom ugaonom letvicom, kao i keramika I klase. *Unutrašnja vrata* su drvena, duplošperovana, dok su prozori opremljeni drvenim "eslinger" roletnama.

### **Saobraćajna infrastruktura**

Područje ovog plana suočava se sa saobraćajnim problemima karakterističnim za usko centralna gradska jezgra. Naime, konkretan blok P u okviru DUP-a "Nova Varoš" okružen je ulicom Novaka Miloševa, Vuka Karadžića, Marka Miljanova i Ulicom Balšića, od kojih su dvije jednosmjerne. Sama činjenica da je ulica Marka Miljanova ujedno i tranzitna dvosmjerna ulica doprinosi saobraćajnim zastojevima u tom dijelu grada.

Najveći nedostatak ovog DUP-a jeste parkiranje, s obzirom da izgradnju novih stambenih i poslovnih objekata nije pratila dodatna izrada prostora za parking. Kao posledica ovih nedostataka, svakodnevno se uočava parkiranje na zelenim površinama, trotoarima i zonama koje nisu predviđene za parkiranje.

U konkretnom bloku P nalazi se nadzemna garaža na tri nivoa sa 97 parking mjesta. Pored garaže, u bloku postoji još 90 parking mjesta dimenzije 500x250 cm, što čini 187 parking

mjesta na postojećih 620 stanovnika bloka, ne uzimajući u obzir svakodnevne posjetioce. Ukoliko bi izolovano posmatrali broj stambenih jedinica kojih je 157 u bloku P i 187 parking mjesta, dolazimo do odnosa od 1.19 parking mjesta na jednu stambenu jedinicu, što je zadovoljavajući odnos, ali kako je pozicija bloka u servisnom i centralnom dijelu grada, javlja se deficit usled svakodnevnih potreba za parkiranjem kako zaposlenih, tako i posjetilaca centra grada.

### **Tipologija vegetacije**

Zelenilo na nivou DUP-a "Nova Varoš" je na zadovoljavajućem nivou u smislu parkovskih površina, jer uočavamo tri velika parka, Karađorđev, Kraljev i Njegošev park. Međutim, kada govorimo o unutarblokovskom zelenilu, mijenja se kontekst posmatranja, pogotovo unutar analiziranog bloka P.

Naime, zelenilo se u okviru bloka svodi na drveće između parking mjesta i veoma skromne površine za pejzažno uređenje, dok je prostor koji se nalazi u centralnom dijelu bloka namijenjen nadzemnoj garaži. Konkretno, na površinu bloka od 14.049 m<sup>2</sup>, nalazi se samo cca 1.500 m<sup>2</sup> zelenila, što je veoma mali procenat na nivou bloka, tek 10%. Ipak, olakšavajuću okolnost predstavlja postojanje Karađorđevog parka u susjednom bloku, što donekle uspijeva da nadomjesti primarne nedostatke blokovske vegetacije.

### **Arhitektonski identitet**

Kada analiziramo arhitektonski identitet objekata u okviru predmetnog bloka, s obzirom na specifične uslove tokom njihovog projektovanja, ali i građenja u okviru poslijeratne masovne gradnje, ne može se očekivati iskorak u smislu oblikovnog izraza. Objekte karakteriše jednostavna i monohromatska fasada, sa ujednačenim proporcijama i snažnim izrazom koji formira ulični front, bez značajnog odstupanja u visinama ili stilu gradnje (P+3 – P+5).



*Slika 17. Prikaz blokovskih objekata u bloku P*

### **Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja**

Neplanska gradnja u okviru bloka P nije uočljiva kao u nekim drugim djelovima grada, ali svakako postoji. Prvi i najčešći tip neplanske gradnje odnosi se na zatvaranje terasa, pri čemu ne postoji planski sistem takve transformacije fasada, već stanari individualno pristupaju izmjenama. Takođe, značajan problem čine nadogradnje na zadnjim spratovima, koje su uočljive i značajno degradiraju ulične frontove u centralnoj zoni grada.



*Slika 18 i 17a. Prikaz izmjena i neplanske gradnje u bloku P*

### **Zaključak analize bloka**

Detaljna analiza bloka P omogućila je identifikovanje nekoliko značajnih zapažanja. Projektovana spratnost u saglasju je sa okruženjem, dok u isto vrijeme objekat odlikuje racionalna organizacija stanova (tri stana po etaži) što doprinosi efikasnom i komfornom korišćenju vertikalnih komunikacija. Međutim, značajan problem predstavlja izrazito mala udaljenost između objekata, naročito prema garaži, gdje je rastojanje svega 16 metara, što negativno utiče na kvalitet međublokovskih prostora. Parkiranje je u korelaciji sa brojem stanara, ali ne zadovoljava dnevne potrebe zone u kojoj je frekvencija saobraćaja izuzetno

visoka. Nedostatak zelenih površina dodatno umanjuje kvalitet ambijenta, pri čemu se blizina parka javlja kao jedini kompenzacioni element. Arhitektonski identitet je slab, ali uzevši u obzir kontekst vremena u kojem je blok izgrađen, prisutni nedostaci se mogu djelimično razumjeti. Na konkretnom objektu nisu zabilježeni značajniji tragovi nelegalne i neplanske gradnje. Ipak, nešto kasnije izgrađena garaža dodatno je narušila koncept prvobitnog urbanističkog rješenja. U širem urbanom kontekstu, iako unutar samog DUP-a nema školskih objekata, prisustvo vrtića, doma zdravlja u neposrednoj blizini i čak dva pozorišta u samoj zoni DUP-a, doprinosi socijalnoj i kulturnoj atraktivnosti ove urbane zone.

U cjelosti, blok P tipičan je predstavnik poslijeratne stambene gradnje, gdje je funkcionalnost i racionalnost gradnje bila na prvom mjestu, ali u kom se čitaju namjere kvaliteta života i ambijentalno prepoznatljivog identiteta bloka.

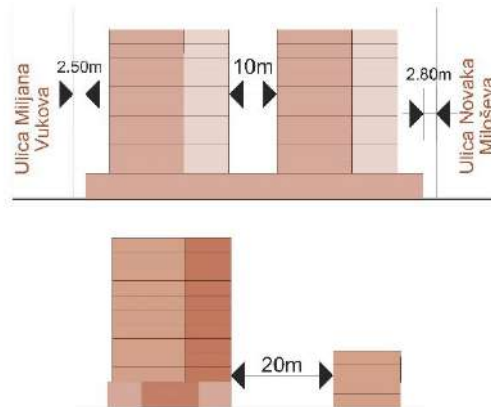
### 6.1.2. Blok L

- Godina projektovanja: 1973.
- Projektant DUP-a: Inkoplan doo, 2011. godina
- Projektant arhitekture: Stanko Fabris
- Investitor: VP Titograd
- Površina zahvata: 9.720 m<sup>2</sup>

Usled nedostatka podataka o predmetnom bloku kroz arhivska i urbanistička dokumenta, ovaj blok će se obrađivati na nivou pojedinih kriterijuma za koje su obezbijeđeni validni podaci. Takođe, fokus istraživanja je na soliterima kao objektima kolektivnog stanovanja, dok je veći dio bloka namijenjen centralnim djelatnostima i poslovanju, što je tipična pojava za centralnu gradsku zonu, pa je stoga predmetni blok i opredijeljen za dalju analizu.

#### **Analiza neposrednog okruženja**

Fizički odnos dva solitera u okviru bloka L je takav da, iako je udaljenost u najbližim tačkama samo 12 m, dijagonalni položaj omogućava smicanje fasada pa samim tim nije došlo do zatvaranja pogleda. Dobar odnos solitera prema objektima koji se nalaze u istom bloku omogućen je rastojanjem od 21 m. Postavljanjem visokog prizemlja ispod oba solitera, vizuelno se smanjuje raspon u visinskim razlikama, što čini dobar koncept urbanističkog i projektantskog rješenja, uz poštovanje ambijentalnih vrijednosti okoline. Ulični profili nalaze se neposredno uz objekat solitera, sa trotoarom kao jedinim pojasom razdvajanja.



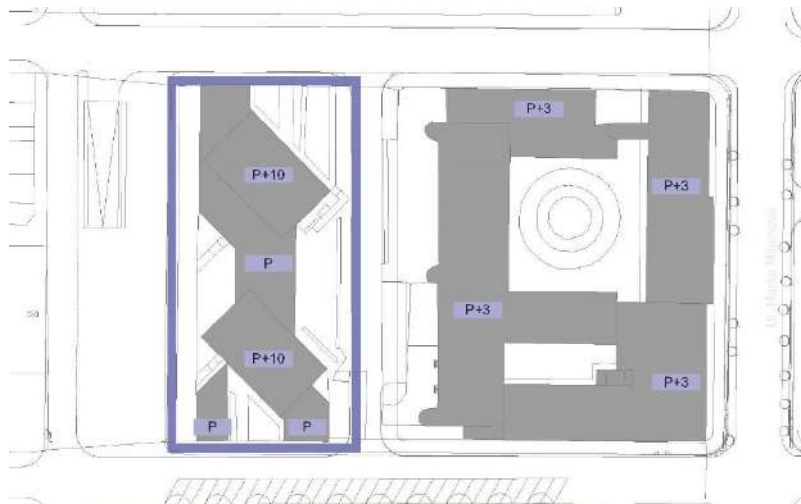
Slika 19. Prikaz udaljenosti između dva solitera, i između solitera i susjednih objekata



Slika 20. Prikaz bloka L

### Visinska regulacija

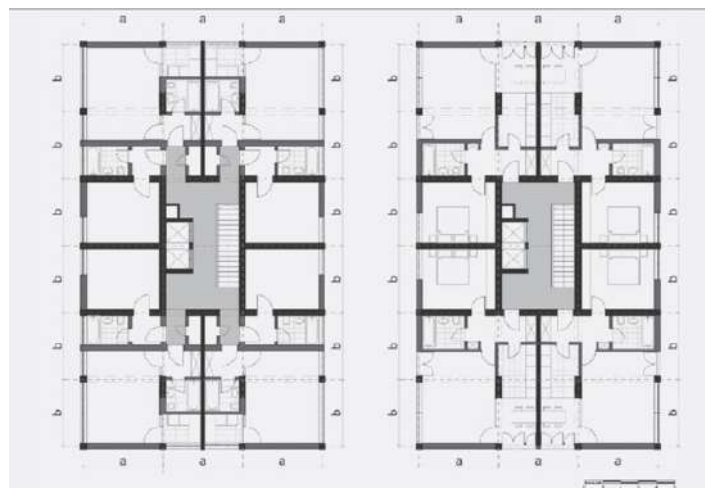
Izuzetak u ovom DUP-u, u kome je maksimalna spratnost dostizala P+4, jesu soliteri u sklopu Bloka L, pa stoga analiziramo njihovu spratnost od 11 nadzemnih etaža, projektovanih 1963. godine. Glavni razlog tolike spratnosti leži u masovnoj nestašici stanova tog perioda, zbog čega je bilo opravdano što veći broj stambenih jedinica koncentrisati na što manjem prostoru. Ostatak poslovnih objekata u okviru bloka ne prelazi spratnost od P+3.



Slika 21. Prikaz spratnosti blokovskog objekta u bloku P i solitera u bloku L

### Struktura stambenih jedinica

Analizom solitera čiji je projekat djelo arhitekta Stanka Fabrisa, dolazimo do jedinstvene matrice, gdje se na prvom spratu oba solitera nalazi 8 garsonjera, a na tipskim spratovima 4 jednosobna stana. **Garsonjere** su kvadrature **25-30 m<sup>2</sup>**, dok su **jednosobni stanovi** kvadrature **58 m<sup>2</sup>**. Uzevši u obzir pomenuto, dolazimo do broja od 44 stambene jedinice po soliteru, koje se oslanjaju na jedno jednokrako stepenište i dva lifta, odnosno na većem dijelu spratova 4 stambene jedinice koriste vertikalne komunikacije, što se može smatrati povoljnim odnosom.



Slika 22. Osnova prvog i tipskog sprata solitera

### Saobraćajna infrastruktura

Saobraćaj u okviru bloka L svodi se na servisnu ulicu koja služi za prilaz objektima sa unutarblokove strane. Parking skoro da ne postoji, izuzev 8 parking mjesta unutar bloka namijenjenih zaposlenima i 10 parking mjesta uz Ulicu Miljana Vukova. Iako zaključujemo da je broj parking mjesta očigledno nezadovoljavajući i da stanari solitera apsolutno nemaju

obezbijedeno parkiranje, ulični parking na Trgu Balšića neposredno ispred solitera kao i parking prostor u okviru susjednog bloka K donekle kompenzuju pomenute nedostatke.

### **Tipologija vegetacije**

Zelenilo u okviru ovog bloka se svodi na drveće postavljeno po samom obodu bloka, u zoni pored saobraćajnica. Unutrablokovsko zelenilo ne postoji, već se svodi na žardinjere postavljene sporadično na parter, što čini ukupno procentualno učešće zelenila u površini bloka od 1-2%. Izuzetno nizak stepen ozelenjenosti na određeni način se kompenzuje, kao što je slučaj i sa blokom P, zbog neposredne blizine Karađorđevog parka.

### **Arhitektonski identitet**

Iskorak u arhitektonskom izrazu 70-ih godina napravljen je projektovanjem višespratnica u okviru bloka L koje se ne ističu samo brojem etaža i dijagonalnim položajem u ortogonalnoj matrici, već i specifičnim hromatskim fasadnim elementima. Naime, arhitekta je kombinacijom žute, crvene i tamno-plave boje na fasadi, igrom u njihovom položaju na fasadi napravio doprinos u arhitektonskom izrazu, do tada neviđenom u Podgorici. Igra na fasadi postignuta je razigranim pozicioniranjem fasadnih otvora, parapeta i panela u punoj visini sprata, u pomenutom koloritu. Karakteristična arhitektonska vrijednost je prizemni aneks iz kog se zatim individualno pojavljuju soliteri, a taj prostor projektovan je za zajedničke prostorije stanara kao i za tehničke i javne sadržaje. Aneks je približio objekat perspektivi prolaznika i tako višespratnice povezao sa uličnim frontom i okolnim nižim objektima, ali i sa matricom bloka, balansirajući na taj način dijagonalu koju u njoj formiraju soliteri. Takođe, krovna terasa, zatvorena envelopom od betonskih elemenata, doprinosi vizuelnom identitetu objekata, uz neospornu funkcionalnu vrijednost koju nosi.



*Slika 23. Prikaz solitera u bloku L*

### **Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja**

Kada govorimo o neplanskoj gradnji na soliterima, moglo bi se zaključiti da se, s obzirom da projektom nisu planirane terase, smanjuje mogućnost izmjena na fasadama, osim promjene hromatskog u monohromatski kolorit kroz dugi niz godina. Naime, tokom 90-ih godina, prelaz na sive tonove u potpunosti je izmijenio prepoznatljivu fasadu i degradirao originalni izgled. Tek 2019. godine objektu je vraćen prvobitni izgled sa izvornim koloritom.



*Slika 24 i 23a. Prikaz fasade solitera neposredno nakon izgradnje, i tokom transformacija 90-ih i 2019.*

### **Javni objekti (škola, vrtić, dom zdravlja, kultura)**

U okviru DUP-a ne postoji ni jedna *osmogodišnja škola*, ali postoji u DUP-u “Drač Vatrogasni dom – zona A“ koji je graniči sa DUP-om “Nova Varoš“ i u neposrednoj je blizini analiziranih blokova. Ta škola servisira cijeli DUP kada je u pitanju osmogodišnje školovanje, sa objektom ukupne površine cca 4.000 m<sup>2</sup>, i spratnošću Po+P+1. Ova ustanova prima broj od 770 učenika, a planirana površina prema DUP-u iznosi 5.5 m<sup>2</sup> po korisniku, zbog čega zaključujemo da je postojeći kapacitet škole nezadovoljavajući.

Kada je u pitanju *predškolska ustanova*, u okviru DUP-a “Nova Varoš“ nalazi se jedan vrtić u okviru bloka E, dok se u susjednom DUP-u “Drač Nova Varoš“ nalazi vrtić koji koriste i stanovnici centralnog gradskog jezgra. Sa aspekta posmatranja potreba stanovništva dva vrtića u službi stanovnika ovog DUP-a zadovoljavaju potrebe predškolskih vaspitnih usluga.

U okviru već pomenutog DUP-a “Drač“ nalazi se jedna zdravstvena ustanova “Dom zdravlja Nova Varoš“, koja svojim kapacitetima zadovoljava potrebe stanovnika ovog dijela grada, iako se ne nalazi u granicama DUP-a. Za konkretne blokove P i L možemo zaključiti da u neposrednoj blizini imaju obezbijeđene sve sadržaje javnog karaktera, ali to je zahvaljujući blizini susjednom DUP-u u kom se nalaze, a ne usled opremljenosti predmetnog DUP-a.

DUP “Nova Varoš“ bogat je kada su u pitanju objekti kulture, s obzirom da su u njemu pozicionirana dva pozorišta, “Gradsko pozorište“ i “Crnogorsko Narodno pozorište“. Takođe, tu je Kulturno – informativni centar „Budo Tomović“ kao dio susjednog DUP-a.



Slika 25. Prikaz javnih objekata u okviru DUP-a, sa naglašenim zelenim parkovskim površinama

### Zaključak analize bloka

Analiza bloka L u okviru Detaljnog urbanističkog plana “Nova Varoš“ ukazuje na nešto drugačiji pristup arhitektonskom projektovanju u tom periodu.

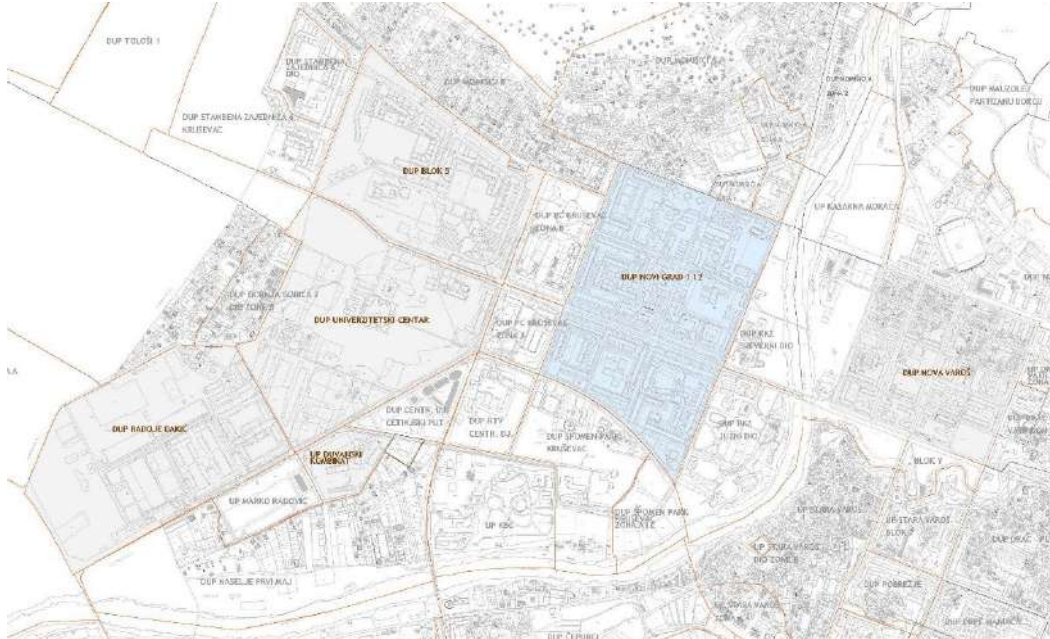
Predmetni blok, definisan dominacijom dva solitera, ističe se prepoznatljivim arhitektonskim identitetom koji je, nažalost, bio narušen tokom vremena uklanjanjem karakterističnih boja, kada je sveden na jednoličnu bijelu fasadu. Tek nedavno vraćen originalni izgled ukazuje na potrebu za očuvanjem autentičnih arhitektonskih vrijednosti. Iako ovaj blok ne posjeduje adekvatnu količinu zelenih površina, a parking prostor je ograničen na mali broj spoljašnjih mjesta, organizacija stanova i međusobno rastojanje objekata su na zadovoljavajućem nivou. Spratnost od čak 11 nadzemnih etaža čini solitere repnom tačkom i prepoznatljivim elementom u urbanoj gradskoj strukturi, u kojoj čak i susjedni objekat ne premašuje četiri nadzemne etaže. Kao što je navedeno u analizi prethodnog bloka, prisustvo vrtića, škole i doma zdravlja u neposrednoj blizini i čak dva pozorišta u okvirima konkretnog DUP-a, obogaćuje ovu zonu i čini je atraktivnom za život.

Dakle, atipični soliteri atraktivne arhitektonike i nesvakidašnjeg fasadnog sklopa čine nezaobilaznu vizuelnu sekvencu ovog dijela grada i svakako čine pozitivan primjer stambene arhitekture tog vremena.

### 6.2. Blok A i Blok B u okviru DUP-a “Novi Grad 1“

Površina zahvata plana: 46,83 ha

Nakon Stare Varoši i Nove Varoši, nastaje dio grada zapadno od rijeke Morače pod nazivom Novi Grad. Formiran po principu ortogonalne strukture, DUP “Novi Grad 1“ sastoji se od šest blokova dimenzija 200x240 m i 300x240 m, gdje prevladavaju objekti kolektivnog stanovanja, zatim stanovanje sa djelatnostima kao i nekoliko objekata centralnih djelatnosti.



Slika 26. Prikaz položaja DUP-a Novi Grad u gradskom tkivu

Ukupan broj stanovnika na nivou DUP-a iznosi 4.258, dok je broj zaposlenih 1.198. Okružen sa južne strane bulevarom Revolucije, sa sjeverne strane Ulicom 13. jula, sa istoka Bulevarom Jovana Tomaševića i sa zapada Moskovskom ulicom, predstavlja veoma prometno i značajano gradsko područje.



Slika 27. Prikaz blokova A i B u okviru DUP-a, sa naglašenim objektima školskih i predškolskih ustanova

### **Istorijski razvoj koncepta arhitektonskog stanovanja**

Novi Grad, nakon starijih centralnih zona, čini prekretnicu u planiranju Podgorice, tadašnjeg Titograda, kao velikog grada, a ne male varoši. Okružen glavnim gradskim bulevarima, teritorija ovog DUP-a čini “geometrijski centar grada“ jer se osa pomjera preko rijeke Morače i na njega nadovezuju mnoga naselja poput Tološa, Kruševca i Malog Brda. Kako se navodi u DUP-u iz 2012. godine (str. 6), za prostor “Novi Grad 1 i 2” se može reći da predstavlja “istorijski korak u graditeljstvu i urbanoj fizionomiji razvoja Podgorice, odnosno univerzalni i moderni kosmopolitski pristup tokom nastajanja.“

### **Aktuelna urbana politika u trenutku gradnje**

“Novi Grad“ u obliku u kakvom ga danas poznajemo, prvi put se formira kroz GUP iz 1964. godine, kada se glavni gradski centar, kako se navodi u “DUP Novi Grad“ (2012), locira u zapadnom rejonu grada “preko Morače“ s obzirom na postojeće kapacitete i mogućnost dalje ekspanzije. Nadalje, GUP-om iz 1974. godine “Novi Grad“, uz “Novu Varoš“, ostaje nosilac centralnih funkcija grada, uz proširenje zahvata ka zapadu, s obzirom da je taj dio grada bio predviđen za “intenzivniju stambenu gradnju“. Revizijom pomenutog GUP-a utvrđene su mnoge nepravilnosti, a jedna od njih je segregacija stanovništva u dijelu grada preko Morače, za koji se smatralo da je dostupan višim slojevima društva.

U periodu od 1961-1971. godine, u rejonu preko Morače, prosječna kvadratura stana po stanovniku iznosila je 15,4 m<sup>2</sup>, a prosječna veličina stana iznosila je 58,3 m<sup>2</sup> (Generalni urbanistički plan, Titograd, 1970, str 124). Gradnja ovog kvarta trajala je od početka 50-ih godina pa do 1977. godine kada je relativno popunjen i izgrađen cjelokupan prostor.

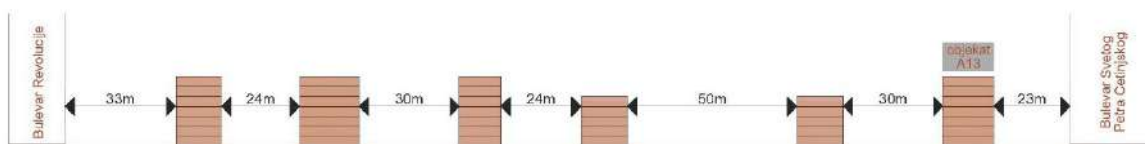
U okviru ovog DUP-a analiziraće se blok A i blok B, kao blokovi sa karakterističnim objektima kolektivnog stanovanja tipičnim za ovaj dio grada i period gradnje.

#### **6.2.1. Blok A**

- Godina projektovanja: 1976.
- Projektant DUP-a, godina: Arhient doo Podgorica, 2012. god
- Projektant arhitekture: OGP Titograd
- Investitor: OGP Titograd
- Površina zahvata: 74.500 m<sup>2</sup>\*\* *prema mjerenju*

### **Analiza neposrednog okruženja**

Poprečni presjek kroz blok A pokazuje da se međusobne udaljenosti između objekata kreću u rasponu od 24 do 50 metara, dok je rastojanje između pojedinačnih objekata i glavnih bulevara 23, odnosno 33 metra. Ovakva prostorna organizacija unutar bloka omogućava formiranje unutrašnjih parkovskih površina između objekata udaljenih 50 metara, čime se stvaraju uslovi za kvalitetno provjetravanje i optimalnu osunčanost prostora. Posebno značajan urbanistički element predstavlja tampon zona između blokovskih frontova i saobraćajnica, koja se sastoji od prostorne kompozicije: *objekat – trotoar – zelena površina – trotoar – drvored – ulica*. Ova struktura doprinosi vizuelnom i funkcionalnom odvajanju stambenih sadržaja od intenzivnog saobraćaja, te poboljšava ambijentalne kvalitete prostora.



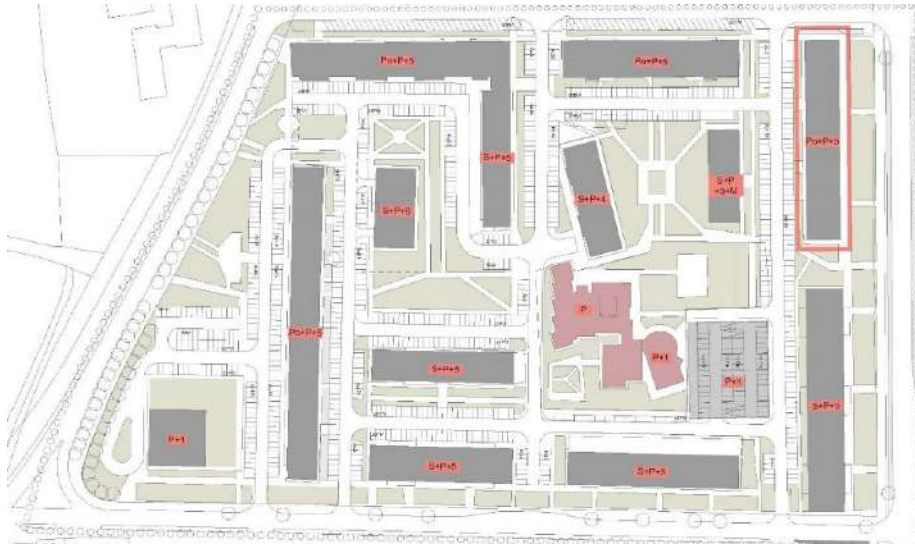
Slika 28. Prikaz rastojanja između stambenih objekata u bloku



Slika 29. Prikaz bloka A sa naglaskom na rastojanja između objekata

### Visinska regulacija

Karakteristična spratnost objekata kolektivnog stanovanja u okviru bloka A kreće se od 6 do 7 nadzemnih etaža, pri čemu se vrlo često, u skoro svakoj zgradi, javljaju podrumске ili suterenske etaže. Izuzetak su objekti centralnih djelatnosti, sa jednom, do maksimalno dvije nadzemne etaže. Može se reći da ujednačene visine objekata formiraju snažne, ali u isto vrijeme kontekstualno prilagođene frontove bloka. Svi krovovi su neprohodni, ravni.



Slika 30. Prikaz analiziranog objekta A13 i spratnosti objekata u okviru bloka A

### Struktura stambenih jedinica

Za dublju analizu u kontekstu bloka, izdvojen je objekat A13 spratnosti Po+P+5, kao reprezentativan primjer prostorne i funkcionalne organizacije. Projekat objekta izradio je 1976. godine projektantski biro OGP "Titograd".



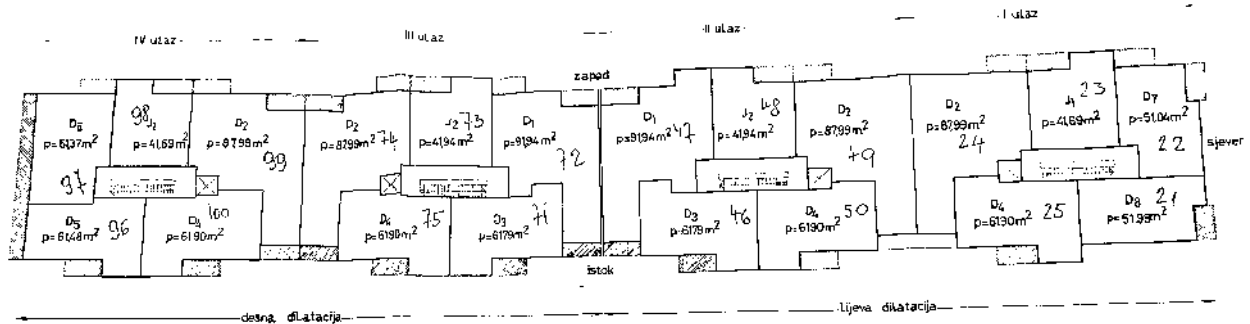
Slika 31. Prikaz objekta A13

U okviru predmetne zgrade nalaze se jednosobni, dvosobni i trosobni stanovi i to u kvadraturama koje variraju:

Jednosobni: 41,69 m<sup>2</sup>

Dvosobni: 51,04 m<sup>2</sup>; 61,79 m<sup>2</sup>;

Trosobni: 87,99 m<sup>2</sup>; 91,94 m<sup>2</sup>



Slika 32. Prikaz osnove tipskog sprata objekta A-13

Objekat se sastoji od četiri lamele i dvije dilatacije, a svaka lamela ima jedno jednokrako stepenište i lift. Svaku od pomenutih vertikalnih komunikacija po spratu koristi pet stambenih jedinica, odnosno ukupno 30 stambenih jedinica po lameli.

### Materijalizacija objekata

*Konstruktivni sklop* objekta A13 rađen je u vidu armirano-betonskog ramovskog skeleta, sa poprečnim platnima za ukrućenje od betona. Fasada je malterisana cementnim malterom a zatim bojena disperzijom. *Medjuspratna konstrukcija* je tip "Avramenko". *Spoljašnji i pregradni zidovi* zidani su od opeke, dok je za *podnu oblogu* upotrebljen bukov parket I klase, sa odgovarajućim termičkim izolacijama, a takodje je korišten i teraco pod sa soklom. *Vanjska stolarija* je od borovog drveta, a unutrašnja od jelove građe, dok su prozori opremljeni staklima 2-3 mm debljine. *Enterijerski*, stanovi su opremljeni kuhinjskim elementima, kao i kupatilskim u vidu zidane kade obložene keramikom, lavaboom sa pratećim elementima, dok su pripadajući bili i ormari u prosječnoj površini 2-3 m<sup>2</sup>.

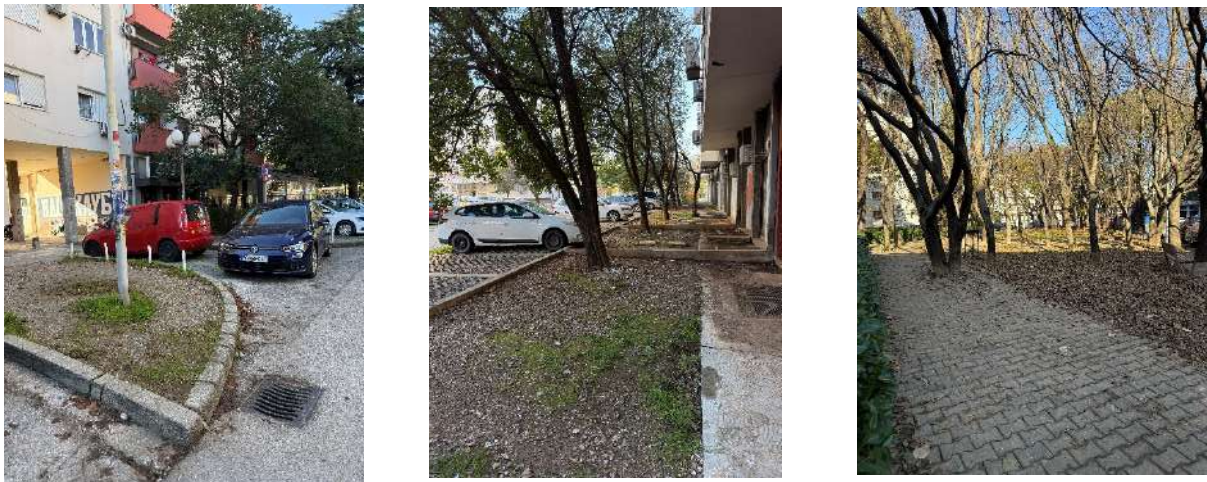
### Saobraćajna infrastruktura

Saobraćaj na nivou bloka uglavnom se svodi na servisne parking ulice, kojima se pristupa iz Ulice Ivana Vujoševića i Ivana Milutinovića. Putem servisnih ulica širine 5,5 m omogućen je pristup svakom objektu iz bloka, a skoro sve ulice obostrano su okružene parking mjestima. U bloku ukupno ima 695 otvorenih parking mjesta, kao i dodatnih 203 u garažama, što na broj od 1.123 stambene jedinice iznosi 0,79 parking mjesta po stanu. Dobijeni odnos nije zadovoljavajući, pogotovo uzevši u obzir veliki broj poslovnih prostora i institucija koje

posluju u ovom bloku, što se može sagledati i kroz gužve i nedostatak parkinga na svakodnevnom nivou.

### Tipologija vegetacije

Detaljnijom analizom zelenih površina unutar bloka A, ustanovljeno je da ukupna površina unutrašnjeg zelenila (uključujući drvorede, linearne pojaseve, planski uređene zelene površine i parkovske sadržaje) iznosi 17.491 m<sup>2</sup>. Kada se ta vrijednost izrazi procentualno u odnosu na ukupnu površinu bloka, učešće zelenih površina iznosi 23,5%, što predstavlja zadovoljavajući nivo ispunjenja urbanističkih standarda. Ipak, uprkos kvantitativno zadovoljavajućem pokazatelju, stvarno stanje ovih površina je degradirano. Zelenilo je u značajnoj mjeri zapušteno, a dio prostora se neadekvatno koristi, prvenstveno kao improvizovani parking, što direktno utiče na smanjenje ambijentalne i funkcionalne vrijednosti ovih površina u okviru bloka.



Slika 33. Prikaz stanja zelenih površina

### Zaključak analize bloka

Blok A predstavlja kvalitetno urbanistički oblikovanu cjelinu unutar DUP-a “Novi Grad“, sa nizom karakteristika koje doprinose funkcionalnosti, komforu i ukupnom kvalitetu stanovanja. Jedna od najupečatljivijih prednosti ovog bloka jeste izuzetno dobra dispozicija objekata, koja omogućava formiranje zelenih površina i dječjih igrališta, čime se dodatno podstiče socijalna interakcija i kvalitet života stanara. Odnos objekata prema saobraćajnicama takođe je pažljivo riješen, uz prisustvo zelenih pojaseva koji stvaraju vizuelnu i zvučnu barijeru i doprinose mirnijem ambijentu.

Broj stanova po etaži ne prelazi pet, što omogućava komfornu upotrebu vertikalnih komunikacija i veću privatnost, dok odgovarajući broj etaža i međublokovska rastojanja obezbjeđuju adekvatno osunčanje i prirodno provjetranje stanova. Takođe, broj parking

mjesta u osnovi odgovara potrebama stanara, ali zbog izražene prisutnosti poslovnih sadržaja u okviru blokova, tokom dana dolazi do saobraćajnih zagušenja i nedostatka parking prostora, što ukazuje na potrebu za dodatnim kapacitetima i boljom regulacijom saobraćaja.

Važan aspekt u analizi bloka predstavlja i prisustvo obrazovnih ustanova – u okviru DUP-a se nalaze škola i vrtić, kao i veći broj srednjih škola u neposrednom okruženju, što doprinosi dostupnosti ključnih javnih sadržaja i čini prostor pogodnim za porodični život.

Arhitektonski identitet bloka nije upečatljiv i inovativan, fasade su jednostavne i odražavaju funkcionalno rješenje objekta, ali je uz ovakvu konstataciju potrebno naglasiti i uzeti u obzir kontekst i vrijeme realizacije. Ujednačenost objekata u visini doprinosi osjećaju sklada i stvara prijatan vizuelni ambijent. Kao poseban kvalitet predmetnog bloka ističe se zadovoljavajuće procentualno učešće zelenih površina, ali se kao veliki nedostatak sa druge strane javlja tretman pomenutih površina koji često služi kao improvizovani parking.

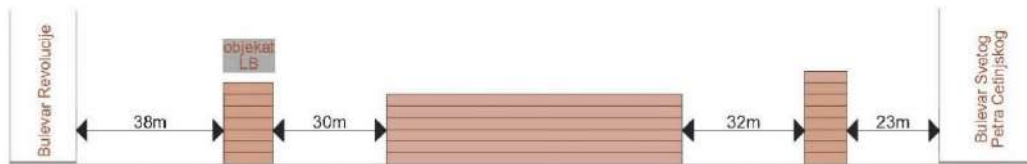
Uzevši sve navedeno u obzir, blok A predstavlja primjer uravnoteženog urbanističkog rješenja koje pruža osnov za kvalitetno stanovanje i svakodnevni život u savremenom gradskom kontekstu.

### 6.2.2. Blok B

- Godina projektovanja: 1976.
- Projektant DUP-a, godina: Arhient doo Podgorica, 2012. god
- Projektant arhitekture: OGP Titograd
- Investitor: OGP Titograd
- Površina zahvata: 74.268 m<sup>2</sup>\*\* *prema mjerenju*

#### **Analiza neposrednog okruženja**

Fizička struktura objekata unutar bloka B ukazuje na pažljivo planiran urbanistički sklop, u kojem je poseban naglasak stavljen na očuvanje i integraciju zelenih površina i parkovskih prostora u okviru stambenog ambijenta. Udaljenosti između objekata iznose 30, odnosno 32 metra, što omogućava formiranje prostranih i funkcionalnih međublokovskih zelenih zona. Posebno je značajno istaknuti da je frontalni objekat bloka udaljen čak 38 metara od Bulevara Revolucije, čime se dodatno pojačava efekat zaštitnog područja između saobraćajnice i stambenih sadržaja. Ovakva prostorna organizacija doprinosi stvaranju visokokvalitetnog urbanog prostora, čime se potvrđuje vrijednost ovog primjera kao uspješnog u okvirima urbanističkog planiranja.



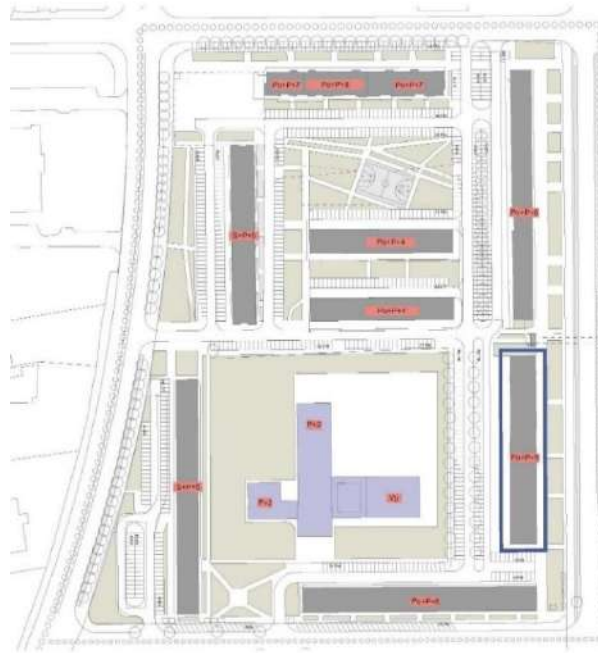
Slika 34. Prikaz rastojanja između stambenih objekata u bloku



Slika 35. Prikaz bloka B sa rastojanjima između objekata

### Visinska regulacija

U okviru predmetnog bloka evidentna je ujednačena spratnost objekata, koja se kreće u rasponu od prizemlja sa pet do šest spratova (P+5 do P+6), pri čemu ni jedna zgrada ne prelazi visinu od sedam nadzemnih etaža. Prisutnost suterenskih i podrumskih etaža je česta, a ti prostori najčešće imaju funkciju garažnih jedinica ili pomoćnih skladišnih prostora. Krovne ploče su projektovane kao ravne i neprohodne. Dosljednost u visinskoj regulaciji, koja se uočava i u bloku A, implicira planski pristup na nivou DUP-a, sa jasnom intencijom formiranja ujednačenih i skladnih fasadnih frontova duž pravca Bulevara Svetog Petra Cetinjskog.



Slika 36. Prikaz analiziranog objekta LB i spratnosti objekata u okviru bloka B

### Struktura stambenih jedinica

U bloku B analizira se objekat LB, gdje se kao investitor navodi OGP (Opšte građevinsko preduzeće) "Titograd", a projektovana je 1976. godine. Objekat je pravougaonog oblika, izgrađen u gabaritima 99,80 x 13,60 m i sastoji se iz dvije dilatacije.



Slika 37. Prikaz objekta LB

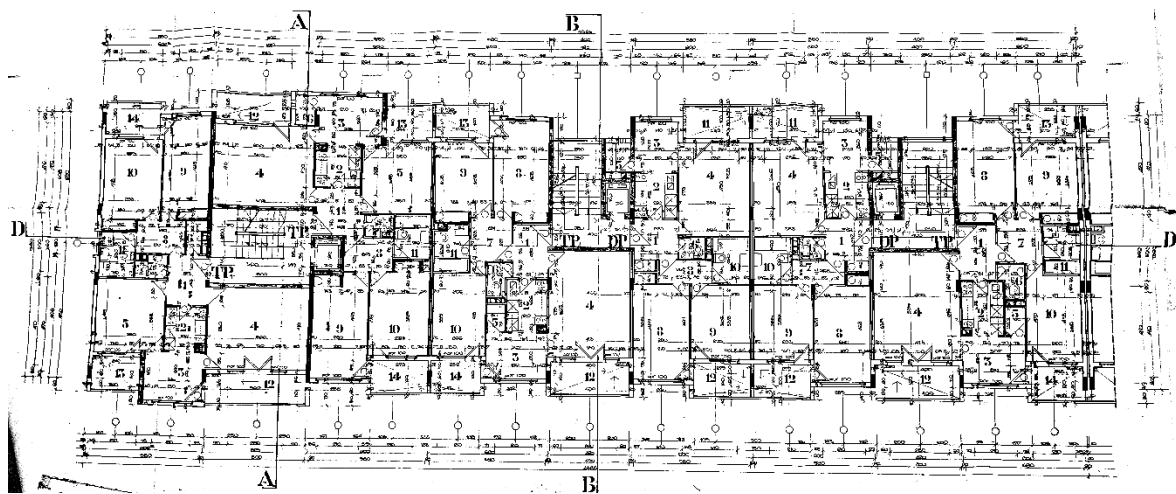
Stambene jedinice su prema tipologiji projektovane u sledećim kvadraturama:

Dvoiposobni: 75,15 m<sup>2</sup>

Troišobni: 98,88 m<sup>2</sup>; 100,79 m<sup>2</sup>

Specifičnost ovog objekta je upravo u strukturi stanova, s obzirom da sadrži isključivo stanove kvadratura većih od standarda, što je izuzetak u svim analiziranim objektima, ali i za stambeno područje DUP-a.

Objekat se sastoji od 6 lamela, pri čemu svaka lamela ima pripadajuće dvokrako stepenište i lift. Na spratu se nalaze dva stana po etaži, odnosno na jedne vertikalne komunikacije oslanja se 10 stanova po lameli, što je više nego zadovoljavajuće u smislu komfora u objektu i zauzetosti vertikala.



Slika 38. Prikaz lijeve dilatacije objekta LB – tipski sprat

TP <sub>1</sub>	TROIŠOBNI STAN	P=100,79m <sup>2</sup>
TP <sub>2</sub>	TROIŠOBNI STAN	P=98,88m <sup>2</sup>
TP <sub>3</sub>	TROIŠOBNI STAN	P=98,36m <sup>2</sup>
DP	DVOIŠOBNI STAN	P=75,15m <sup>2</sup>

### Materijalizacija objekata

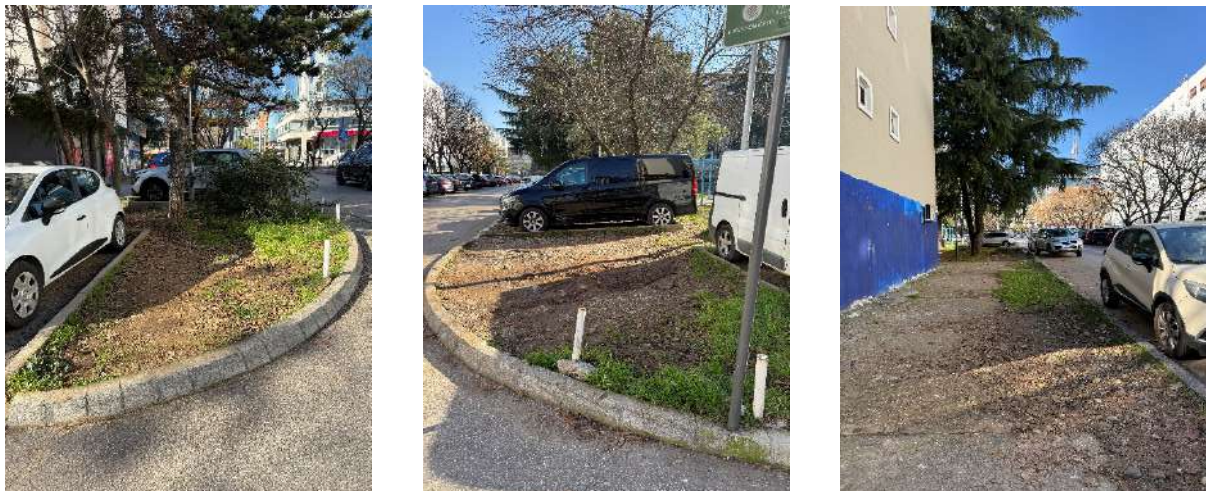
Objekat je izgrađen u sistemu armirano-betonskog skeleta dimenzija 60x20 cm, sa zidanim fasadnim zidovima debljine 25 cm. Pregradni zidovi projektovani su u debljinama 12 i 25 cm i građeni su od pune opeke, dok su pregradni zidovi debljine 7 cm građeni od šuplje opeke. Međuspratna konstrukcija takodje je projektovana kao armirano-betonska, dok se obloge sastoje od parketa u sobama i keramičkih pločica prve klase postavljenih preko cementne košuljice i hidroizolacije u kuhinjama i kupatilima. Spoljašnja stolarija sastoji se od duplih prozora sa eslinger roletnama, napravljena od bukovog drveta ili čamovine, dok je unutrašnja stolarija u potpunosti od čamovine. Enterijerski, u stanovima su predviđeni pripadajući plakari od iverice.

### Saobraćajna infrastruktura

Kompletna saobraćajna infrastruktura bloka B se, baš kao i u bloku A, sastoji od unutarblokovskih servisnih ulica okruženih parkingom, kojima je moguće pristupiti svakom od objekata. Tim ulicama pristupa se iz Moskovske ulice sa zapada i iz Ulice Ivana Vujoševića sa istoka. Broj parking mjesta iznosi 717, dok je broj stambenih jedinica u bloku 886, što ukazuje na nepovoljan odnos od 0.80. Uzevši u obzir poslovanje koje je prisutno u prizemnim djelovima objekata, kao i Osnovnu školu koja je nalazi u ovom bloku, parking je u velikom deficitu. Taj podatak najbolje oslikavaju prizori parkiranih automobila na zelenim površinama i površinama namijenjenim za pješački saobraćaj.

### Tipologija vegetacije

Vegetacija u okviru bloka B zastupljena je u vidu parkovskih površina, linearnog zelenila i slobodnih zelenih površina. Površina zelenog pojasa u okviru bloka iznosi oko 16.690 m<sup>2</sup> odnosno 22,50% u odnosu na ukupnu površinu bloka. Stanje zelenih površina, iako kvantitativno zadovoljavajuće, usled nedostatka parkinga, vrlo često je loše i pretvara se u prinudni parking.



*Slika 39. Prikaz stanja zelenih površina*

### Zaključak analize bloka

Blok B, slično kao i blok A, predstavlja koherentnu arhitektonsku cjelinu sastavljenu od niza gabaritno ujednačenih objekata. Spratnost objekata kreće se od šest do sedam nadzemnih etaža, pri čemu ne postoje objekti koji bi značajnije ugrozili kontinuitet u vertikalnoj dispoziciji bloka. Komforno stanovanje prisutno je i u analiziranom objektu, s obzirom da se na jednoj tipskoj etaži nalaze tek dvije stambene jedinice, koje koriste iste vertikalne komunikacije. Parkiranje je deficitarno, i to se smatra najvećim nedostatkom ove gradske zone. Zelenilo je na zavidno visokom nivou, ali se često degradira upotrebom u svrhe parkiranja. Tretiranje fasada je ujednačeno, u skladu sa unutrašnjom funkcionalnom dispozicijom bez akcentovanih

segmenata i gabarita. Uzevši u obzir vrijeme nastajanja analiziranog bloka, jasno je da su objekti jednostavnih formi i konstruktivnih rješenja građeni u skladu sa tadašnjim društvenim i ekonomskim okolnostima. Prioritet je bio postizanje maksimalnog broja stambenih jedinica u što kraćem roku, uz funkcionalnost i racionalnost u projektovanju. Upravo zbog toga, arhitektonski izraz zgrada ostaje sveden i bez estetskih pretjerivanja, ali sa jasnim fokusom na socijalnu funkciju prostora i kolektivno stanovanje.

### **Arhitektonski identitet**

Objekti u bloku A i B građeni su u isto vrijeme, uglavnom 70-ih godina, kada je prioritet bila masovna izgradnja kolektivnog stanovanja u kratkom vremenskom periodu, s obzirom na masovno doseljavanje ljudi i procvat privrednih grana. Stoga, razumljivo je da akcenat nije stavljen na reprezentativnost izgrađenih struktura i da su izgrađeni objekti vrlo skromnih arhitektonskih kvaliteta, koji oslikavaju ispunjenje funkcionalnih zahtjeva, uz ostvarivanje zadatih urbanističkih parametara. Ipak, uprkos odsustvu izraženijih oblikovnih ambicija, karakteristike kao što su ujednačenost volumena, repetitivnost fasadnih elemenata i dosljedno sprovođenje planske regulative doprinose oblikovanju prostorno koherentnog ambijenta, koji uspijeva da izbjegne dominaciju masivnih i neartikuliranih struktura u urbanom prostoru.



*Slika 40. Prikaz blokovskih objekata u bloku A i B*

### **Javni objekti (škola, vrtić, dom zdravlja, kultura)**

DUP “Novi Grad“ u svom sastavu ima više javnih objekata namijenjenih obrazovanju. *Predškolsko obrazovanje* odvija se u vrtiću u sklopu bloka A, u Javnoj predškolskoj ustanovi “Ljubica Popović“ površine 1.690 m<sup>2</sup>. Prema izvodima iz plana, u okviru DUP-a postoje 434

potencijalna korisnika vrtića i sa potrebnom površinom od 5.7 m<sup>2</sup> po korisniku, postojeći kapaciteti nisu zadovoljavajući u okvirima DUP-a, gdje nedostaje 783,80 m<sup>2</sup>. Potrebno je naglasiti da su vrlo često korisnici vrtića djeca sa prebivalištem u nekom drugom dijelu grada, koji nema obezbijedenu predškolsku obrazovnu jedinicu u svom rejonu.

*Osnovno obrazovanje* odvija se u školi “Maksim Gorki“ u bloku B. Škola površine 6.397 m<sup>2</sup> zadovoljava potrebe DUP-a ako se uzme u obzir 1.5 smjena po kojoj školski sistem funkcioniše, kada računamo na 9.595,50 m<sup>2</sup>. Sa potrebama od 5,5 m<sup>2</sup> po učeniku potrebnog zatvorenog prostora, potrebno je 10.583,10 m<sup>2</sup>. Moglo bi se zaključiti da ovakve brojke zadovoljavaju standarde, ali uz isti problem nedostatka osnovnih obrazovnih ustanova u okolnim kvartovima, opterećenost objekta je velika, a kapacitet nedovoljan.

U okviru DUP-a “Novi Grad“ nalaze se dvije srednje stručne škole – tačnije u bloku F postoji Srednje obrazovni centar tehničkih škola na površini od 9.522 m<sup>2</sup> (građevinska, geodetska, elektrotehnička i hemijsko- tehnološka škola), dok se u bloku D nalazi Srednja mašinska škola na površini od 8.300 m<sup>2</sup>.

U okvirima zahvata ne postoji ni jedan *dom zdravlja*, iako bi prema izvodima iz GUP-a trebalo da postoji 1 jedinica na 10.000 – 15.000 stanovnika, što dovodi do potrebe za jedinicom površine 200 – 300 m<sup>2</sup>.

Objekti *kulture* nisu predviđeni planom.

Analizom prostora za rekreaciju, uočavamo da u okvirima bloka B postoje *igrališta*, tačnije dva koja se identifikuju kao sportski tereni (od kojih jedan javni i jedan u sklopu Osnovne škole), i manja dječja igrališta. U okvirima bloka A ne postoje igrališta niti rekreativne zone.

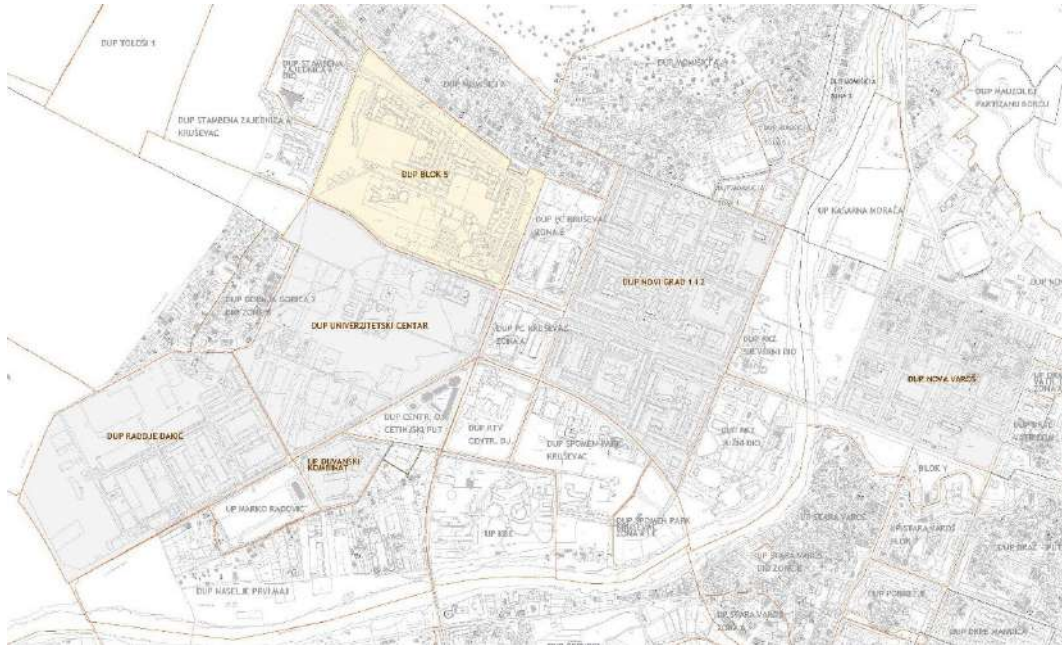
### **Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja**

Usled velike popunjenosti blokova A i B, ne postoji prostor za objekte koji nisu predviđeni planom, međutim, kao i prethodno analiziranim primjerima postoje oblici izmjena tokom upotrebe. Izmjene se odnose uglavnom na zatvaranje terasa i balkona, kao i na izmjenu boje fasade koja onda svojim odvajanjem od cjeline degradira prvobitnu sliku objekta. Takođe, česta pojava je nadogradnja sprata ili dijela sprata oko liftovskog jezgra, tamo gdje planom nije predviđena veća spratnost.

Neophodno je pomenuti i da je došlo do pugušćavanja prvobitno planiranih kapaciteta bloka dodavanjem novih objekata, kroz izmjene i dopune Plana 2006. godine. Novi objekti, iako drugačije tretirani po pitanju fasada, ujednačene su spratnosti kao i postojeći, ali svakako smanjuju povoljna rastojanja između objekata i mogućnost formiranja međublokovskih parkova i javnih sadržaja.

### 6.3. Blok 5 u okviru DUP “Blok 5“

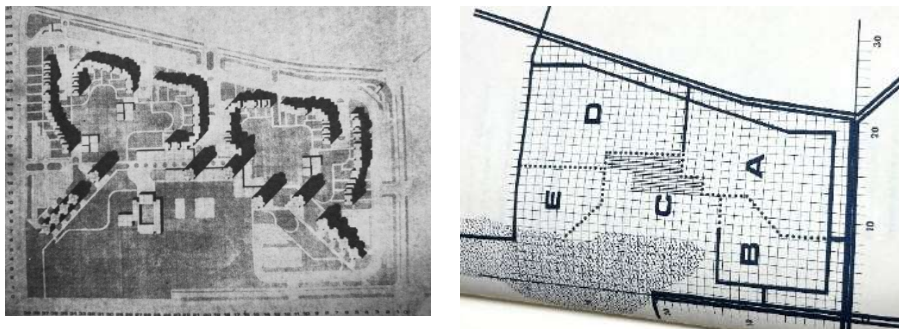
- Godina projektovanja: 1977.
- Godina realizacije: 1978-1983.
- Projektant DUP-a: Vukota Tupa Vukotić
- Projektant arhitekture: Mileta Bojović
- Investitor: Samoupravna interesna zajednica - SIZ
- Površina zahvata: 326.900 m<sup>2</sup>



Slika 41. Prikaz položaja DUP-a Blok 5 u gradskom tkivu

### Istorijski razvoj koncepta arhitektonskog stanovanja

Kroz razvoj Podgorice uočavamo da se nakon Drugog svjetskog rata grad dodatno širio, prelazeći na desnu obalu Morače, gdje je formiran već pomenuti „Novi grad“. Posebno se izdvajao prostor Bloka 5, koji su urbanistički planovi iz 1957., 1964. i 1974. godine označili kao idealan za stanovanje, jer je imao dobre prirodne uslove i bio logično povezan sa centrom grada.



Slika 42. Situacioni prikaz Bloka 5 i šema zona

Detaljni urbanistički plan (DUP) za “Blok 5” izradio je arhitekta Vukota Tupa Vukotić 1976. godine. Plan je zamišljen tako da su sa sjeverne strane objekti postavljeni duž neizgrađenog Sjevernog bulevara (današnje Dalmatinske ulice), dok su sa istočne i zapadne strane dijagonalno postavljeni objekti koji omogućavaju otvaranje prema park-šumi uz Bulevar Mihajla Lalića, omogućavajući njen prirodni prodor u prostor Bloka 5.

U južnom dijelu bloka planirano je pet solitera čija visina poboljšava vizure i omogućava bolju prozračnost prostora. Saobraćajno rješenje ovog plana stavlja pješake u prvi plan u odnosu na kolski saobraćaj, dok su unutrašnje saobraćajnice projektovane kao putevi male brzine, prilagođeni internom i stacionarnom saobraćaju, a povezani su u otvoreni saobraćajni sistem. Horizontalna regulacija prostora definisana je modularnom mrežom 18×18 metara.

Analizom izvedenog stanja, utvrđeno je da je Bulevar Mihaila Lalića, koji je trebao da bude završen do poteza Moskovske ulice, a da odatle bude samo pješačka zona, ipak nastavljen pravo kroz park šumu. Tako je ulaz u Blok 5, koji je trebao da bude sa sjeverne strane iz glavnog bulevara, sveden na malu Dalmatinsku ulicu, što otežava pristup do centra naselja.

Arhitektonski projekat urađen je 1978. godine, nakon Konkursa iz 1977. godine na kom je pobijedilo rješenje arhitekta Milete Bojovića. Projekat je najzad realizovan u periodu od 1978. do 1983. godine.

Višedecenijska prepoznatljivost ovog bloka u urbanoj strukturi Podgorice, kao i identitet koji se čita kroz arhitektonsko oblikovanje, tretira se kao adekvatan materijal za analizu stambenog sektora u socijalističkom periodu.

Zahvat DUP-a “Blok 5” nalazi se između Bulevara sv. Petra Cetinjskog sa juga, ulice Đoka Miraševića (koja ga dijeli od Bloka 6) sa zapada, Dalmatinske ulice sa sjevera i bulevara Džordža Vašingtona sa istočne strane. Površina zahvata iznosi 326.900 m<sup>2</sup> i sastoji se od 8 stambenih kompleksa i 5 solitera, podijeljenih u zone A, B, C, D i E.



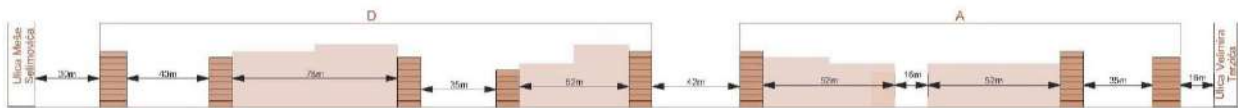
*Slika 43. Prikaz trenutnog stanja Bloka 5*

### Aktuelna urbana politika u trenutku gradnje

Blok 5 je rađen u periodu samoupravnog socijalizma, kada je Samoupravna interesna zajednica (SIZ) imala centralnu ulogu u stambenoj gradnji. SIZ je prikupljao sredstva od radnih organizacija i institucija i usmjeravao ih u gradnju stanova. “Ove zajednice su prikupljale sav novac od radnih organizacija i institucija i organizovale stambenu izgradnju u ime samoupravnog društva.” (Bojović M. u Vujošević et al, 2017, str. 18) Stanovi su se kasnije dijelili radnicima u zavisnosti od doprinosa njihovih radnih organizacija. Dakle, SIZ je bio investitor i izvođač radova, a mogao je da doprinese odlukama vezanim za arhitektonski projekat, pa su tako napravljene zgrade za tri do četiri etaže niže od planiranog, usled mišljenja javnosti da ne treba praviti objekte veće od osam spratova. Važno je napomenuti da je gradnja bila veoma efikasna i s obzirom da je rađen fazno, za šest godina je završen kompletan stambeni kompleks bloka.

### Analiza neposrednog okruženja

Analiziranje međusobnog odnosa objekata u okviru Bloka 5 sprovedeno je presjekom kroz niz blokovskih objekata A i D.



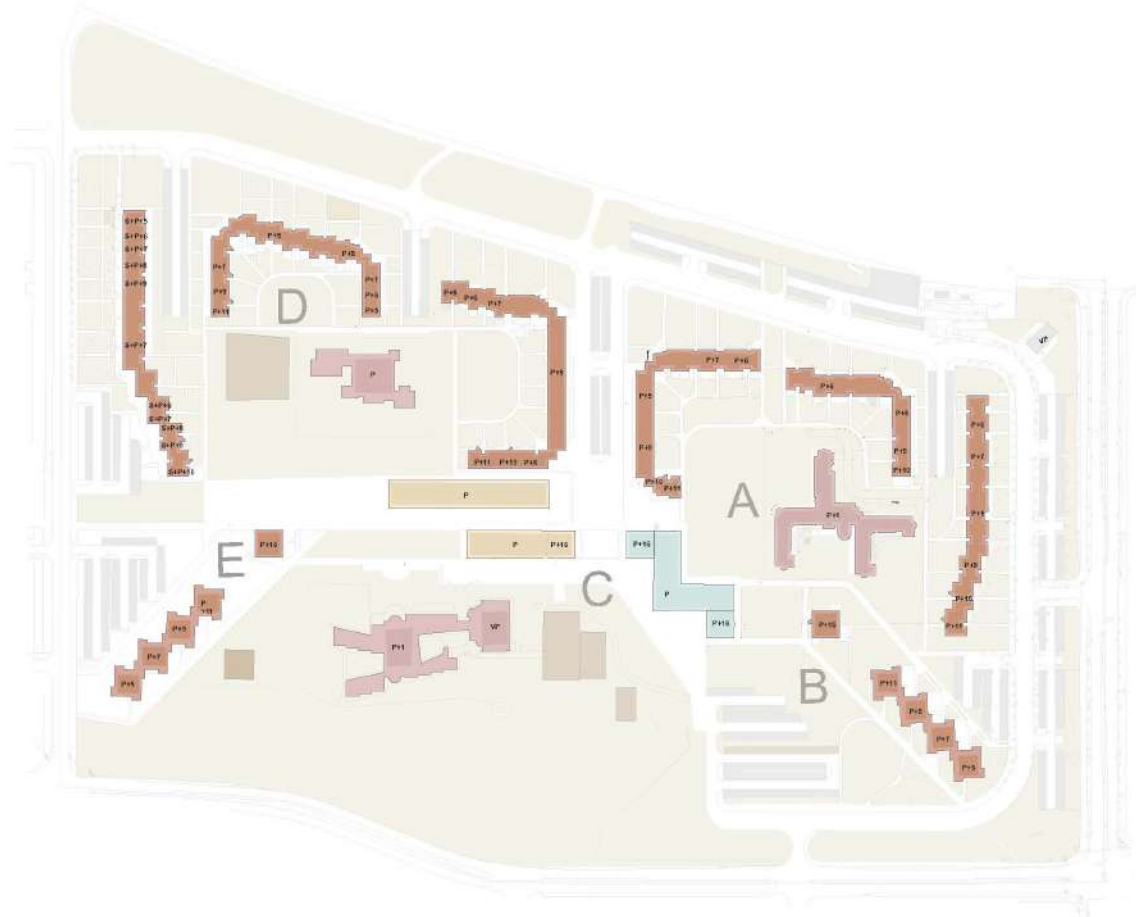
Slika 44. Prikaz rastojanja između objekata u bloku

U presjeku uočavamo rastojanja od 35 – 52 metra u prosjeku između objekata, gdje se u tom profilu najčešće nalazi pješačka zona oko 5 m široka, zatim zelena površina od 6 – 7 m, parking prostor sa dvosmjernom ulicom i dva reda upravnog parkiranja i na kraju opet zelena i pješačka površina. Udaljenost između lamela blokovskih objekata iznosi 50 – 78m. Na taj način objekti su udaljeni dovoljno da ne ometaju osunčanje i provjetravanje susjednih objekata. Najmanje rastojanje između objekata je 17 m, ali treba uzeti u obzir da su u pitanju bočne, uže strane objekata koji se smiču. Udaljenost objekata od okolnih saobraćajnica iznosi 16 – 30 m, pri čemu se između objekata i same saobraćajnice nalazi zeleni pojas, pješačka zona i red parking mjesta.

### Visinska regulacija

Kao što je već napomenuto, prvobitnim planom je predviđena veća spratnost objekata, koja je u realizaciji, na zahtjev SIZ-a i javnosti izmijenjena, pa su tako, kako se navodi u Izmjenama i dopunama DUP-a iz 2010. godine, soliterski objekti realizovani sa 17 nadzemnih etaža umjesto 21, a podužni blokovski objekti sa jednom do dvije etaže manje i sa znatno “smirenijim“

vertikalnim gabaritima. Dakle, objekti koji su postavljeni na južnoj strani bloka i dijagonalno u odnosu na ostatak matrice variraju od P+5 – P+11, kao i ostali blokovski objekti na sjevernoj, istočnoj i južnoj strani. Nivelacija na svakom od objekata raste postepeno, prelazeći sa većih na manje spratnosti. Izuzetak od maksimalnih 12 nadzemnih etaža čine soliteri, njih ukupno pet sa visinom od P+16 etaža.



Slika 45. Prikaz spratnosti objekata u okviru bloka

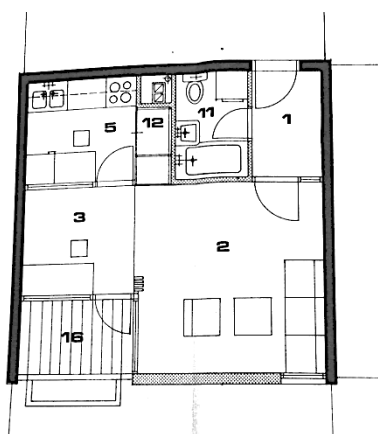
### Struktura stambenih jedinica

Konkursom je definisana struktura i broj stambenih jedinica, kao i striktno poštovanje unaprijed definisanih kvadratura za svaki tip stana, u skladu sa standardima socijalnog stanovanja. Na osnovu urbanistički postavljenog urbanog modula 18x18m, korišten je fleksibilan projektantski modul 3,00, 3,60, 6,00 i 9,00 m, a tipovi jedinica su varirali od garsonjere do četvorosobnog stana. “Centralno postavljeni instalacioni blok pruža mogućnosti maksimalnog povezivanja prostora i iznalaženja funkcionalnih rješenja. Posebna pažnja je bila posvećena mogućnostima kretanja u stanu i organizaciji domaćinstva unutar stana (kuhinja, ostava, radni dio), veze ovog dijela sa dnevnim boravkom preko trpezarije i dječje sobe, kao i organizaciji dnevne sobe i trpezarije oko kvadratne lođe na jednoj i spavaće sobe na drugoj

strani, čime se postiže veza unutrašnjeg i spoljašnjeg prostora preko zasjenčenih lođa povoljnih za organizovanje sjedenja.“ (Zgrada B2, Idejni projekat, tehnički izvještaj, 1977, str. 2) Fleksibilnost kao osnovna vrijednost ovog projekta ogledala se u dva aspekta. Prvi je bio prilagodljivost strukture stanova, što je investitoru omogućavalo da unutar istog građevinskog modula kombinuje različite tipove stanova – od garsonjera do četvorosobnih stanova. Drugi aspekt odnosio se na mogućnost kasnijeg preuređenja stambenog prostora prema potrebama stanara. Arhitekta je unaprijed predvidio različite varijante stanova, koristeći modularni sistem koji je omogućavao fleksibilnost u rasporedu prostorija, ali uz zadržavanje iste površine i osnovnih elemenata. Stanovi su bili projektovani tako da omogućavaju korisnicima da prilagode enterijer svojim potrebama. Jedino su kuhinjski i sanitarni blokovi bili fiksni, dok su pregradni zidovi bili fleksibilni, što je stanarima omogućavalo da ih premještaju, preuređuju ili potpuno uklone prema vlastitim željama. Bitno je uočiti da su čak i kroz idejno rješenje armirano-betonska platna postavljena samo u centralnom dijelu, dok su ostali pregradni zidovi predstavljeni kao veoma tanki, što nagovještava namjeru autora o mogućnosti transformacije prostora. Takođe, prostorije se nazivaju kao spavaća soba 1 i 2, čime autor ukazuje da ne tretira prostor kroz striktno programske odrednice. Kasnija praksa je pokazala da stanari nisu bili naročito zainteresovani za promjene u rasporedu stanova, s obzirom da je nivo kulture stanovanja bio relativno nizak, a nivo opremljenosti enterijera u datom trenutku znatno viši nego što je bilo uobičajeno.

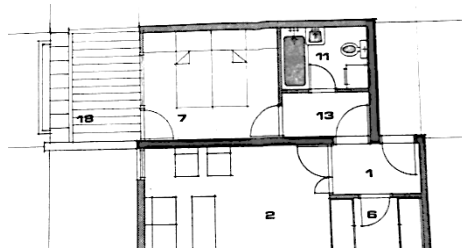
Važno je definisati projektovane kvadrature za određene tipove stanova. Dakle, kvadrature svakog tipa stana su varirale, pa se u nastavku prikazuju tipske jedinice iz prodajnog kataloga stanova u objektu D2, sa kvadraturama prostorija i ukupnom površinom stana.

### Garsonjere 17-36 m<sup>2</sup>



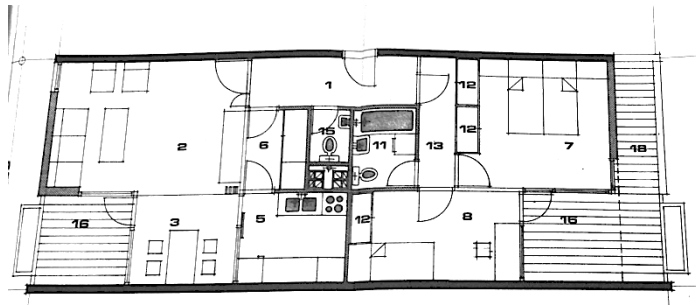
		31,41
BROJ I NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1. ULAZ	KERAMIKA	2,52
2. DNEVNA SOBA	PARKET	12,96
3. TRPEZARIJA	PARKET	4,84
5. KUHINJA	KERAMIKA	4,62
11. KUPATILO	KERAMIKA	2,90
12. PLAKARI	PARKET	1,26
P O V R Š I N A		29,10
16. LODŽA I	TER. PLOČE	2,31
UKUPNA POVRŠINA		31,41

### Jednosobni stanovi 45-61 m<sup>2</sup>



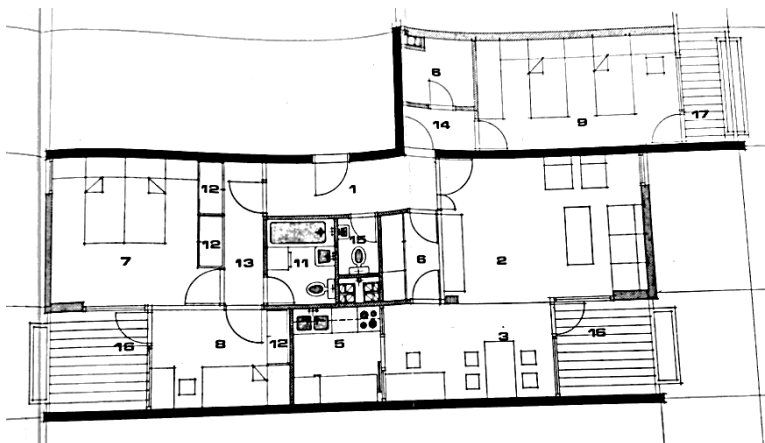
		54,41
BROJ I NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1. ULAZ	KERAMIKA	2,82
2. DN SOBA	PARKET	16,70
3. TRPEZARIJA	PARKET	5,28
5. KUHINJA	KERAMIKA	4,66
6. OSTAVA	KERAMIKA	4,32
7. S SOBA	PARKET	9,80
11. KUPATILO	KERAMIKA	3,47
13. BEGAŠMAN	KERAMIKA	2,47

Dvosobni stanovi 65-77 m<sup>2</sup>



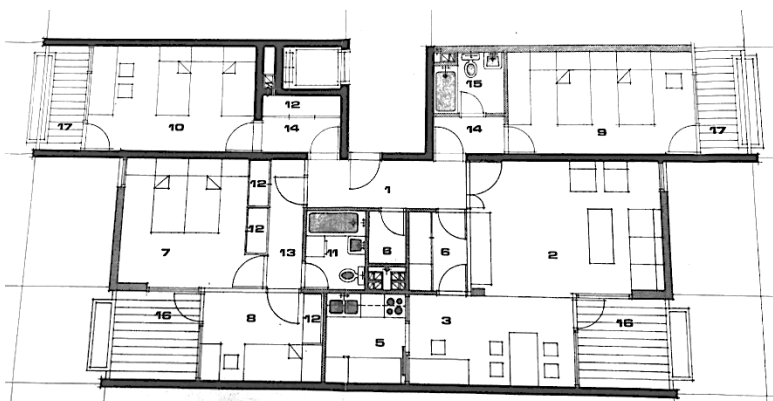
D <sub>2-2</sub>		76,87
BROJ I NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1. ULAZ	KERAMIKA	5,55
2. DN SOBA	PARKET	17,25
3. TRPEZARIJA	PARKET	5,67
5. KUHINJA	KERAMIKA	5,76
6. OSTAVA	KERAMIKA	3,12
7. S SOBA I	PARKET	11,93
8. S SOBA II	PARKET	8,42
11. KUPATILO	KERAMIKA	3,28
12. PLAKARI	PARKET	2,34
13. DEGAŠMAN	KERAMIKA	3,15
15. WC	KERAMIKA	1,36
POVRŠINA		67,83 m <sup>2</sup>
16. LODJA	TER. PLOČE	7,59
18. TERASA	TER. PLOČE	1,45
UKUPNA DOVRŠINA		76,87 m <sup>2</sup>

Trosobni stanovi cca 77-97 m<sup>2</sup>



T <sub>2-3</sub>		95,95
BROJ I NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1. ULAZ	KERAMIKA	5,55
2. DN SOBA	PARKET	17,24
3. TRPEZARIJA	PARKET	5,20
4. DOMAĆINSTVO	PARKET	4,00
5. KUHINJA	KERAMIKA	4,62
6. OSTAVA	PARKET	6,54
7. S SOBA 1	PARKET	11,85
8. S SOBA 2	PARKET	6,04
9. S SOBA 3	PARKET	13,72
11. KUPATILO	KERAMIKA	3,28
12. PLAKARI	PARKET	2,34
13. DEGAŠMAN	KERAMIKA	3,15
14. DEGAŠMAN	KERAMIKA	1,80
15. WC	KERAMIKA	1,36
POVRŠINA		86,72 m <sup>2</sup>
16. LODJA	TER. PLOČE	7,26
17. LODJA	TER. PLOČE	1,97
UKUPNA DOVRŠINA		95,95 m <sup>2</sup>

Četvorosobni stanovi cca 108-115 m<sup>2</sup>



C		114,71
BROJ I NAZIV PROSTORIJE	POD	POVRŠINA
1. ULAZ	KERAMIKA	5,55
2. DN SOBA	PARKET	17,24
3. TRPEZARIJA	PARKET	5,20
4. DOMAĆINSTVO	PARKET	4,00
5. KUHINJA	KERAMIKA	4,62
6. OSTAVA	PARKET	6,54
7. S SOBA	PARKET	4,48
8. S SOBA 2	PARKET	11,85
9. S SOBA 3	PARKET	6,04
10. S SOBA 4	PARKET	13,16
11. KUPATILO	KERAMIKA	13,80
12. PLAKARI	PARKET	3,28
13. DEGAŠMAN	PARKET	3,15
14. DEGAŠMAN	KERAMIKA	3,15
15. WC I KUPATILO	KERAMIKA	3,56
POVRŠINA		103,51 m <sup>2</sup>
16. LODJA	TER. PLOČE	7,26
17. LODJA	TER. PLOČE	3,94
UKUPNA DOVRŠINA		114,71 m <sup>2</sup>

Slika 46. Tipске stambene jedinice

Bitno je napomenuti da je postavljena programska postavka bila obezbijedivanje 25 m<sup>2</sup> po stanovniku, na osnovu čega se došlo do veličine stambenih jedinica. Ukupan kapacitet

stanovnika je bio 6.000, odnosno ukupno 1.714 stanova, pri čemu je najveće prisustvo dvosobnih stanova, čak 70% od ukupnog broja stambenih jedinica. Pokazatelji ostvarenog stanja govore da je ukupan broj realizovanih stanova 1.710 jedinica, sa 5.985 stanovnika.

Bitna determinanta je i kako je definisan *broj stanova na etaži*, od minimalnih 2 stana po etaži u okviru jedne lamele u zoni A i D, do maksimalnih 6 stanova po etaži u lamelama B, C i E. *Spratne visine* stambenih etaža su 2,70 m.

### **Materijalizacija objekata**

*Konstruktivni elementi* objekata rađeni su od armirano-betonskih ploča i platana. *Pregradni zidovi* zidani su siporeks blokovima u debljini 10 cm i 20 cm. Kao *obloga fasadnih zidova*, ali i enterijerskih elemenata, javlja se opeka, fugovana cementnim malterom. Termoizolacija se izvodi kao podloga ispod svih podova u vidu "perlit" betona, u sloju 1 – 3 cm. *Za podnu oblogu* upotrebljen je bukov parket I klase, sa profilisanom bukovom lajsnom, kao i keramika I klase, domaće proizvodnje. *Unutrašnja vrata* su drvena, duplošperovana, dok su prozori opremljeni drvenim ensinger roletnama. *Enterijeri* su opremljeni plakarima, s obzirom da pojedini plakari u isto vrijeme služe kao pregrade između prostorija. "Svi elementi stana bili bi tipizirani (laki, montažni pregradni zidovi, plakari, namještaj) i pogodni za montažu i demontažu." (Zgrada B2, Idejni projekat, tehnički izvještaj, 1977, str. 2)

### **Saobraćajna infrastruktura**

Stambeni kompleks Bloka 5 pozicioniran je uz Bulevar Mihaila Lalića sa svoje južne strane i sa tog bulevara ima samo jedan prodor i mogućnost ulaska na parking. Takva organizacija dogodila se usled izmjene planiranog stanja, u kom je ta zona kompleksa trebala da bude pješačka. Ipak, potrebno je naglasiti da je preko Bulevara kompleks veoma dobro povezan sa svim magistralnim pravcima i strukturama grada. Sjeverno od kompleksa nalazi se Dalmatinska ulica, koja je zamišljena kao sekundarna ulica, a koja postaje primarni ulaz u kompleks sa čak četiri prodora, što nije povoljno sa aspekta povezanosti bloka, kao i prilaza centralnom jezgru. Po jedan prodor postoji iz sjeverozapadne i jugoistočne strane.

*Broj parking mjesta* iznosi 1.512, pri čemu je planom predviđena garaža koja nikada nije izvedena. Ovim brojem dolazimo do odnosa broja 0,88 parking mjesta po stanu, što se kvalifikuje kao nedovoljan broj, pogotovo za današnje standarde i stepen upotrebe automobila. *Veličine parking mjesta* su 6x2.5 m, dok je širina ulice za parkiranje 6m.

### **Javni objekti (škola, vrtić, dom zdravlja, kultura)**

U okviru kompleksa nalazi se jedna *osmogodišnja škola* otvorena 1994. godine, kao dio nastavka razvoja bloka. Objekat je spratnosti P+1, pozicioniran u centralnoj, sjevernoj zoni bloka, na kompleksu površine 24.000 m<sup>2</sup>. Objekat je površine 6.815 m<sup>2</sup>, gdje je

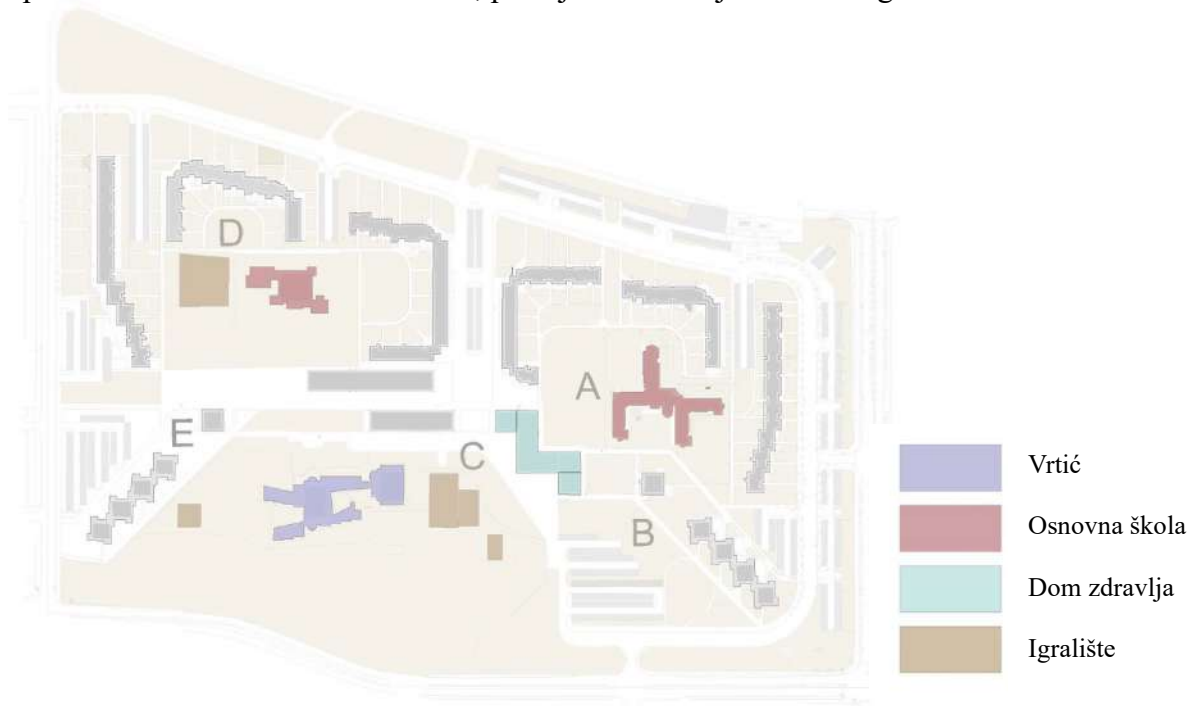
dimenzionisanje izvršeno prema broju korisnika (15 korisnika na 1000 stanovnika) od 900 učenika.

Izgrađena su 2 objekta *predškolskih ustanova – vrtića*, spratnosti P, oba smještena u centralnim zonama između stambenih objekata.

*Zdravstvena stanica* realizovana je u vidu jednog Doma zdravlja, bruto površine cca 2.300 m<sup>2</sup>, prizemne spratnosti.

Objekti kulture nisu predviđeni planom.

U okviru bloka postoje dva veća *igrališta*, jedno otvorenog i jedno zatvorenog tipa, oba površine cca 2.000 m<sup>2</sup>. Pored većih, postoje i dva manja otvorena igrališta.



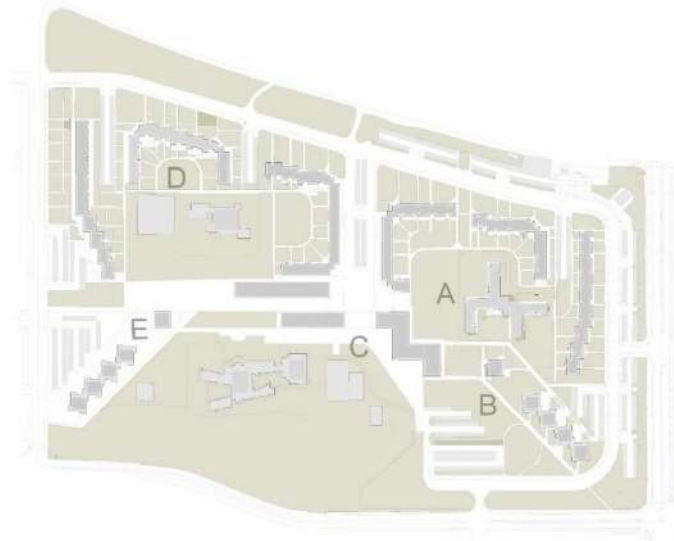
Slika 47. Prikaz javnih objekata u okviru bloka

### Tipologija vegetacije

Projektom je predviđeno postavljanje zelenila u tri kategorije:

1. Urbano zelenilo – podrazumijeva zatravljene površine uz trotoare i pješačke staze sa zimzelenim i listopadnim drvećem
2. Slobodne pošumljene površine – zatravljene površine namijenjene slobodnoj aktivnosti i sportu
3. Drvoredi – niz listopadnog drveća uz bulevare, unutrašnje saobraćajnice i parkinge

Kako se navodi u DUP-u iz 2010. godine, planirani nivo ozelenjenosti naselja je 43% a stepen ozelenjenosti 19 m<sup>2</sup>/stanovniku. Stepenn zadovoljenosti iznosi 13 m<sup>2</sup>/stanovniku. Na osnovu crteža postojećeg stanja, trenutno stanje nivoa ozelenjenosti je cca 38%. Stepenn zelenila smanjen je izgradnjom centralnog dječjeg vrtića i zauzimanjem dijela Tološke šume.



*Slika 48. Prikaz zelenih površina u okviru bloka*

Trenutno stanje zelenila je nezadovoljavajuće u pogledu održavanja i uređenja, pri čemu su glavni uzroci njegove degradacije zapuštenost i neadekvatna upotreba.



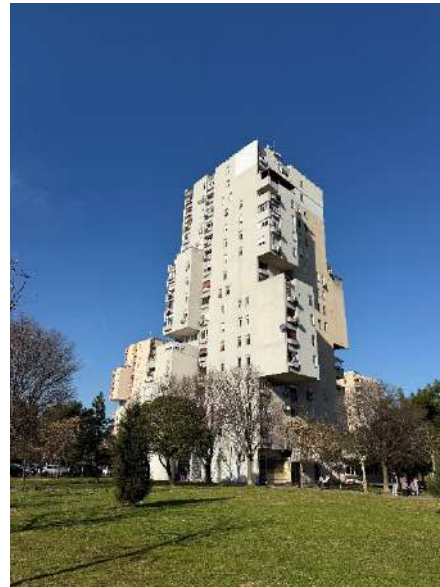
*Slika 49. Prikaz zelenih površina u Bloku 5*

### **Arhitektonski identitet**

Kvalitet arhitektonskog identiteta Bloka 5 potrebno je posebno naglasiti, s obzirom da je još u vremenu kada je projektovan i izveden bio predstavnik avangardne arhitektonske prakse. Razigrani volumen nastao fragmentacijom robusnih gabarita omogućava mnoge funkcionalne prednosti, osim očiglednih vizuelnih. U vrijeme kada je projekat nastajao, prema riječima projektanta, nije imao punu podršku kako struke, tako ni građana jer je predstavljao nešto potpuno drugačije u arhitektonskoj praksi Crne Gore. Takođe, farbanje fasada u cilju naglašavanja strukture bila je inovacija u tretiranju fasada, koju struka do tada nije poznavala, a koja je uveliko bila praksa na evropskoj arhitektonskoj sceni.



*Slika 50. Blok 5 u toku izgradnje – očitavanje volumena i gabarita*



*Slika 51. Prikaz arhitektonike i forme solitera u Bloku 5*

„Plastičnost podužnih fasada trebala je da bude potencirana tonskim valerima, tretirajući duge sekvence kao niz objekata, a ne kao blok. Naknadnim intervencijama, uprkos žestokim javnim polemikama, valeri su zamijenjeni sa dva kontrastna tona svodeći volumen na ravan negirajući koncept niza“ (Radević, 1981 u Vujošević et al., 2017, str. 16).



*Slika 52. Arhitektonski identitet Blok 5*

Ni prije, a ni posle, uz mnoge tehnološke inovacije koje je vrijeme donijelo, u Podgorici nije sagrađen stambeni blok koji je do te mjere prepoznatljiv, čak i kao prostorni reper grada. Horvat

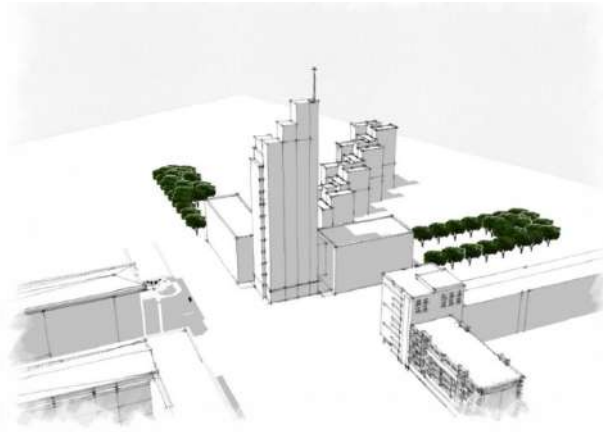
L. (2020, str. 80) navodi “Kroz asimetrične, vizuelno bogate i reljefne fronte, one komuniciraju simboličku sliku raznolikosti i individualnosti, kao suprotnost još uvek prisutnom i široko rasprostranjenom stereotipu o masovnim stambenim naseljima kao monotonim i repetitivnim.“ Varijacije u visini i širini frontova, dramatične promjene u konzolnim prepustima, kao i jedinstvena matrica balkona na fasadama unose vizuelnu dinamiku koja nesmetano zaokružuje zamisao o “ekspresivnoj plastičnosti“ ovog stambenog bloka.

### **Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja**

Vrijeme u kom je Blok 5 nastajao, prvo kao projekat, a onda i kao realizacija, u mnogome se razlikuje od okolnosti u kojima je zaživio kroz upotrebu stanovnika. Naime, ratne okolnosti koje su nastupile 90-ih godina, skrenule su pažnju sa pojava kao što je kultura stanovanja i uređenja prostora. Od poslijeratnog vremena do danas, mnoge nepredviđene izmjene su se desile kako na fasadama, tako i u zoni javnih sadržaja. Izvod iz DUP-a 2010. godine (str. 8) navodi sledeće:

“Komplementarni sadržaji koji su naknadno realizovani (škola, vrtići, poslovni prostori u centru naselja) nijesu poštovali planske odrednice. Škola i centralni vrtić su znatno izašli iz planiranih horizontalnih gabarita i zauzeli slobodne prostore naselja predviđene za zelenilo i dječja igrališta. Poslovni prostori u centru naselja realizovani su samo u dijelu prizemlja, bez garaže u podrumu (čime je definitivno onemogućena njena realizacija, kako je to planom i projektom bilo predviđeno).“ Međutim, nije samo objekat škole i vrtića smanjio zelene površine, već i novoformirani tržišni centar “Bazar“ uz Dalmatinsku ulicu, formiran u zoni koja je trebala biti razdjelnica između kompleksa individualnog stanovanja i višespratnica u Bloku 5.

Izmjenama DUP-a iz 2010. godine, a zatim i dijela DUP-a 2012. godine, usvojene su izmjene kojima se predviđa postavljanje solitera “Milenijum“ od 22 sprata i dva aneksa od po sedam spratova, sa pripadajućim garažama u jugoistočnom dijelu bloka. Usled protivljenja javnosti, ovaj zahvat još uvijek nije realizovan, jer bi se time zatvorila struktura bloka, koji je po svom prvobitnom rješenju osmišljen kao otvoren, sa mogućnošću nesmetanog osunčanja i strujanja vazduha.



*Slika 53.: Prikaz predloga solitera "Milenijum" sa aneksima na južnoj strani bloka*

Analiziranjem fasada, uočavamo najviše tragova neplanskih izmjena, gdje se ističu zatvoreni balkoni, nadogradnje na spratovima, kao i neadekvatno prefarbani dijelovi fasade. Karakteristične pregrade između balkona gube svoju funkciju i nisu više uočljive u masi bravarije koja pomenute balkone zatvara. Nelegalne intervencije izmijenile su prvobitne zamisli i namjere projektanta, zbog čega se gubi čitljivost fasada i mijenja cjelokupna slika ovog arhitektonskog kompleksa.



*Slika 54. Neplanska gradnja u vidu farbanja fasada, zatvaranja terasa i dodatka dijelova sprata iznad konzolnih ispusta*

### **Zaključak analize bloka**

Blok 5, kao jedan od najznačajnijih urbanističkih i arhitektonskih poduhvata svog vremena, nosi sa sobom niz vrijednosti kao rezultat promišljenog planiranja.

Ključne pozitivne karakteristike odnose se na adekvatno rastojanje između stambenih objekata, čime se obezbeđuje kvalitetno osunčanje, ventilacija i osjećaj prostorne otvorenosti. Dodatnu vrijednost predstavljaju fleksibilni stambeni moduli, čija mogućnost unutrašnje transformacije doprinosi prilagođavanju prostora različitim životnim potrebama korisnika, što svjedoči o savremenom pristupu u projektovanju. Pored stambenih kvaliteta, Blok 5 je urbanistički artikulisan kao cjelina koja integriše sve neophodne sadržaje za svakodnevni život – prisustvo

škole, vrtića, igrališta i adekvatnog procenta zelenih površina, što upućuje na visok nivo funkcionalnosti.

Potrebno je posebno istaći arhitektonski identitet Bloka 5, koji se, uprkos decenijama postojanja i dalje percipira kao gradski reper i značajan orijentir u urbanom pejzažu Podgorice. Inovativan pristup arhitektonici stambenog kompleksa ukazuje na estetski relevantnu praksu koja prevazilazi puku funkcionalnost i postaje dio kolektivnog identiteta.

Međutim, određeni aspekti kvarta ukazuju na izazove u dijelu očuvanja i održavanja prostora. Neprekidne, često nekontrolisane intervencije u vidu adaptacija i nadogradnji narušile su prvobitnu autentičnost fasada, čime je umanjena arhitektonska vrijednost ovog kompleksa. Dodatno, neodržavanje zelenih površina degradira ambijentalne vrijednosti i govori o nedostatku systemske brige za očuvanje kvaliteta javnog prostora. Potrebno je naglasiti da je nedovoljan broj parking mjesta usled nedostatka planom predviđene garaže, ali i pogušćavanja gradskog saobraćaja doveo do svakodnevnog diskomforta prilikom upotrebe i života u konkretnom zahvatu.

#### **6.4. Podcjelina 2 i 3 u okviru DUP-a “Univerzitetski Centar“**

Površina zahvata plana: 41,70 ha

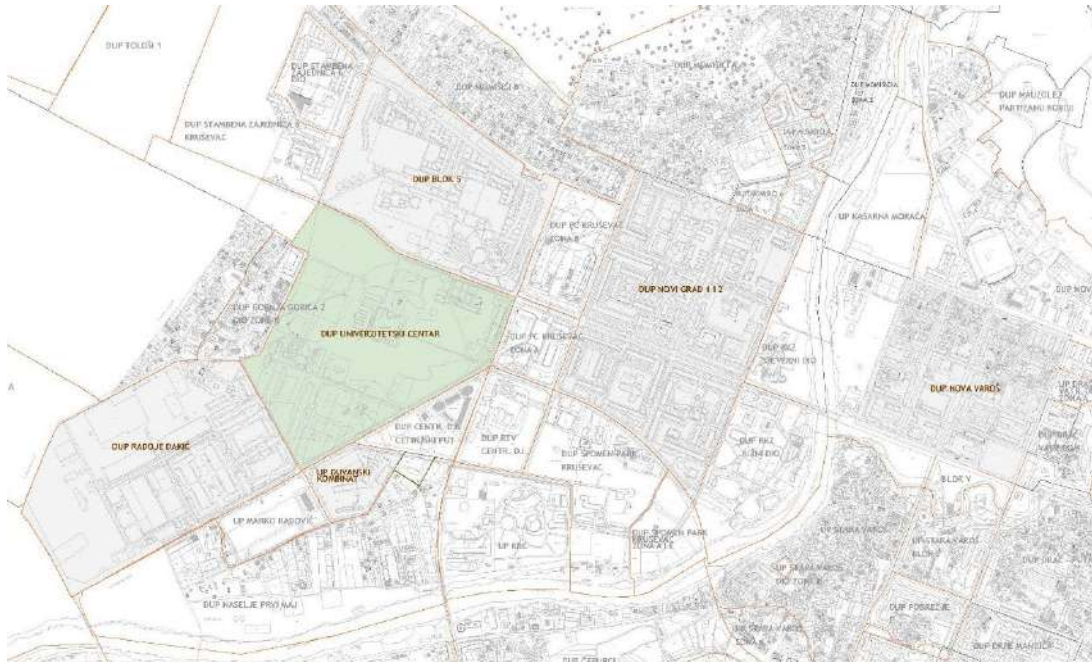
DUP “Univerzitetski Centar“ nalazi se u zoni grada preko rijeke Morače u odnosu na “Staru Varoš“ i “Novu Varoš“ i rezultat je ortogonalnog širenja grada u jugozapadnom pravcu. Granica zahvata plana određena je obodnim saobraćajnicama: sa juga Cetinjskim putem, sa sjeveroistoka Bulevarom Mihaila Lalića, za sjeverozapada Baku ulicom i jugozapada Studentskom ulicom. Kontaktne zone predmetnog plana su:

- DUP “Blok V“
- DUP “Radoje Dakić“
- DUP “Poslovni centar Kruševac“
- DUP Centralne djelatnosti “Cetinjski put“
- DUP “Gornja Gorica 2“
- UP “Duvanski kombinat“

DUP-om iz 2009. godine definisane su namjene površina, u sledećim odnosima:

- centralne funkcije .....21,33 ha
- kolektivno stanovanje sa djelatnostima .....6,98 ha
- park šume, parkovi.....4,98 ha
- sport i rekreacija.....2,05 ha
- saobraćaj(obodni, interni, parkinzi).....6,37 ha

Dakle, stanovanje predstavlja značajno manji dio površine u odnosu na centralne djelatnosti, koje dominiraju planom.



Slika 55. Prikaz položaja DUP-a Univerzitetski centar u gradskom tkivu

### Istorijski razvoj koncepta arhitektonskog stanovanja

Nakon postavke GUP-a iz 1957. godine kada se razvoj grada koncipirao na tri osnovne cjeline – Staru Varoš, Novu Varoš i Novi Grad, slijedi revizija GUP-a iz 1974. godine kada je već realizovan objekat Tehničkog fakulteta sa kompleksom studentskih domova i pratećim objektima.

Ipak, iako je u međuvremenu odrađena još jedna revizija GUP-a 1990. godine, tek izmjenom i dopunom GUP-a 2004. godine planirana je i stambena izgradnja na lokaciji Univerzitetskog centra. Tada su definisane planirane gustine za:

-kolektivno stanovanje-----200 – 250 st/ha

-stanovanje sa djelatnostima-----150 – 200 st/ha

Kako se navodi u planu, definisano je da se za prosječnu porodicu od 3,74 člana obezbijedi površina od minimum 17,5 m<sup>2</sup> po stanovniku.

Kako su se tokom upotrebe pojavile nove potrebe za stanovanjem, revizijom GUP-a iz 2009. godine, u odnosu na GUP iz 2004. godine, mijenjaju se odnosi planiranih namjena u kompleksu uvećavajući prostor namijenjen kolektivnom stanovanju sa djelatnostima, uz uslov da ova namjena bude adekvatno opremljena pratećim sadržajima (škola, predškolska ustanova), pri čemu je namjena centralnih djelatnosti i dalje dominantna.

### Aktuelna urbana politika u trenutku gradnje

Mehanički priraštaj stanovništva koji se dešavao u trenutku izrade plana, 70-ih godina, ipak nije uticao na ranije formiranje stambenih zona u okvirima predmetnog DUP-a. Tek sa završetkom socijalizma i prvim koracima ka tranzicionom periodu, zona grada u okvirima DUP-a “Radoje Dakić” koja se smatrala industrijskom zonom, a graniči se sa DUP-om “Univerzitetski centar“, dobija na svojoj vrijednosti u periodu 2007-2008. godine, kada je izgrađen prvi tržišni centar. Od tog trenutka, javlja se potreba za dodatnim aktiviranjem stambenog sektora u pomenutoj zoni, pa se samim tim revizijom iz 2009. godine predviđa pogašćavanje kapaciteta kolektivnog stanovanja.

U okviru analiziranog DUP-a, izdvajaju se dvije dominantne strukture kolektivnog stanovanja – stambeni kompleksi koji će se na dalje detaljnije obrađivati :

Podcjelina 2 / Master Quart\*\*

Podcjelina 3 / Profesorske zgrade\*\*



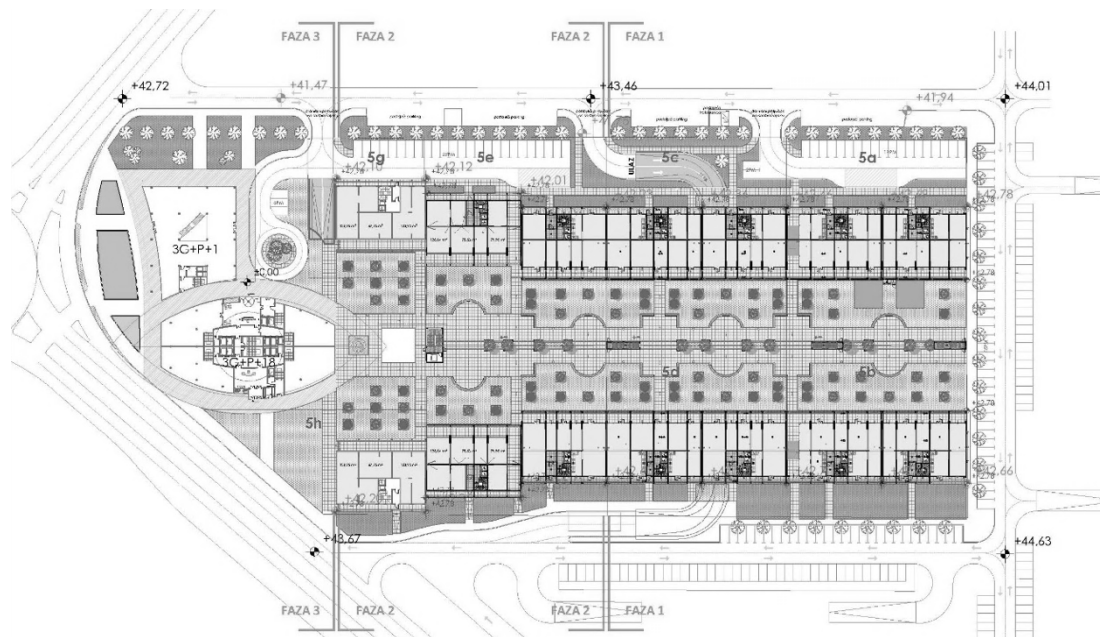
Slika 56. Prikaz DUP-a Univerzitetski centar sa Podcjelinom 2 i 3

#### 6.4.1. Podcjelina 2

- Godina izgradnje: 2019.

- Projektant DUP-a, godina: Republički zavod za urbanizam i projektovanje / Arhitektonski fakultet Podgorica, 2008.
- Projektant arhitekture: Arhitektonski Atelje doo Podgorica, 2018.
- Investitor: Master inženjering doo
- Površina zahvata: 25.405 m<sup>2</sup>

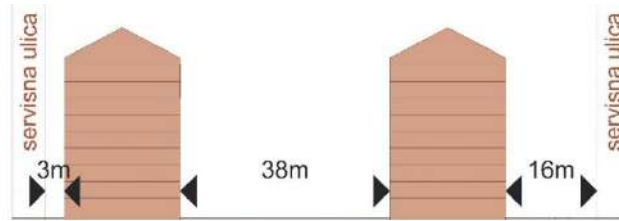
Podcjelina 2 pozicionirana je na čak osam urbanističkih parcela (5a, 5b, 5c, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i) i poznatija je pod komercijalnim nazivom „Master Quart”, na površini od 25.405 m<sup>2</sup>, od kojih je 19.816 m<sup>2</sup> namijenjeno stanovanju sa djelatnostima, a 5.588 m<sup>2</sup> namijenjeno poslovanju. U predstojećem dijelu rada, predmet analize biće objekti stanovanja sa djelatnostima. Objekti su građeni u periodu 2019-2022. godine. Ukupna bruto površina kompleksa sa namjenom stanovanja sa djelatnostima iznosi 74.327 m<sup>2</sup>, od čega se stanovanje prostire na 68.796 m<sup>2</sup>. Kompleks je organizovan u 14 lamela, podijeljenih u dvije linerane strukture od po 7 lamela. Planom je predviđena i kula koja još uvijek nije sagrađena.



Slika 57. Situacija sa osnovama prizemlja

### Analiza neposrednog okruženja

Udaljenost objekata u okviru ove Podcjeline iznosi 38 m, i razdvaja ih parter ispod kog se nalazi podzemna garaža. Važno je napomenuti da se takva udaljenost kao najmanja javlja u sjeveroistočnoj zoni, a povećava se ka jugozapadnoj zoni do čak 45 m. Iako se ovakva udaljenost smatra zadovoljavajućom, veoma male udaljenosti od servisnih ulica (sa spoljašnje strane čak samo 3 m) ukazuju na intenzitet sadržaja u ovom kvartu, i nedovoljnu izolaciju stambenog prostora od okoline.



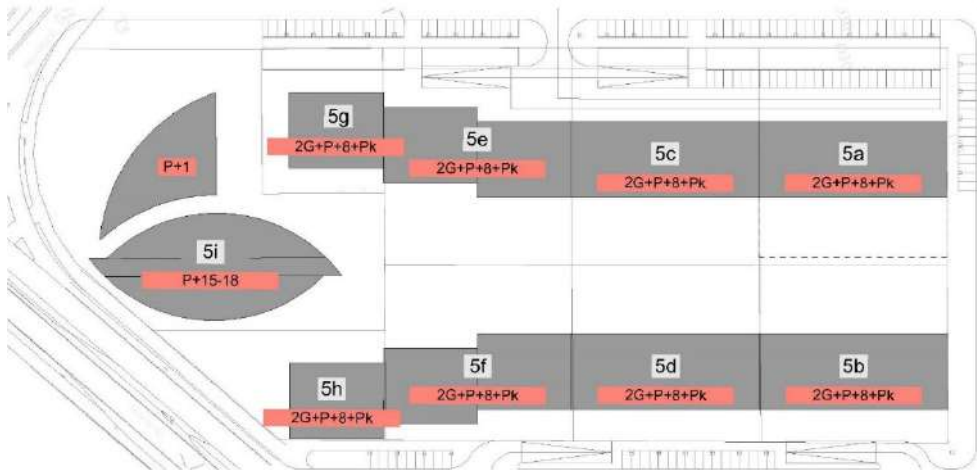
Slika 58. Prikaz rastojanja između objekata u okviru Podcjeline 2



Slika 59. Prikaz objekata u okviru Podcjeline 2

### Visinska regulacija

Planom zadata spratnost objekata u okviru predmetne Podcjeline iznosi tri podzemne i deset nadzemnih etaža, tačnije 3G+P+8+Pk. Izvedeno stanje podrazumijeva dvije podzemne etaže u funkciji garaža. Značajno veća spratnost zadata je u dijelu poslovanja, tačnije poslovne kule, koja iznosi 3G+P+15-18. Veća spratnost nego u prethodno analiziranim starijim blokovima Podgorice svakako ukazuje na napredak tehnologije, ali i na potrebu za uvećavanjem broja stambenih jedinica na značajno manjem zahvatu nego ranije. Takođe, predviđena podzemna spratnost namijenjena garažiranju pokazatelj je promjena u obrascima mobilnosti, koji sve više favorizuju individualni motorni saobraćaj kao dominantan vid kretanja unutar urbanih sredina.



Slika 60. Spratnost objekata u okviru Podcjeline 2

### Struktura stambenih jedinica

U okviru kompleksa nalazi se preko 640 stambenih jedinica, projektovanih u sledećim strukturama i površinama koje variraju:

Garsonjere: 16 / površina: 23 – 29 m<sup>2</sup>

Jednosobni stanovi: 195 / površina: 48 – 53 m<sup>2</sup>

Dvosobni stanovi: 254 / površina: 68 – 84 m<sup>2</sup>

Trosobni stanovi: 79 / površina: 94 – 107 m<sup>2</sup>

Dvosobni duplex stanovi: 20 / površina: 68 – 72 m<sup>2</sup>

Trosobni duplex stanovi: 38 / površina: 87 – 133 m<sup>2</sup>

Četvorosobni duplex stanovi: 17 / površina: 107 – 135 m<sup>2</sup>

Petosobni duplex stanovi: 4 / površina: nepoznata

Višesadržajni dupeks stanovi: 1 / površina: nepoznata

Cijele etaže duplex stanova: 1 / površina: nepoznata

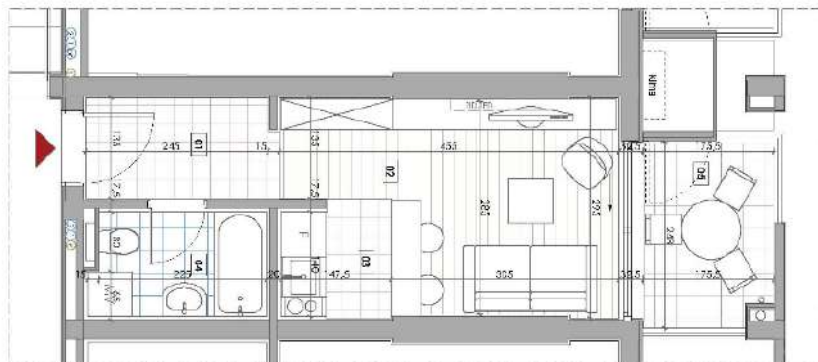
U predstojećem dijelu rada analiziraćemo tipske garsonjere, jednosobne, dvosobne i trosobne stanove, u cilju njihovog detaljnijeg sagledavanja i analize, kao i na strukturu i pozicioniranje komunikacija u okviru pojedinačnih lamela.



Slika 61. Prikaz tipskog sprata i potkrovlja u okviru lamele 5d1

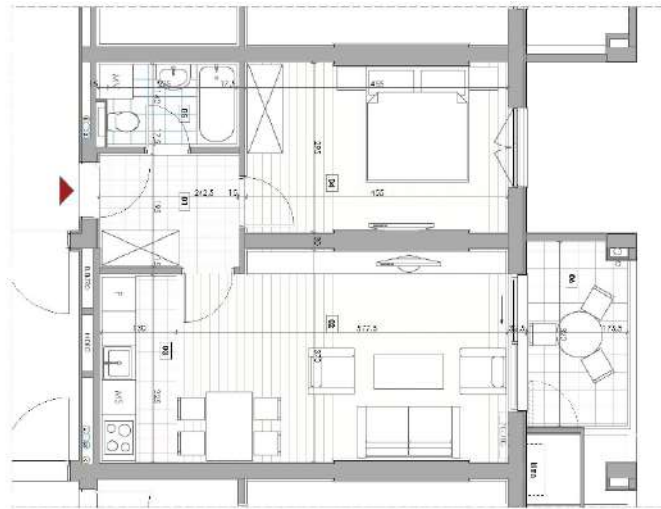
Ukoliko sagledamo jednu tipsku lamelu (5d1), u okviru koje se na tipskom spratu nalaze garsonjera, jednosobni i dvosobni stanovi, uočavamo šest stambenih jedinica na etaži, sa prisustvom vertikalnih komunikacija u vidu jednog stepeništa i dva lifta. Ukoliko uzmemo u obzir da se takav raspored ponavlja na osam etaža, dobijamo zbir od 48 stanova, koji uz dodatnih pet duplex stanova u potkrovlju čine ukupno 53 stana u lameli koji koriste iste vertikalne komunikacije. Pojedinačni tipski stanovi iz pomenute lamele prikazani su u nastavku:

## Garsonjera

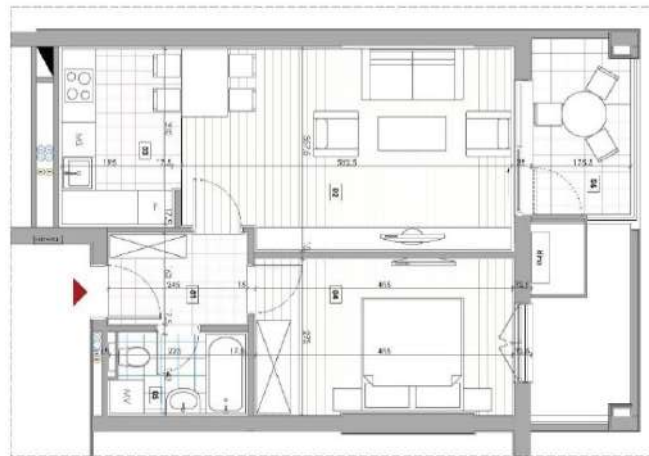


n° Stanovi	F (m <sup>2</sup> )	Ø (m)	Podovi
G1-1, G1-2, G1-3, G1-4, G1-5, G1-6, G1-7, G1-8			
01. Hodnik	3,44	7,00	Keramika
02. Dnevni boravak sa trpezarijom	10,78	12,70	Parkeš
03. Kuhinja	2,24	3,75	Keramika
04. Kupatilo	3,24	7,60	Keramika
I (završeno)	19,70		
06. Terasa	4,23	8,47	Keramika
I	23,93		

## Jednosoban stan



n° Stanovi	P (m <sup>2</sup> )	O (m)	Podovi
J2-2, J2-3, J2-4, J2-6, J2-4, J2-7, J2-8 J3-2, J3-3, J3-4, J3-5, J3-6, J3-7, J3-8			
01. Hodnik	3,92	8,10	Keramika
02. Dnevni boravak sa trpezarijom	20,47	14,43	Parke
03. Kuhinja	6,48	7,98	Keramika
04. Spavaća soba	12,39	14,70	Parke
05. Kupatilo	3,24	7,60	Keramika
Σ [zatvoreno]	46,50		
06. Terasa	5,31	9,71	Keramika
Σ	51,81		



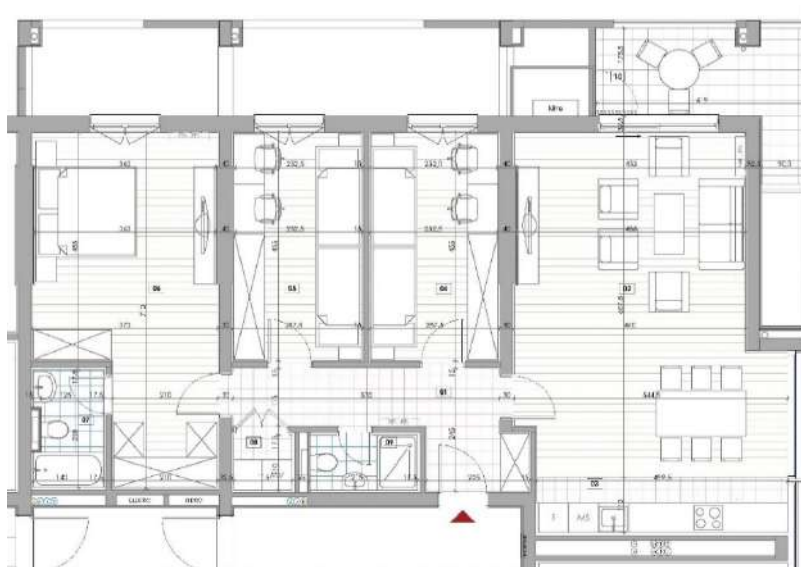
n° Stanovi	P (m <sup>2</sup> )	O (m)	Podovi
J1-2, J1-3, J1-4, J1-5, J1-6, J1-7, J1-8			
01. Hodnik	4,72	8,75	Keramika
02. Dnevni boravak sa trpezarijom	20,58	15,90	Parke
03. Kuhinja	4,19	5,85	Keramika
04. Spavaća soba	13,18	15,20	Parke
05. Kupatilo	3,24	7,60	Keramika
Σ [zatvoreno]	45,91		
06. Terasa	5,49	9,91	Keramika
Σ	51,40		

Dvosoban stan



n° Stanovi	P (m <sup>2</sup> )	O (m)	Podovi
D1-2, D1-3, D1-4, D1-5, D1-6, D1-7, D1-8 D2-2, D2-3, D2-4, D2-5, D2-6, D2-7, D2-8			
01. Hodnik	7,72	14,60	Keramika
02. Dnevni boravak sa trpezarijom	22,52	16,93	Parquet
03. Kuhinja	6,17	7,78	Keramika
04. Spavaća soba	11,38	14,10	Parquet
05. Spavaća soba	12,44	14,95	Parquet
06. Kupatilo	3,92	8,40	Keramika
07. Kupatilo	2,25	6,50	Keramika
Σ (zatvoreno)	<b>66,40</b>		
08. Terasa	5,31	9,71	Keramika
Σ	<b>71,71</b>		

Trosoban stan



n° Stanovi	P (m <sup>2</sup> )	O (m)	Podovi	06. Spavaća soba	21,95	21,80	Keramika
T1-1, T1-2, T1-3, T1-4, T1-5, T1-6, T1-7, T1-8				07. Kupatilo	3,16	7,80	Keramika
01. Hodnik	8,67	16,70	Keramika	08. Vešeracj	1,26	4,50	Keramika
02. Dnevni boravak sa trpezarijom	33,16	19,74	Parquet	09. Kupatilo	2,37	6,50	Keramika
03. Kuhinja	4,52	7,19	Keramika	Σ (zatvoreno)	<b>98,29</b>		
04. Spavaća soba	11,60	14,35	Parquet	10. Terasa	8,40	15,35	Keramika
05. Spavaća soba	11,60	14,35	Parquet	Σ	<b>106,69</b>		

Slika 62. Tipске stambene jedinice lamele 5d1

### **Materijalizacija objekata**

Konstrukcija kompleksa sastoji se od 7 dilatacija po objektu, formiranih u sistemu armirano-betonskih platana debljine 25 cm i ploča debljine 17 cm. Slojevi podova sadrže termoizolaciju, kao i hidroizolaciju tamo gdje je potrebno, dok se kao završni slojevi javljaju parket ili keramičke pločice. Krov je obložen pocinkovanim limom, konstruisan u vidu kose betonske ploče. Fasadni zidovi formirani su od opekarskih blokova, d=19/19/25 cm i obloženi su demit fasadom sa termoizolacijom u debljini 5 cm, dok su svi pregradni zidovi takođe zidani u debljini od 10 ili 25 cm. Fasadne boje su tokom kratkog roka upotrebe počele da mijenjaju svoj prepoznatljiv tonalit, što ukazuje na upotrebu nedovoljno kvalitetnih materijala. Bravarija je izradjena od aluminijumskih profila, sa nadgradnom roletnom, dok su unutrašnja vrata puna duplošperovana u drvenom okviru.

Spratna visina prizemlja iznosi 4m, dok je na spratovima spratna visina zadana planom 3m.

### **Saobraćajna infrastruktura**

U okviru analizirane prostorno-programske cjeline, problematika parkiranja riješena je integracijom parkirnih kapaciteta unutar podzemne garaže, čime se zadovoljavaju parametri. Planom propisane smjernice ukazuju da je potrebno da se obezbijedi 1,1 parking mjesto za svaki stan i po jedno parking mjesto na 30 – 50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora odnosno po 1 parking mjesto na 2,5 do 3 zaposlena. U ovom slučaju, to bi značilo 704 mjesta za stanare i 111 mjesta za zaposlene. Kroz projektovano rješenje, u garaži je obezbijeđeno 220 parking mjesta na nivou garaže – 2, i 354 mjesta na nivou garaže – 1, čineći ukupno 574 parking mjesta. Uz pripadajuća spoljna parking mjesta, kojih je 103 uz sami objekat, ali i dodatno javnih 63 mjesta, moglo bi se zaključiti da je broj parkinga na zadovoljavajućem nivou, u skladu sa planom. Međutim, usled velike frekventnosti ovog dijela grada i koncentracije velikog broja zaposlenih, stiče se utisak da raspoloživi kapaciteti nisu u potpunosti u stanju da odgovore na stvarne potrebe korisnika prostora. Nedostatak dovoljnog broja parking mjesta naročito dolazi do izražaja u periodima najveće opterećenosti, što može dovesti do sekundarnih problema poput zastoja u saobraćaju, nepropisnog parkiranja i opadanja ukupnog kvaliteta urbanog ambijenta.

### **Tipologija vegetacije**

Zelene površine unutar predmetnog lokaliteta svedene su na minimalan obim i dominantno su realizovane kroz postavljanje betonskih žardinjera sa nižom vegetacijom, primarno pozicioniranih na platou iznad podzemne garaže. Dodatno, u zoni objekta koja se prostire prema servisnim ulicama, prisutni su uski pojasevi zelenila u formi travnatih površina i pojedinačnih stabala. Međutim, evidentno je da ovako ograničena količina zelenih sadržaja (prema mjerenjima trenutno izvedenih radova, taj procenat je 12%) nije proporcionalna

gabaritima i vizuelnoj masivnosti objekata. Ovaj disbalans naročito dolazi do izražaja u kontekstu unutrašnjeg dvorišnog prostora, gdje postoji mogućnost kompenzacije deficita zelenih površina sa vanjske strane objekta, izazvanog neposrednom blizinom servisnih saobraćajnica. Ipak, kao olakšavajuća okolnost u nedostatku zelenila je neposredna blizina Univerzitetskog parka, čime se u određenoj mjeri nadoknađuju pomenuti deficiti.



*Slika 63. Prikaz stanja vegetacije*

### **Arhitektonski identitet**

Osvrt na arhitektonsku artikulaciju predmetnih objekata nije moguće sagledati bez prethodnog uočavanja izražene masivnosti i gabarita samih objekata. Naime, planom zadati parametri diktiraju strukturu koja uz veliku spratnost nudi i parcele koje, u cilju maksimalnog ostvarivanja zadatih parametara, eliminišu mogućnost arhitektonske dinamike, ali i fleksibilnijeg pristupa oblikovanju fasadnih ravni. Fasada, kojom dominiraju racionalizovani elementi u vidu maske koja je, kako estetskog, tako i funkcionalnog karaktera, eliminiše mogućnost stvaranja snažnog identitetskog potencijala i arhitektonskog izraza. Ovakav pristup omogućava formalno zadovoljenje parametara, ali u isto vrijeme zanemaruje potrebu uspostavljanja dubljeg dijaloga između objekta i urbanog konteksta kojem pripada. Stambeni kompleks, iako masivan, tek treba da bude finalno dopunjen kulom koja će svojom spratnošću svakako postati repna tačka predmetne zone grada i samim tim dopuniti arhitektonski identitet kroz vertikalni akcent u prostoru. Ipak, ostaje otvoreno pitanje opravdanosti tolikog vertikalnog rasta u postojećem urbanom kontekstu, s obzirom na okolne morfološke karakteristike, dominantno nižu izgradnju i urbanu strukturu koja do sada nije poznavala prisustvo objekata ovakvih gabarita.



*Slika 64. Prikaz stambenog kompleksa sa djelatnostima / Podcjelina 2*

### **Zaključak analize bloka**

Analiza Podcjeline 2 u okviru Detaljnog urbanističkog plana “Univerzitetski centar“ ukazuje na urbanu strukturu koja posjeduje određene funkcionalne i prostorne kvalitete, ali i ozbiljna ograničenja koja umanjuju ukupni kvalitet ambijenta i mogućnosti savremenog stanovanja.

Podcjelina 2 pokazuje usklađenost spratnosti objekata sa okolnim strukturama, pri čemu većina građevina zadržava sličan gabarit, uz blago odstupanje u vidu planirane kule čija visina i dalje ostaje upitna u širem urbanom kontekstu. Broj stanova po etaži – njih šest – predstavlja korektan standard, koji omogućava racionalnu upotrebu zajedničkih prostora, dok je predviđeni broj parking mjesta u skladu sa potrebama trenutnog broja korisnika. Ipak, ključni nedostatak predstavlja gotovo potpun izostanak zelenih površina, koje se svode na žardinjere u unutrašnjem dvorišnom prostoru, bez jasne ambicije za stvaranjem kvalitetnijeg javnog i polujavnog prostora. Arhitektonski izraz je skroman i monoton, bez inovacije i karaktera, naročito kada se sagledava u svjetlu savremenih tehnoloških mogućnosti gradnje.

Dodatno, plan ne predviđa objekte predškolskog i osnovnoškolskog obrazovanja, već se korisnici oslanjanju na sadržaje u okolnim DUP-ovima.

Zaključno, iako Podcjelina 2 formalno zadovoljava osnovne urbanističke parametre, nedostatak kvalitetnog zelenog prostora, prostorne raznolikosti i jasno izraženog arhitektonskog identiteta ograničavaju potencijal ove zone kao dijela savremenog gradskog tkiva.

### 6.4.2. Podcjelina 3

- Godina izgradnje: 2008.
- Projektant DUP-a, godina: Republički zavod za urbanizam i projektovanje / Arhitektonski fakultet Podgorica, 2008.
- Projektant arhitekture: Arhitektonski Atelje doo Podgorica, 2007.
- Investitor: Univerzitet Crne Gore
- Površina zahvata: 25.085 m<sup>2</sup>\*\* *prema mjerenju*

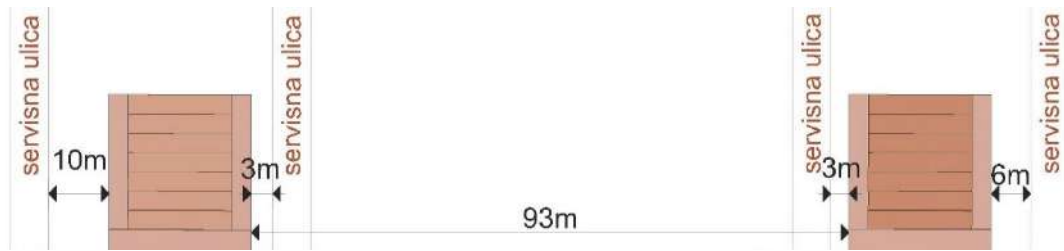
Podcjelina 3 pozicionirana je na urbanističkim parcelama 23, 23a, 24, 25, 26, 27 i 29, od čega su stambene djelatnosti raspoređene na parcelama 23, 25 i 27, dok su parcela 23a, 24 i 26 namijenjene za poslovne sadržaje. Podzemna garaža na dva nivoa planirana je na parceli 29. Ukupna površina zahvata Podcjeline 3 podrazumijeva 13.616 m<sup>2</sup>, gdje je planirana izgradnja 79.284 m<sup>2</sup> bruto površine stambenog i poslovnog prostora, kao i površina namijenjena za garažu od 8.933 m<sup>2</sup>. Od ukupne bruto površine, za stanovanje sa djelatnostima namijenjeno je 56.760 m<sup>2</sup>.

Stambeni segment predmetnog kompleksa koncipiran je kroz tri prostorne cjeline, koje su međusobno povezane kulama namijenjenim poslovnim sadržajima. Od planirane tri cjeline, do sada su realizovane dvije, i to u formi stambeno-poslovnih objekata lociranih na označenim parcelama, dok je za treću cjelinu izrađeno idejno rješenje, te se njena izgradnja očekuje u narednom periodu. Izvedene cjeline imaju pravougaonu geometriju osnove – prva je organizovana kroz tri lamele, dok druga obuhvata pet lamela. Objekti su izgrađeni u periodu između 2008. i 2010. godine.

#### **Analiza neposrednog okruženja**

Analizom odnosa objekata u okviru Podcjeline 3, uočavamo strukturu zatvorenog bloka (prema planu), koja još uvijek nije realizovana, ali ima tendenciju svog formiranja. Ipak, kroz analizu postojećeg stanja, jasno je prisustvo dvije linearne strukture, postavljene paralelno, koje se nalaze na međusobnom rastojanju od 93 m. Takav odnos struktura bio bi zadovoljavajući, ako se ne bi uzeo u obzir odnos pomenutih struktura prema servisnim ulicama, koji je u izuzetno bliskom kontaktu od čak 3 metra do maksimalnih 10 metara. Važno je napomenuti da se u tako uskom pojasu između stambene strukture i saobraćajnice ne nalazi pojas zelenih površina niti drvored.

Nešto manje rastojanje ipak javlja se između objekata dvije analizirane Podcjeline i iznosi 45 m, duplo manje nego rastojanje objekata u okviru same Podcjeline 3.



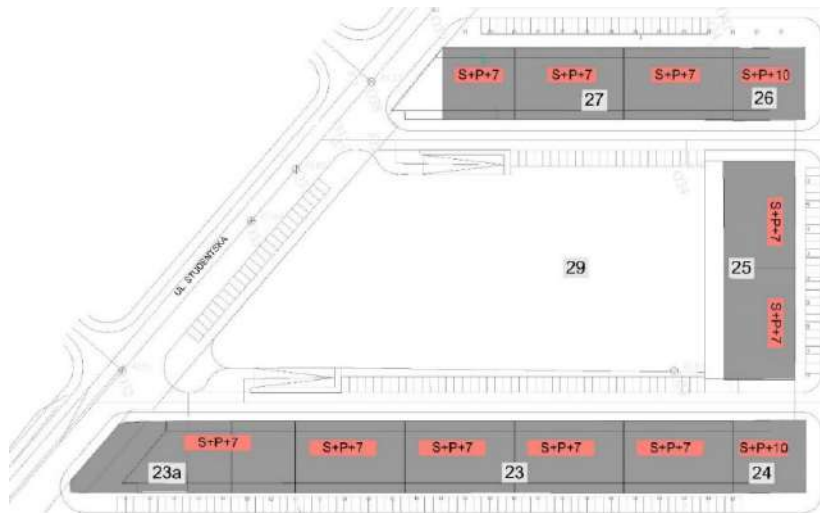
Slika 65. Prikaz rastojanja između objekata u okviru Podcjeline 3



Slika 66. Prikaz objekata u okviru Podcjeline 3

### Visinska regulacija

Spratnost objekata u okvirima predmetne Podcjeline je nešto manja nego u okviru Podcjeline 2, gdje je planom za stambeni dio predviđena spratnost od S+P+7. Nešto veća spratnost predviđena je za kule na uglovima – S+P+10. Spratnost od osam nadzemnih etaža svakako je začetak objekata naglašene vertikalnosti, s obzirom da je u datom DUP-u, a i u neposrednom okruženju prvi objekat sa tim brojem spratova. Naime, do godine izgradnje ovih objekata, u kontaktnim zonama nisu postojali objekti navedene spratnosti, već su se uglavnom gradili objekti kolektivnog stanovanja (DUP “Radoje Dakić“) do šest nadzemnih etaža, ili niži objekti individualnog stanovanja.



Slika 67. Prikaz spratnosti Podcjeline 3 u okviru DUP-a Univerzitetski centar

### Struktura stambenih jedinica

Kompleks stambenih objekata sa djelatnostima na parcelama 27 i 23 broji ukupno 538 stambenih jedinica, sa 117 poslovnih prostora. Prilikom analize strukture stambenih jedinica, detaljniji osvrt usmjeren je na lamelu 10, u okviru parcele 27.

Lamela 10 je jedna od tipskih lamela, sa obje strane okružena susjednim lamelama, u ovom slučaju 9 i 11. Ukupan broj stambenih jedinica je 49, od čega 14 jednosobnih, 14 dvosobnih i 21 trosobna jedinica. U suterenu se nalazi 8 poslovnih prostora, a na etažama se nalazi po 7 stambenih jedinica, koje koriste iste vertikalne komunikacije u vidu jednog stepeništa i jednog lifta.



Slika 68. Prikaz tipskog sprata u okviru lamele 10

U okviru tipske lamele predstavljeni su tipski stanovi u sledećim strukturama i kvadraturama:

Jednosobni stanovi: 51,88 m<sup>2</sup>

Dvosobni stanovi: 79,63 m<sup>2</sup>

Dvoiposobni stanovi: 93,66 m<sup>2</sup>

Trosobni stanovi: 109,88 m<sup>2</sup>

Nadalje su prikazane osnove tipskih stanova za pripadajućim tabelama površina:

### Jednosoban stan



jednosobni stan		
1 Predsoblje	k. plošće	3.88
2 Dnevna soba sa trpezarijom	parket	20.70
3 Spavaća soba	parket	13.19
4 Kuhinja	k. plošće	6.21
5 Kupatilo	k. plošće	3.57
		<b>47.58</b>
6 Terasa	terasa	4.10
<b>UKUPNO</b>		<b>51.88</b>

### Dvosoban i dvoiposoban stan

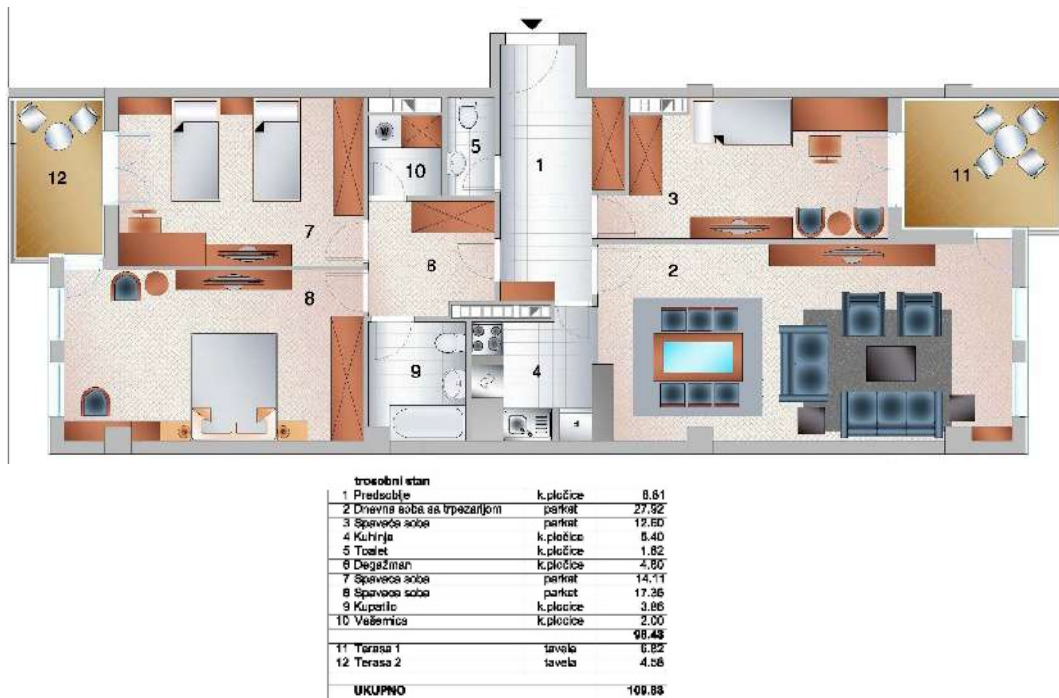


dvosobni stan		
1 Predsoblje	k. plošće	8.76
2 Dnevna soba sa trpezarijom	parket	20.73
3 Kuhinja	k. plošće	8.31
4 Toalet	k. plošće	1.84
5 Vešernica	k. plošće	1.77
6 Degažman	k. plošće	2.18
7 Spavaća soba	parket	10.73
8 Spavaća soba	parket	13.86
9 Kupatilo	k. plošće	4.21
		<b>70.46</b>
10 Terasa	terasa	9.17
<b>UKUPNO</b>		<b>79.63</b>



dvoiposobni stan		
1 Predsoblje	k. plošće	5.79
2 Dnevna soba sa trpezarijom	parket	20.59
3 Kuhinja	k. plošće	9.48
4 Toalet	k. plošće	1.50
5 Vešernica	k. plošće	1.78
6 Degažman	parket	7.32
7 Spavaća soba	parket	8.46
8 Spavaća soba	parket	10.23
9 Spavaća soba	parket	13.64
10 Kupatilo	k. plošće	4.21
		<b>84.48</b>
11 Terasa	terasa	8.17
<b>UKUPNO</b>		<b>92.65</b>

## Trosoban stan



Slika 69. Tipske stambene jedinice lamele 10

## Materijalizacija objekata

Kompleks u okviru predmetne Podcjeline sastoji se od dvije strukture podijeljene dilatacijama. Prva, manja struktura, ukupne je duzine oko 100 m i dilatirana je u 3 lamele, dok je veća struktura oko 200 m i dilatirana je u 5 lamela. Konstrukciju čine armirano-betonske ploče u debljini od 16 cm i kombinacija armirano-betonskih stubova dimenzije 50x50 cm i platana u debljini od 20 – 25 cm. Pregradni zidovi su sastavljeni od gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji u debljini  $d=10$  cm, dok su zidovi između stanova zidani, sa završnim slojem od gips-kartonskih ploča. Završne obrade podova su keramika i parketi, sa potrebnim slojevima termo i hidroizolacije, u debljini od 8 cm. Fasada je demit, bez dodatnih fasadnih struktura, sa prepoznatljivim koloritom, ali bez upečatljivih arhitektonskih elemenata. Bravarija je izređena od pvc profila, kako fasadni prozori, tako i vrata. Prozori sadrže eslinger roletne, kao i staklo sa karakteristikama termoprekida. Unutrašnja vrata su duplošerovana, puna u drvenom okviru. Spratna visina prizemlja je 3.20 m, dok je spratna visina stambenih etaža 3 m.

## Saobraćajna infrastruktura

Planom predviđena garaža se nalazi na parceli br. 29, trenutno nije realizovana i na pomenutoj poziciji, nadzemno, nalazi se otvoreni parking prostor sa oko 500 parking mjesta, uključujući parkiranje uz unutrašnje, servisne ulice. Ukoliko se izračuna potreban broj parking mjesta prema postojećim uslovima, (a to je prema planu 1,1 parking mjesto po jednoj stambenoj

jedinici, i 1 p.m. na 30–50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora), na 117 poslovnih prostora ukupne površine 8.214 m<sup>2</sup> i 583 stambene jedinice, potrebno je 757 parking mjesta u garaži. Novoprojektovano idejno rješenje stambeno-poslovnog objekata na UP 25 i objekta kolektivne garaže na UP 29 (koja bi trebalo da opsluži sve objekte Planske Podcjeline 3) predviđa 670 parking mjesta u pomenutoj garaži, od čega 127 parking mjesta pripada objektu na UP 25 dok je 543 parking mjesta predviđeno za ostatak Podcjeline 3. U samom startu javlja se deficit u broju parking mjesta, ne uzimajući u obzir poslovne kule spratnosti S+P+10 sa predviđenim BRGP-om od ukupno 10.000 m<sup>2</sup> koji će po planskim parametrima zahtjevati minimum 200 parking mjesta. Sve navedene informacije dovode do spoznaje budućih problema ove Podcjeline, ali i cijelog kvarta, usled nedostatka parking mjesta, što dovodi do dalje devastacije prostora i ambijentalnih vrijednosti.

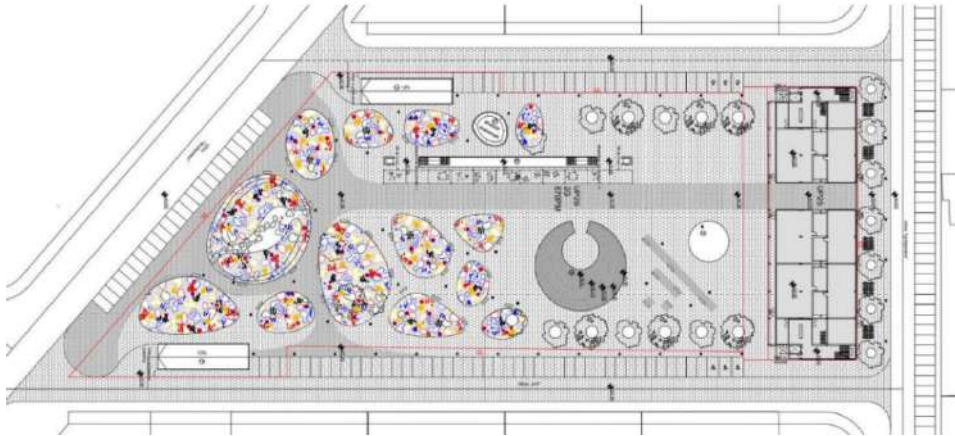
### Tipologija vegetacije

U okvirima Podcjeline 3 uočava se simbolična količina zelenih površina, s obzirom da se svodi na prostore drvoreda i travnatih površina između parking mjesta, sa sve 1.300 m<sup>2</sup> površine namijenjene dječjem igralištu, što čini 9% od ukupne površine zahvata.



*Slika 70. Postojeće stanje parternog uređenja i zelenila / Podcjelina 3*

Postoji pretpostavka da će ovako loše stanje u pogledu parternog uređenja biti korigovano kroz realizaciju novoprojektovanog dijela kompleksa, nakon ukopavanja garaže. Na osnovu idejnog rješenja isprojektovanog do perioda pisanja rada ne uočava se znatno uvećanje zelenila, već samo uređenje partera kroz urbani mobilijar, popločanje i nisko rastinje.



*Slika 71. Novoprojektovano parterno uređenje / Podcjelina 3*

### **Arhitektonski identitet**

Arhitektonski identitet predmetnih objekata definišemo kroz njihov nedostatak doprinosa estetskom ili oblikovnom izrazu urbanog tkiva ovog dijela grada. Ritmično ponavljanje fasadnih elemenata odražava težnju ka maksimalnom zadovoljenju funkcionalnih i urbanističkih parametara, bez vidljive ambicije za stvaranjem prepoznatljivosti, uspostavljanjem kvalitetnih prostornih odnosa, značajnih vizura ili formiranjem javnih prostora. Masivne linearne strukture, bez prekida i varijacije, formiraju niz uniformnih fasadnih ponavljanja, ne mareći za kontekst mjesta, prostorne sekvence niti mogućnost interakcije sa širim urbanim okruženjem. Takav pristup rezultira arhitekturom bez identiteta – prostorno neutralnom, zbog čega zaključujemo da objekti svojim arhitektonskim izrazom ne doprinose karakteru grada niti podizanju estetskog standarda stambene arhitekture u urbanom kontekstu.



*Slika 72. Prikaz stambenog kompleksa sa djelatnostima / Podcjelina 3*

### **Javni objekti (škola, vrtić, dom zdravlja, kultura)**

Analiza predmetnog DUP-a pokazala je trenutno nepostojanje objekta *osmogodišnje škole*, koji je planom predviđen na UP 2. Kako se u planu navodi, učešće uzrasta od 7–14 godina je 12,75 % što za ovaj plan iznosi 1.051 dijete. Prema standardu od 5,5 m<sup>2</sup> po učeniku, potrebno je zatvorenog prostora 5.781 m<sup>2</sup>, zbog čega se previđa objekat spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine 6.000 m<sup>2</sup>. Trenutno stanje iziskuje da stanovnici ovog kvarta koriste školske objekte iz kontaktnih zona, opterećujući time kako druge objekte, tako i saobraćaj u najfrekventnijim djelovima dana. Srednjoškolski sadržaji će se obezbijediti u susjednoj zoni “Radoje Dakić 2” u kojoj je, prema izmjenama i dopunama GUP-a za zonu “Radoje Dakić”, planirana izgradnja školskog centra, čija realizacija još uvijek nije započeta.

Kako se dalje planom predviđa, za planiranih 8.244 stanovnika zahvata, učešće djece predškolskog uzrasta je 4%, tačnije 330 djece. Kako se u planu navodi, za planiranje *predškolskih ustanova* GUP-om se preporučuje obuhvaćenost generacije od 28%, pa je broj djece iz zahvata ovog plana, za koje treba obezbijediti predškolsku ustanovu iznosi 93. Prema standardu od 6 m<sup>2</sup> po djetetu za potrebe stanovnika ovog prostora je potreban kapacitet predškolske ustanove od 558 m<sup>2</sup>. Dalje se navodi da planom nije predviđen vrtić, jer se u kontaktnoj zoni Bloka V nalazi novosagrađeni vrtić, pa je preporuka da se predškolska ustanova planira kao sadržaj u okviru prizemlja objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na UP5a, Podcjelina 2. Takav sadržaj još uvijek nije formiran, pa se stanovništvo oslanja na predškolske ustanove u kontaktnim zonama.

U okvirima predmetnog DUP-a ne postoji planom predviđen objekat *Doma zdravlja*, već stanovnici zdravstvene usluge obavljaju u kontaktnoj zoni DUP “Blok 5”, dok je planirana izgradnja zdravstvenog centra u drugoj kontaktnoj zoni “Radoje Dakić 2”, koja još uvijek nije izgrađena.

Objekti *kulture* nisu predviđeni planom, kako u ovoj, tako ni u kontaktnim zonama.

Dakle, na osnovu izvoda iz plana uočava se nedostatak svakog od analiziranih sadržaja, gdje pomenuti sadržaji ili nisu predviđeni planom, ili još uvijek nisu izgrađeni, pa se za svaki od pratećih sadržaja i usluga stanovnici DUP-a moraju oslanjati na kontaktne zone.

### **Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja**

Neplansku izgradnju nije moguće uočiti unutar granica dvije analizirane Podcjeline, što se može dovesti u vezu s činjenicom da je većina objekata relativno novijeg datuma, te stoga još nije protekao dovoljan vremenski period da bi došlo do značajnijih intervencija ili devijacija u prostoru. Ipak, slično kao i u prethodno analiziranim detaljnim urbanističkim planovima,

prisutan je trend zatvaranja lođa i terasa različitim materijalima i sistemima, što narušava estetski integritet i jedinstvenost fasadne kompozicije.

### **Zaključak analize bloka**

Podcjelina 3 sastoji se od dva masivna objekta linearne strukture i spratnosti koja se može ocijeniti kao zadovoljavajuća, imajući u vidu njenu prostornu usklađenost sa susjednim blokom iz DUP-a “Radoje Dakić“, kao i sa susjednom Pocijelinom 2. Gabariti objekata i njihovo međusobno pozicioniranje omogućili su formiranje internog trga, što predstavlja pozitivan prostorni potencijal. Međutim, realizacija nadzemnog parkinga na prostoru predviđenom za zelenilo i parterno uređenje značajno narušava ambijentalne vrijednosti ovog stambenog bloka. Organizacija prostora unutar analiziranog segmenta, sa čak 49 stambenih jedinica koje koriste jedinstvene vertikalne komunikacije (stepenište i lift), predstavlja ozbiljan izazov u pogledu komfora i funkcionalnosti korišćenja. Problem deficita parking mjesta prisutan je kako u trenutnom stanju, tako i u kontekstu planiranog proširenja kapaciteta u vidu podzemne garaže, dok je zastupljenost zelenih površina na izuzetno niskom nivou, što dodatno opterećuje kvalitet stanovanja.

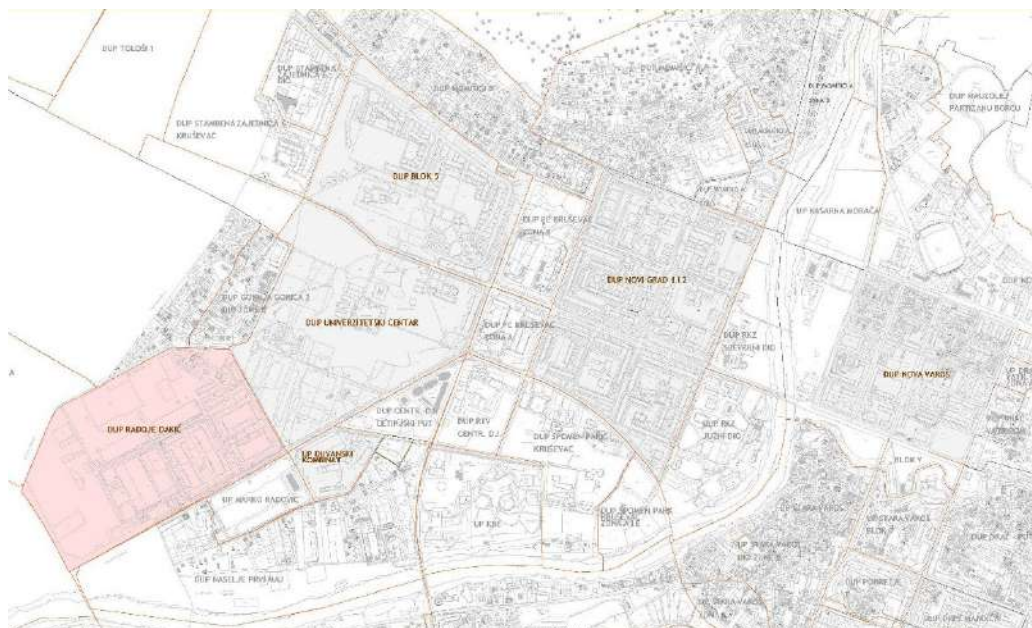
Prostorni odnos objekata prema internim saobraćajnicama ocjenjuje se kao nepovoljan – minimalno rastojanje između fasada i parkiranih vozila, koje nerijetko iznosi svega nekoliko metara, ukazuje na nedostatak promišljenog planiranja u pogledu ljudske skale i urbanog ambijenta. Dodatno, estetski aspekti arhitekture predstavljaju njen najslabiji segment: masivne, linearne forme bez morfološke raznolikosti i bez prekida stvaraju niz uniformnih, ponavljajućih fasada koje zanemaruju širi urbanistički i ambijentalni kontekst.

Ovakav arhitektonski pristup rezultira stvaranjem prostora bez identiteta – vizuelno neutralnog i ambijentalno siromašnog, koji ne doprinosi formiranju urbanog karaktera niti podizanju estetskih standarda stambene arhitekture u savremenom urbanom okruženju.

### **6.5. DUP “Radoje Dakić“**

Površina zahvata plana: 40,37 ha

DUP “Radoje Dakić“ nalazi se u nekadašnjoj industrijskoj zoni grada uz Bulevar Cetinjski put, u graničnoj zoni između planiranog gradskog prostora i suburbanih cjelina, na prostoru koji je nekada pripadao fabrici mašina “Radoje Dakić“. Granice DUP-a određene su saobraćajnicama – sa južne i jugoistočne strane Bulevarom Cetinjski put, sa istočne i sjeveroistočne strane Studentskom ulicom, sa zapada magistralnim putem Nikšićki put i sa sjeverne i sjeverozapadne strane Ulicom Branka Deletića.



*Slika 73. Prikaz položaja DUP-a Radoje Dakić u gradskom tkivu*

Kontaktne zone predmetnog DUP-a su sledeće:

UP “Marko Radović“

DUP “Univerzitetski centar“

DUP “Gornja Gorica 1“

DUP “Gornja Gorica 2“ segmenti A i B

### **Istorijski razvoj koncepta arhitektonskog stanovanja**

U Generalnom urbanističkom planu grada Podgorice iz 1990. godine, prostor obuhvaćen Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana “Radoje Dakić“ klasifikovan je kao zona postojeće industrijske namjene, shodno dotadašnjoj namjeni koja je podrazumijevala smještanje fabričkog kompleksa. Smjernicama za izradu regulacionih planova, predviđeno je postupno izmještanje industrijskih sadržaja iz predmetne zone, ali nije precizirano na koji način bi se tako oslobođeni prostor valorizovao u budućnosti. U tom kontekstu, smjernice za buduće uređenje i korišćenje ovog prostora proizašle su iz analize potreba lokalne zajednice, interesa postojećih i novih vlasnika i korisnika prostora, kao i iz sagledavanja funkcionalnih i prostorno – planskih veza između posmatrane zone i okolnih urbanih cjelina. Prvom dopunom GUP-a iz 2006. godine postojale su tri zone, od kojih je najviše zauzimala zona centralnih djelatnosti, (25,6 ha), dok je za zonu kolektivnog stanovanja bilo opredijeljeno svega 8,3 ha, u potezu prema Studentskoj ulici. Preostala, treća zona definisana je kao rezervni prostor i iznosila je 6,7 ha. Kasnijim izmjenama i dopunama GUP-a iz 2012. godine javljaju se sledeće namjene površina:

- stanovanje velike gustine i stanovanje male gustine sa djelatnostima / 25,04 ha

- centralne djelatnosti / 10,01 ha
- površine za kulturu / 0,79 ha
- površine za školstvo i socijalnu zaštitu / 3,09 ha
- površine za zdravstvenu zaštitu / 1,05 ha

Ovom dopunom i izmjenom plana, povećana je površina za stanovanje - za zonu stanovanja velike i male gustine sa djelatnostima opredijeljena je površina od 25,04 ha, od čega, kako se navodi u planu, planirana površina stanovanja velike gustine iznosi 24,02 ha.

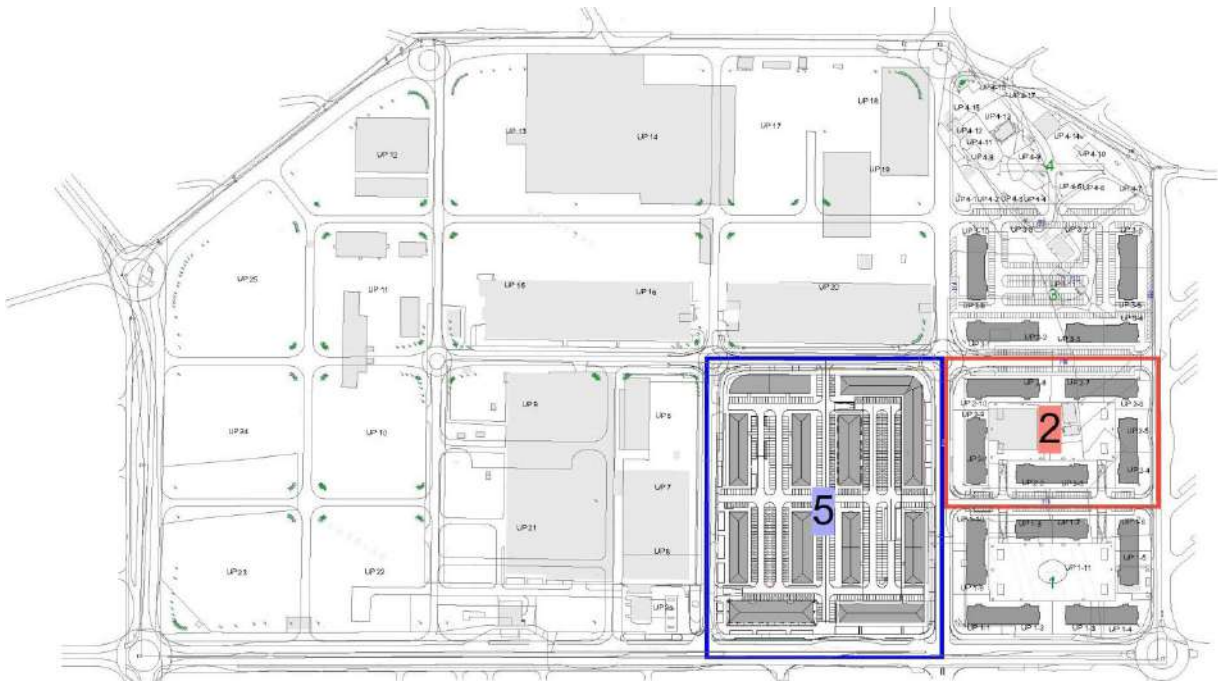
### **Aktuelna urbana politika u trenutku gradnje**

Nakon naglog razvoja industrijske grane privrede 60-ih godina, počelo je masovno doseljavanje stanovništva iz drugih gradova, ali i iz okolnih gradskih zona, zbog čega se u neposrednoj blizini nekadašnje fabrike "Radoje Dakić" formira nelegano naselje individualnih stambenih objekata, u okvirima današnjeg DUP-a "Gornja Gorica 2". Nakon tranzicionih promjena koje su kao rezultat imale gašenje većeg dijela fabrika iz predmetne zone, kao što je prethodno navedeno, kroz planove je postojala indicija izmještanja industrijske zone, ali bez preciznije i dalje razrade iste. Ipak, nakon pojave prvog tržnog centra "Delta City" u okvirima DUP-a "Marko Radović" 2008. godine, počinje masovna izgradnja objekata kolektivnog stanovanja, a parcela na kojoj je bila smještena fabrika dobija namjenu stanovanja velike gustine i centralnih djelatnosti.

Stanovanje velike gustine sa djelatnostima je dominantna namjena u zahvatu Plana i obuhvata:

- tri stambena bloka (blokovi 1, 2, 3) i urbanističke parcele višeporodičnog stanovanja (UP: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16)
- nadzemne parkinge i podzemne garaže

Predmet predstojeće analize su Blok 2 i Urbanistička parcela 5, gdje će fokus biti stavljen na analizu stambeno-poslovnih objekata kolektivnog stanovanja.



Slika 74. Prikaz DUP-a Radoje Dakić sa označenim blokovima 2 i 5

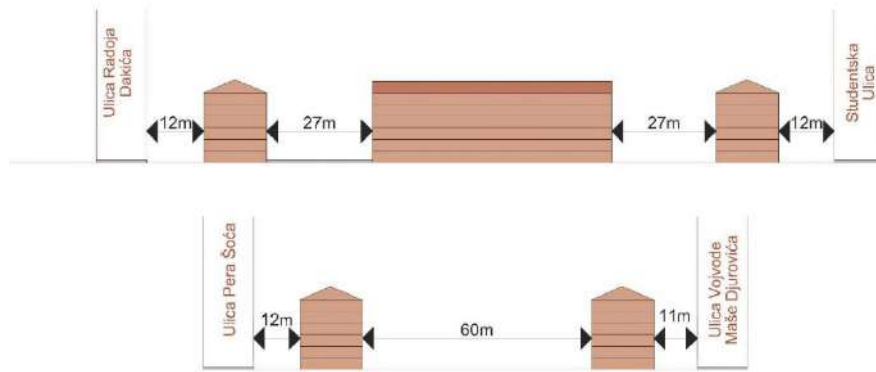
### 6.5.1. Blok 2

- Godina izgradnje: 2008.
- Projektant DUP-a, godina: Građevinski fakultet – Institut za građevinarstvo, 2007. god
- Projektant arhitekture: Arhitektonski Atelje doo Podgorica, 2007. god
- Investitor: Čelebić doo
- Površina zahvata: 17.759 m<sup>2</sup>\*\* prema mjerenju

#### Analiza neposrednog okruženja

Analizom udaljenosti fizičkih struktura u okviru bloka, uočavamo manju udaljenost u dijelu uglova bloka, gdje su objekti udaljeni svega 27 m, dok je svaki od objekata od ulice udaljen 12 m. U djelovima bloka između objekata i ulice nalazi se zelenilo kao tampon zona u pojasu od 9 m, a zatim trotoar u širini 3 m. Ipak, zeleni pojas podrazumijeva travnate površine i nisko rastinje koje ne može služiti kao zaštita od buke na višim etažama.

Kada analiziramo presjek u poprečnom pravcu, uočavamo udaljenost od čak 60 metara koji omogućava formiranje internog trga i dolazi se do zaključka da je u pomenutom pravcu udaljenost objekata zadovoljavajuća, uz veoma male pojaseve udaljenosti od bočnih internih ulica, od samo 11 m, uz prisustvo parking mjesta, trotoara i uskog pojasa zelenila u naznačenom dijelu.



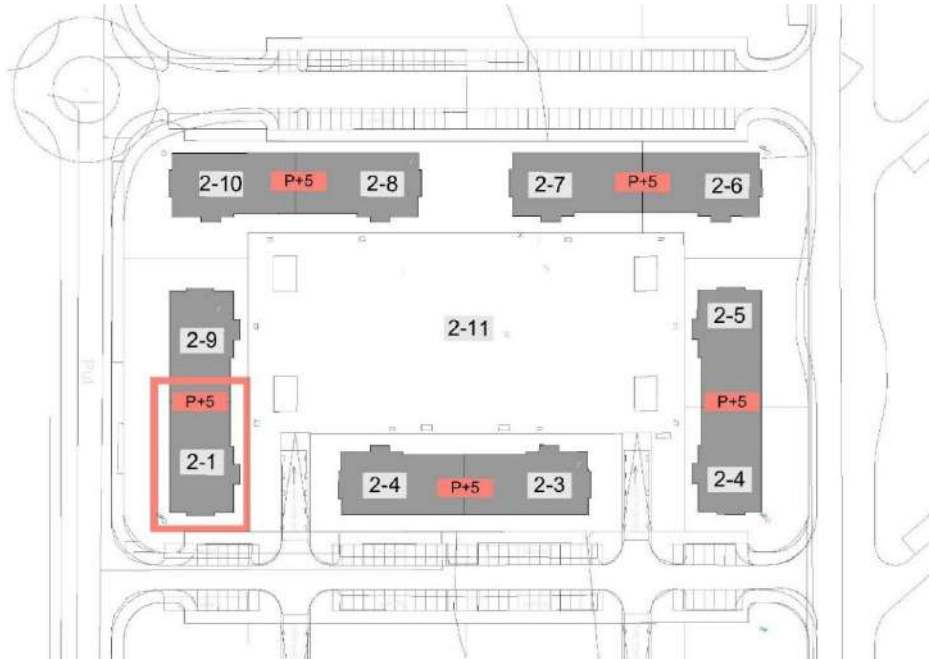
Slika 75. Prikaz udaljenosti fizičkih struktura u okviru Bloka 2, DUP “Radoje Dakić“



Slika 76. Prikaz objekata u okviru Bloka 2

### Visinska regulacija

U Bloku 2 nalaze se objekti spratnosti P+5, uz prisustvo garaže na dva nivoa. Planirana spratnost predstavlja prelaz sa objekata individualnog stanovanja koje se nalazi u kontaktnoj zoni DUP-a i objekata kolektivnog stanovanja koje bilježi znatno veće spratnosti od P+7 – P+18. U tom kontekstu, predmetne strukture mogu se ocijeniti kao ambijentalno prihvatljive spratnosti, jer doprinose postepenoj gradaciji visina i očuvanju prostorne harmonije u širem urbanom okviru. Integracija sa postojećim urbanim tkivom doprinosi vizuelnoj ravnoteži i očuvanju principa projektovanja po mjeri čovjeka.



Slika 77. Prikaz spratnosti u okviru Bloka 2 DUP "Radoje Dakić"

### Struktura stambenih jedinica

Detaljnija analiza stambenih jedinica planirana je na primjeru lamele 2-1, pozicionirane na urbanističkoj parceli 2-1. Predmetna lamela je jedna od dvije dilatacije jedinstvenog objekta, gdje drugu čini lamela 2-9. Lamela je ukupne bruto površine 2.592 m<sup>2</sup>, od čega je za stanovanje opredijeljeno 2.160 m<sup>2</sup>, a za poslovanje 432 m<sup>2</sup>. U objektu se nalazi 30 stambenih jedinica.



Slika 78. Prikaz tipskog sprata u objektu 2-1, Blok 2, DUP "Radoje Dakić"

Uvidom u osnovu tipskog sprata jasno se izdvaja jezgro vertikalnih komunikacija, sa pripadajućim stepeništem i liftom i šest stambenih jedinica. Sa ukupno 30 stambenih jedinica po lameli, moglo bi se zaključiti da veliki broj stanara koristi samo jedan lift, prosječno blizu

100. Od ukupno 30 jedinica, struktura je sledeca: 5 garsonjera, 15 jednosobnih stanova i po 5 dvosobnih i trosobnih stanova. Kvadrature tipskih stanova iznose:

Garsonjera: 34 m<sup>2</sup>

Jednosoban stan: 50–51 m<sup>2</sup>

Dvosoban stan: 64 m<sup>2</sup>

Trosoban stan: 113,71 m<sup>2</sup>

### Garsonjera



Garsonjera G		
1	Predsobje	k. pločice 2.37
2	Dnevna soba sa trpezarijom	parket 16.33
3	Kuhinja	k. pločice 3.57
4	Kupatilo	k. pločice 2.93
5	Terasa	tavela 25.20
		8.85
UKUPNO G		34.05

### Jednosoban stan



Jednosoban J		
1	Predsobje	k. pločice 4.84
2	Dnevna soba sa trpezarijom	parket 16.61
3	Kuhinja	k. pločice 5.31
4	Spavaća soba	parket 12.32
5	Kupatilo	k. pločice 4.30
6	Terasa	tavela 45.38
		6.20
UKUPNO J		51.58

### Jednosoban stan



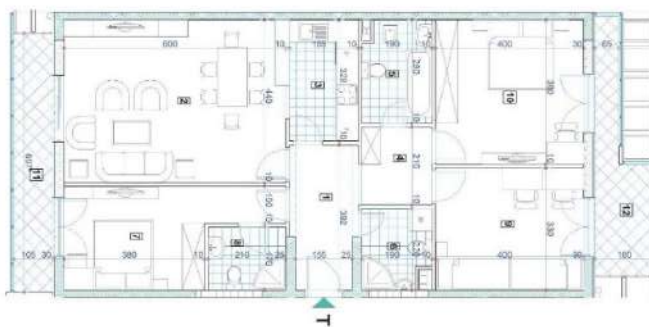
Jednosoban J1		
1	Predsobje	k. pločice 4.21
2	Dnevna soba sa trpezarijom	parket 17.87
3	Kuhinja	k. pločice 4.44
4	Spavaća soba	parket 12.59
5	Kupatilo	k. pločice 3.87
		42.98
6	Terasa	tavela 7.73
UKUPNO J1		50.71



Jednosoban J'		
1	Predsobje	k. pločice 4.83
2	Dnevna soba sa trpezarijom	parket 17.65
3	Kuhinja	k. pločice 5.38
4	Spavaća soba	parket 10.64
5	Kupatilo	k. pločice 3.37
		41.87
6	Terasa	tavela 8.75
UKUPNO J'		50.62

**Dvosoban stan**

Dvosoban D		
1) Predsobije	k. pločice	5,24
2) Dnevna soba sa trpezarijom	parket	15,07
3) Kuhinja	k. pločice	4,36
4) Spavaća soba	parket	9,51
5) Spavaća soba	parket	10,47
6) Kupatilo	k. pločice	3,99
7) Terasa	tavela	16,02
<b>UKUPNO D</b>		<b>64,36</b>

**Trosoban stan**

Trosoban T		
1) Predsobije	k. pločice	6,94
2) Dnevna soba sa trpezarijom	parket	26,40
3) Kuhinja	k. pločice	6,06
4) Događni	k. pločice	3,99
5) Spavaća soba	parket	15,60
6) Spavaća soba	parket	13,20
7) Spavaća soba	parket	12,84
8) Kupatilo	k. pločice	3,57
9) Kupatilo	k. pločice	3,90
10) Kupatilo	k. pločice	5,12
		97,62
11) Terasa 1	tavela	7,93
12) Terasa 2	tavela	8,16
<b>UKUPNO T</b>		<b>113,71</b>

Slika 79. Tipske stambene jedinice objekta 2-1

**Materijalizacija objekata**

Objekat je u konstruktivnom smislu riješen kao masivna konstrukcija sa armirano-betonskim jezgrima i platnima različitih debljina, kao i sistemom greda sa tavanicom  $d=17$  cm kao međuspratnom konstrukcijom. Krovnu konstrukciju čine drvene rešetke položene na ravnu betonsku konstrukciju. Pokrivač krova je čelični ravni plastificirani lim sa nagibom od  $10^\circ$ .

Svi fasadni zidovi su od siporeks bloka dimenzija  $25/25/40$  cm, debljine  $d=25$  cm, dok su unutrašnji zidovi projektovani od giter blokova dimenzija  $20/19/19$  cm, zidanih u produžnom malteru,  $d=20$  cm. Unutrašnji pregradni zidovi debljine 10 cm, predviđeni su kao montažni od gips karton ploča na pocinčanoj podkonstrukciji sa termoizolacijom  $d=5$  cm.

U svim dnevnim sobama i spavaćim sobama predviđa se pod od hrastovog parketa I klase. Svi podovi u holovima i hodnicima izrađuju se od granitne keramike, dok se keramičke pločice predviđaju u svim kupatilima i kuhinjama. Vrata i prozori u spoljnim zidovima su izrađeni od PVC profila i zastakljeni staklom sa termoprekidom.

Fasade su završene upotrebom termoizolacionih slojeva, sa klasičnim završetkom 'bavalit' premaza, čime se ne izdvajaju iz neposrednog okruženja.

**Saobraćajna infrastruktura**

Prema parametrima datim u planu, parking mjesta se računaju prema odnosu

**Stanovanje** (na  $1000 \text{ m}^2$ ) – 15 PM (lokalni uslovi min. 12 a max. 18 PM)

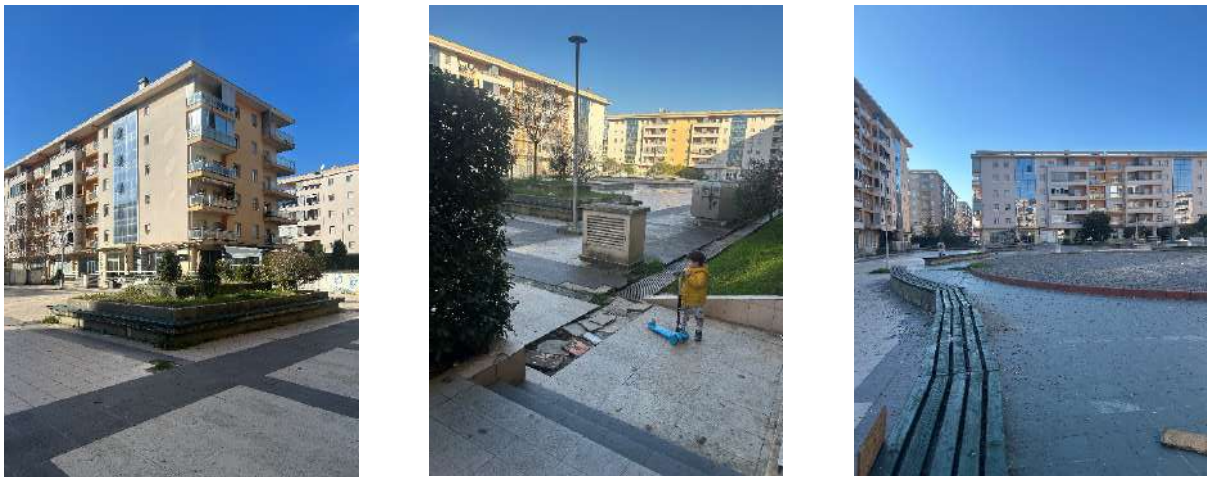
**Poslovanje** (na  $1000 \text{ m}^2$ ) – 30 PM (lokalni uslovi min. 10 a max. 40 PM)

Uvidom u projektnu dokumentaciju, prilikom obračuna predviđen je minimalan broj, tačnije 12 i 10 parking mjesta na  $1.000 \text{ m}^2$  stanovanja i poslovanja, što u startu ukazuje da broj nije

optimalan, pogotovo ako se uzme u obzir frekventnost saobraćaja u tom dijelu grada, kao i veliki broj djelatnosti koji se u njemu obavljaju. Saobraćajna infrastruktura ovog bloka podrazumijeva uglavnom saobraćajnice nižeg reda, na koje je stavljen glavni fokus prilikom urbanističkog projektovanja. Izuzetno velike gužve u svakodnevnom saobraćanju u ovoj zoni ukazuju na nedovoljno promišljene i unaprijed koncipirane scenarije kretanja i života stanovnika i posjetilaca analiziranog bloka.

### Tipologija vegetacije

Vegetacija u granicama Bloka 2 svodi se na linerano zelenilo u potezu između objekata i saobraćajnica i na nisko rastinje u pomenutim potezima. Ukupna površina zelenila iznosi oko 1.700 m<sup>2</sup>, što na površinu bloka iznosi nešto manje od 10%, tačnije 9,58%, što je svakako nezadovoljavajući procenat zelenila. Potrebno je naglasiti da je prostor između objekata, tačnije interni trg formiran u unutrašnjem dvorištu bloka, u potpunosti popločan keramičkim pločicama koje su u vidno lošem stanju, pri čemu ne postoje nikakve naznake pejzažne obrade ili prisustva zelenih površina. Ovakvo rješenje rezultira sterilnim i neambijentalnim prostorom, lišenim vizuelnog kvaliteta, bez potencijala za boravak i socijalnu interakciju korisnika. Ipak, blizina parka u kontaktnom DUP-u "Univerziteti centar" donekle može da nadoknadi nedostatak zelenila za korisnike ovog prostora.



Slika 80. Prikaz zelenila u Bloku 2

### Arhitektonski identitet

Blok 2 karakteriše koherentan arhitektonski izraz, gdje su svi objekti u okviru bloka tretirani identičnom materijalizacijom sa repetitivnim fasadnim elementima bez naglašenih akcenata i varijacija. Sa spratnošću predviđenom planom, koja komunicira sa urbanim kontekstom, izostaje karakter arhitektonskog identiteta, gdje se često javlja problem anonimnosti prostora i vizuelne neprepoznatljivosti od strane neposrednih korisnika. Sa takva tri bloka u nizu, jasno

je da se prostorni ritam svodi na mehaničko ponavljanje struktura, što dodatno naglašava problem nepostojanja morfološkog karaktera ovih cjelina, pa samim tim i gubitka lokalnog narativa i osjećaja pripadnosti kod korisnika. Ovakav pristup projektovanju, gdje se čitav urbani segment sastoji od gotovo identičnih objekata, svodi arhitekturu na zadovoljenje kvantitativnih potreba, bez težnje ka inovativnosti ili stvaranju lokalno specifične arhitektonske forme. Takva rješenja kao rezultat imaju prostornu monotoniju, gdje u kontekstu savremenih graditeljskih i projektantskih mogućnosti postaju simbol arhitektonske regresije i planske neodgovornosti.



*Slika 81. Prikaz bloka 2, DUP Radoje Dakić*

### **Zaključak analize bloka**

Analizom predmetnog bloka može se uočiti niz prostornih, funkcionalnih i estetskih karakteristika koje utiču na ukupni kvalitet urbanističkog rješenja. U slučaju Bloka 2, spratnost objekata može se ocijeniti kao adekvatna u odnosu na postojeći urbani kontekst, jer omogućava očuvanje vizuelne i funkcionalne ravnoteže. Rastojanja između paralelno postavljanih objekata su uglavnom zadovoljavajuća i stvaraju potencijal za formiranje kvalitetnih zajedničkih prostora, poput trgova ili polujavnih površina. Međutim, ti kapaciteti nisu adekvatno iskorišćeni – prostor je u velikoj mjeri popločan, bez značajnog prisustva zelenih površina koje bi doprinjele boljem ambijentalnom kvalitetu.

Broj stambenih jedinica koje se oslanjaju na ista komunikaciona jezgra je visok, što stvara opterećenje po vertikalne komunikacije i može negativno uticati na kvalitet korišćenja prostora. Broj parking mjesta za stanare se pokazuje kao adekvatan, ali izražene saobraćajne gužve i nedostatak slobodnih mjesta ukazuju na potrebu za povećanjem kapaciteta.

Stepen zelenila unutar Bloka 2 izuzetno je nizak, što predstavlja jedan od najozbiljnijih nedostataka kompleksa. Vegetacija je svedena na minimalne površine, dok su interni trgovi u

potpunosti popločani. Kvalitet izvedene gradnje ocjenjuje se kao korektan, što doprinosi dugoročnoj održivosti objekata. Ipak, arhitektonski identitet kompleksa gotovo da ne postoji – objekti su oblikovani bez izraženog karaktera, sa vizuelno monotonim fasadama i bez elemenata koji bi doprinosili stvaranju prepoznatljive prostorne artikulacije.

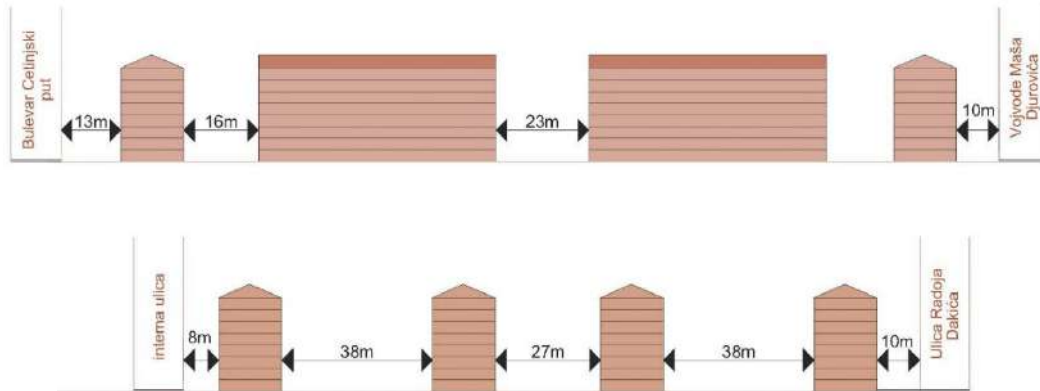
### 6.5.2. UP 5

- Godina izgradnje: 2016.
- Projektant DUP-a, godina: Građevinski fakultet – Institut za građevinarstvo, 2007., Winsoft 2012. (izmjene i dopune)
- Projektant arhitekture: Projektni biro Zetogradnja doo
- Investitor: Zetogradnja doo
- Površina zahvata: 43.625 m<sup>2</sup>\*\* *prema mjerenju*

#### **Analiza neposrednog okruženja**

Kako je već pomenuto u prethodnom dijelu analize, spratnost objekata se može smatrati adekvatnom u odnosu na dati urbani kontekst. Ipak, međusobni odnosi objekata, kao i njihov odnos prema spoljašnjim, a pogotovo internim saobraćajnicama ukazuju na niz funkcionalnih problema. Na osnovu sagledavanja situacije, jasno se uočava da rastojanje između objekata u okviru bloka gotovo u potpunosti zauzimaju površine namijenjene saobraćaju i parkiranju – konkretno interne ulice i parking zone – bez jasnog koncepta koji bi omogućio stvaranje kvalitetnog zajedničkog prostora ili višefunkcionalnog sadržaja.

Takođe, udaljenost između objekata i vrlo frekventnog Bulevara Cetinjski put iznosi oko 13 metara, dok prema saobraćajnicama nižeg reda koje razdvajaju ovaj blok od susjednih, rastojanje iznosi oko 10 metara – što je nedovoljno za formiranje efikasnih tampon zona koje bi ublažile uticaje saobraćaja i poboljšale ambijentalni kvalitet prostora. Rastojanja između objekata unutar bloka kreću se od minimalnih 16 metara (u slučaju odnosa glavne i bočne fasade), do 27–38 metara između paralelnih glavnih fasada. Iako se ova udaljenost formalno može smatrati zadovoljavajućom s aspekta tehničkih propisa, ona u funkcionalnom smislu nije iskorišćena za kreiranje javnih prostora, poput unutrašnjih trgova, dječjih igrališta, zelenih površina i prostora za rekreaciju.



Slika 82. Prikaz udaljenosti fizičkih struktura u okviru UP 5, DUP Radoje Dakić



Slika 83. Prikaz objekata u okviru UP5

### Visinska regulacija

U okvirima UP 5, DUP “Radoje Dakić” se, za razliku od Bloka 2, nalaze objekti sa osam nadzemnih etaža, kao i sa suterenskom etažom koja služi za garažiranje vozila. Predmetni blok nalazi se neposredno uz kompleks nekadašnje fabrike, tačnije njenih ostataka, dok je i sam jednim dijelom sagrađen na prostoru starog kruga fabrike. S obzirom da se na UP 5 nadovezuju blokovi 1 i 2, koji su nešto manje spratnosti P+5, može se zaključiti da vertikalna morfologija objekata komunicira sa neposrednim okruženjem, pogotovo ako se uzme u obzir da je front blokova 1 i 5, koji se nalazi uz Bulevar Cetinjski put direktno, iste spratnosti - S+P+7.



Slika 84. Prikaz spratnosti u okviru UP 5, DUP "Radoje Dakić"

### Struktura stambenih jedinica

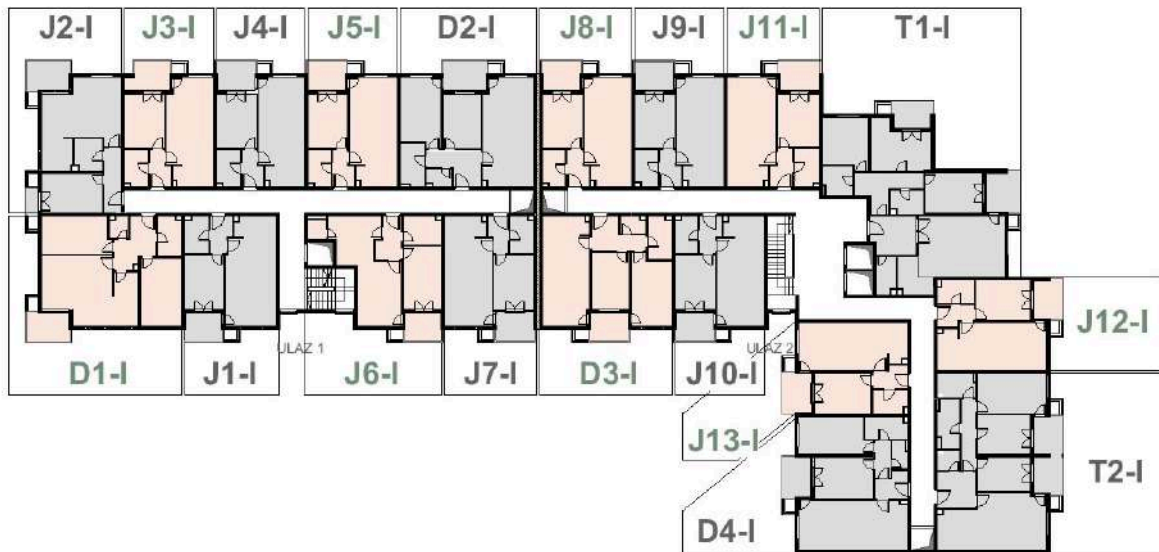
U okviru UP 5, za analizu izdvajamo fazu D, koja predstavlja jedini ugaoni objekat u kompleksu i sastoji se iz dvije dilatacije i dva ulaza. U okviru jednog ulaza nalazi se 9, a u okviru drugog čak 10 stanova na spratu, što na 7 etaža iznosi 63 stana u jednoj dilataciji i 70 u drugoj. U svakoj od dilatacija postoji po jedno stepenište, gdje se u lameli sa 63 stana koristi jedan lift, a u lameli sa 70 stanova dva lifta.

Od ukupnog broja stambenih jedinica kojih u cijelom objektu ima 133, struktura je sledeca: 91 jednosobni stan, 28 dvosobnih i 14 trosobnih stanova. Analizom kvadratura dolazimo do sledećih podataka:

Jednosobni stanovi: 46-54 m<sup>2</sup>

Dvosobni stanovi: 65-72 m<sup>2</sup>

Trosobni stanovi: 90-102 m<sup>2</sup>



Slika 85. Prikaz tipske osnove u okviru faze D, UP 5, DUP Radoje Dakić

### Tipski jednosobni stanovi

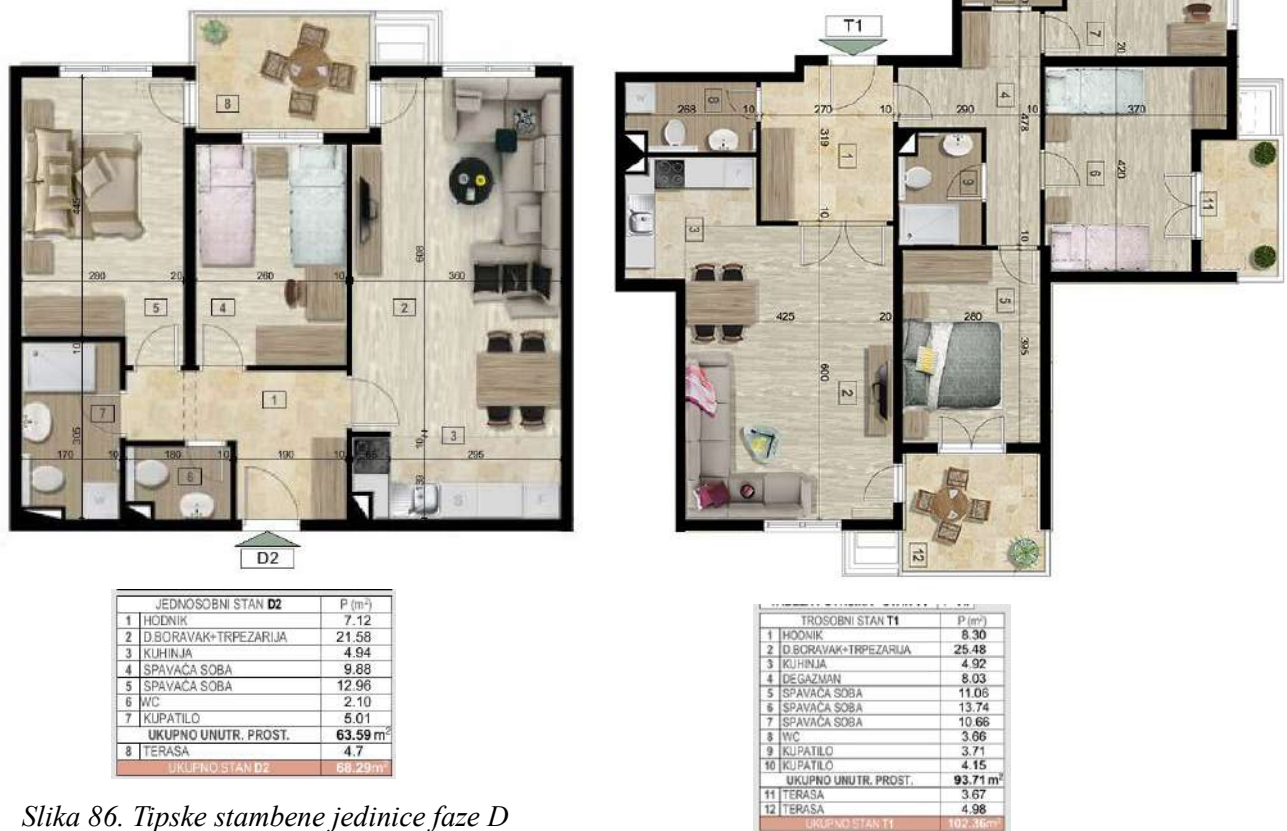


JEDNOSOBNI STAN J1		P (m <sup>2</sup> )
1	HODNIK	3.52
2	D. BORAVAK+TRPEZARILJA	21.17
3	KUHINJA	4.04
4	SPAVAĆA SOBA	10.13
5	KUPATILO	4.19
UKUPNO UNUTR. PROST.		43.05 m <sup>2</sup>
6	TERASA	4.17
UKUPNO STAN J1		47.29 m <sup>2</sup>



2	D. BORAVAK+TRPEZARILJA	21.31
3	KUHINJA	4.88
4	SPAVAĆA SOBA	11.55
5	KUPATILO	4.27
UKUPNO UNUTR. PROST.		47.41 m <sup>2</sup>
6	TERASA	5.01
7	TERASA	1.44
UKUPNO STAN J2		53.86 m <sup>2</sup>

## Tipski dvosoban i trosoban stan



Slika 86. Tipске stambene jedinice faze D

## Materijalizacija objekata

Objekat je konstruktivno podijeljen u dvije lamele, sastavljen od sistema armirano-betonskih ploča, greda i platana. Platna su izvedena u debljinama 20–25 cm, dok su spoljašnji zidovi takodje debljine 20–25 cm obloženi demit fasadom sa završnicom u sloju bavalita. Unutrašnji pregradni zidovi su zidani od blok-opeke, u debljinama 10 i 20 cm. Za oblaganje poda prostora komunikacija predviđena je granitna keramika. Podovi dnevnih i spavaćih soba, kao i degažmana, su od hrastovog parketa I klase, dok je u sanitarnim prostorima, kuhinji i ulaznim holovima, granitna keramika. Krovni pokrivač objekta je sendvič-panel lim, sa ispunom od poliuretana. Fasadni otvori na stambenim etažama su od pvc bravarije, sa roletnama, u braon boji. Fasade su uglavom riješene u vidu termoizolovanih fasadnih sistema, koji se svojom materijalizacijom uklapaju u šire urbano područje, bez uključivanja značajnih preokreta i inovacija.

## Saobraćajna infrastruktura (ulice, parking)

Saobraćaj je riješen na nivou kompleksa i sastoji se od niza podzemnih etaža i nadzemnog parkinga u dijelu cjelokupnog partera, između objekata, kao što je već prethodno pomenuto.

Pristup bloku moguć je na jugoistočnoj strani preko dvosmjerne saobraćajnice koja se onda nastavlja na interne saobraćajnice, u službi parkinga. Kako se navodi u projektnoj dokumentaciji, broj parking mjesta je isprojektovan prema zahtjevima 1.1 parking mjesto po stambenoj jedinici, i 10 parking mjesta na 1.000 m<sup>2</sup> poslovnog prostora. Kako se dalje navodi kroz projekat, broj parking mjesta je adekvatan zahtjevima iz uslova, međutim to nije optimalan već minimalan broj u odnosu na kvadraturu. Zaključno, realno stanje parkinga u predmetnoj zoni ukazuje na nedostatke, s obzirom na dnevni broj korisnika poslovnih sadržaja u kompleksu i gužve koje objektivno postoje u predmetnoj zoni.

### Tipologija vegetacije

Zelenilo u okviru Bloka 5 javlja se samo u vidu manjih travnatih površina na obodu bloka, prema spoljašnjim saobraćajnicama. Ostatak unutarblokovskog zelenila ne postoji ili je veoma skroman, a svodi se na uske pojaseve između parking mjesta, zanemarljivih površina. Ukupna površina zelenila u bloku, prema mjerenju, iznosi oko 2.500 m<sup>2</sup>, što čini 5,7% površine bloka. Ovakvi podaci pokazatelji su neadekvatnog planiranja i odsustva strateškog pristupa oblikovanju otvorenih prostora, što direktno utiče na smanjenje kvaliteta boravka, ambijentalne vrijednosti i opšteg životnog standarda korisnika prostora.



Slika 87. Prikaz zelenila u UP5

### Arhitektonski identitet

Kao i kod prethodno analiziranog bloka u okviru istog urbanističkog plana, uočava se prisustvo repetitivnih fasadnih elemenata, bez pokušaja arhitektonske artikulacije koji bi doprinijeli stvaranju identiteta prostora. Kreiranje arhitektonskih rješenja sa naglašenim ponavljanjem istih morfoloških obrazaca rezultiraju potpunim izostankom duha mjesta i gubitkom prostorne specifičnosti. Tipska rješenja, lišena dubljeg promišljanja prostornog i društvenog konteksta,

rezultiraju objektima koji su projektovani isključivo prema principu maksimalne iskorišćenosti urbanističkih parametara. Iako funkcionalno zadovoljavaju osnovne prostorne zahtjeve, ovakve vrste stambenih kompleksa stvaraju jednolično i vizuelno osiromašeno urbano okruženje, bez izražene identitetske vrijednosti. Mehaničko ponavljanje istih formi simbolizuje duboku krizu kreativnog izraza, gdje se direktno obesmišljava potencijal arhitektonske struke, pogotovo ako se uzmu u obzir sve mogućnosti savremene tehnologije. Ovakav pristup svodi poziciju arhitekture na ispunjavanje regulacionih parametara, bez mogućnosti formiranja prostorno artikuliranih formi.



*Slika 88. Prikaz UP5, DUP Radoje Dakić*

### **Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja**

Analizom objekata, ne mogu se uočiti značajniji tragovi neplanske gradnje, osim već ranije u prethodnim planovima pomenutim zatvaranjima terasa, na više različitih načina. Ipak, kao segmenti koji nisu realizovani prema planu prepoznaju se zastakljene terase ugostiteljskih objekata koje se nalaze na mjestu zelenih površina, koje su već deficitarne na nivou bloka, ali i plana.

### **Zaključak analize bloka**

Za razliku od Bloka 2, UP 5 se pokazuje kao problematičan sa stanovišta urbane morfologije – visine objekata su prevelike u odnosu na gabarite prostora, dok su rastojanja između objekata znatno smanjena, što stvara osjećaj zasićenosti prostora i narušava kvalitet stanovanja. Poseban nedostatak predstavlja potpuni izostanak zelenih površina: prostor između objekata ispunjen je isključivo parkinzima, bez ikakvog ambijentalnog ili rekreativnog sadržaja, čime se dodatno kompromituje prostorni i estetski kvalitet ovog dijela bloka. Dodatno, zelene površine opterećene su terasama ugostiteljskih objekata, a distribucija stanova na etaži, od čak deset jedinica u okviru jednog sprata, koje se oslanjaju na samo jedne vertikalne komunikacije,

ukazuju na smanjen nivo komfora prilikom svakodnevne upotrebe objekta. Parking prostor je prema projektnoj dokumentaciji na zadovoljavajućem nivou, ali gužve u ovom dijelu grada ukazuju na manjak istog.

Zaključno, Blok 5 u okviru DUP-a "Radoje Dakić" pokazuje potencijal koji nije adekvatno sproveden, uz izostanak kvalitetne prostorne razrade što rezultira identitetski i funkcionalno siromašnim urbanim ambijentom.

### **Javni objekti (škola, vrtić, dom zdravlja, kultura)**

U okviru tekstualnog dijela plana predočene su površine namijenjene kako za školske objekte, tako i za objekte zdravstvene zaštite. Za objekte školstva opredijeljene su parcele 19 i 20 na kojima bi trebalo projektovati osnovnu školu i predškolsku ustanovu.

Kada analiziramo objekat *osnovne škole*, prema izvodima iz GUP-a, školske djece obuhvaćene ovim planom ima 1.615, što prema standardu od 5,5 m<sup>2</sup> po učeniku dovodi do potrebe za 8.710 m<sup>2</sup> zatvorenog prostora. Trenutno, osnovna škola ne postoji na prostoru ovog plana, iako je još 2023. godine završen konkurs za idejno arhitektonsko rješenje pomenutog objekta na UP 20.

Za potrebe 12.672 stanovnika ovog plana, prema projekcijama GUP-a, potrebno je planirati objekat za 506 djece predškolskog uzrasta u datom zahvatu. Shodno standardima od 6 m<sup>2</sup> po djetetu za potrebe stanovnika ovog prostora je potreban kapacitet *predškolske ustanove* od 850 m<sup>2</sup>. Iako je u zahvatu plana planiran vrtić na UP 19, on još uvijek nije izgrađen, iako su preduzete aktivnosti u cilju njegove izgradnje u vidu konkursa za Idejno arhitektonsko rješenje i tendera za izradu glavnog projekta u maju 2024. godine. Uvidom u izjave nadležnih institucija, plan je da oba objekta budu izgrađena do početka školske 2026/2027 godine. Trenutno, veliki broj korisnika predškolskog i školskog obrazovanja pohađa ustanove iz kontaktnih zona, kao što su DUP "Blok 5" ili "Novi Grad", čime se postojeće institucije dodatno opterećuju.

Planom je predviđen objekat zdravstvene zaštite – *dom zdravlja*, na parceli UP17, spratnosti P+2. Za pomenuti objekat završen je konkurs za Idejno arhitektonsko rješenje, ali njegova izgradnja još uvijek nije počela, zbog čega stanovnici DUP-a koriste kapacitete zdravstvenih objekata iz kontaktnih zona.

Objekat kulture ne postoji, a planiran je na UP 18, spratnosti Pv+2 i njegovo idejno rješenje planirano je dobiti kroz konkursne radove, međutim konkurs još uvijek nije objavljen.

Sumiranjem analize javnih sadržaja dolazimo do zaključka da, iako je u planu izgradnja objekata školstva, zdravstva i kulture, stanari ovog dijela grada u kontinuitetu, tokom dužeg vremenskog perioda, stanuju u predmetnoj zoni plana koja je jednolična u programskom smislu, sa objektima isključivo stambenog karaktera. Pomenuta programska distribucija govori

o prostornom i funkcionalnom disbalansu unutar planske zone, pri čemu dominacija stambene funkcije nad ostalim javnim sadržajima ukazuje na nedovoljnu primjenu integrisanog pristupa prilikom planiranja bloka. U tom kontekstu, evidentna je potreba za redefinisanjem prioriteta u pravcu intenzivnije realizacije nedostajućih javnih sadržaja, u cilju formiranja uravnotežene urbane cjeline i stvaranja višeg stepena kvaliteta života stanovnika.

### 6.6. Stambeni kompleks u okviru Urbanističkog projekta “Duvanski kombinat“

- Godina izgradnje: 2017.
- Projektant DUP-a, godina: Urbanprojekt, 2012.
- Projektant arhitekture: Projektni biro Zetogradnja doo
- Investitor: Zetogradnja doo
- Površina zahvata: 51.691 m<sup>2</sup>

Predmet analize je stambeni kompleks koji je urbanističkim projektom, nastalim kroz izmjene i dopune GUP-a, predviđen na mjestu nekadašnjeg Duvanskog kombinata, fabrike duvana. Granica zahvata analiziranog područja formirana je sa sjeverozapada Bulevarom Cetinjski put, sa sjeveroistoka Ljubljanskom ulicom, sa jugozapada Ulicom Marka Radovića i sa juga i jugoistoka Ulicom Arsenija Boljevića.



Slika 89. Prikaz položaja UP Duvanski kombinat u gradskom tkivu

Kontaktne zone predmetnog urbanističkog projekta su:

DUP "Univerzitetski centar"

DUP "Radoje Dakić"

UP "Marko Radović"

DUP "Centralne djelatnosti Cetinjski put"

DUP "Naselje Prvi Maj"

### **Istorijski razvoj koncepta arhitektonskog stanovanja**

Na lokaciji nekadašnjeg industrijskog kompleksa je predviđena izgradnja objekata namjene kolektivnog stanovanja sa djelatnostima. U okviru kompleksa planirana je izgradnja 148.456 m<sup>2</sup> bruto površine stambenog i poslovnog prostora, od čega stambenog 134.008,28 m<sup>2</sup>, i poslovnog 14.447,72 m<sup>2</sup>. Prethodno, u datoj zoni, kao i u kontaktnim zonama, nalazile su se isključivo industrijski kompleksi: Fabrika građevinskih mašina „Radoje Dakić“ i Fabrika namještaja „Marko Radović“, kao i tekstilna industrija „Titex“ na lijevoj obali rijeke Morače. Prenamjena u stambeni kompleks uslijedila je nakon transformacije i valorizacije okolnih parcela, takođe prethodno fabričkih kompleksa, kao i nemogućnosti širenja industrijskih kapaciteta na tom području.

### **Aktuelna urbana politika u trenutku gradnje**

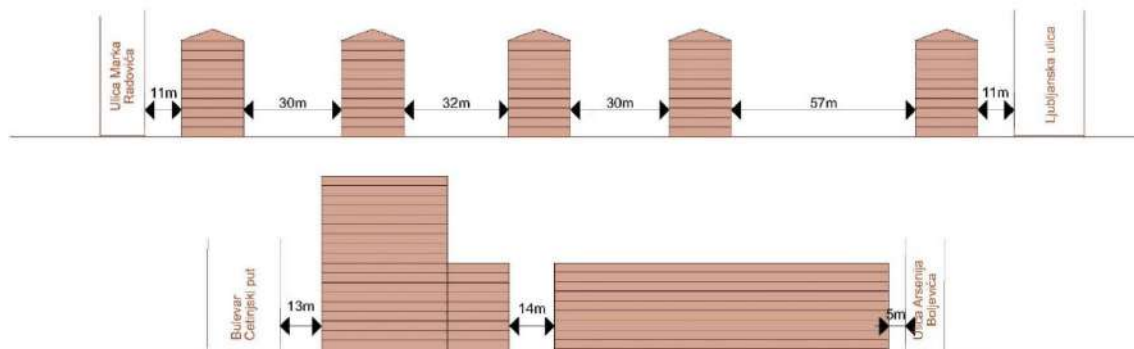
Usled tranzicionih promjena u privredi i gašenja industrije, dolazi do proglašenja stečaja fabrike Duvanski kombinat 2010. godine. Zemljište fabrike najprije je prodato privatnom investitoru u zatečenom stanju, a nedugo zatim je i dodatno valorizovano usvajanjem planskog dokumenta 2012. godine, kada se na predmetnoj lokaciji planira izgradnja stambeno–poslovnih objekata. Na taj način, namjena lokacije je transformisana iz industrijskog kompleksa u stambeni blok sa djelatnostima. Izgradnja je počela 2017. godine i traje i dalje. Tranzicione transformacije se jasno čitaju na primjeru ovog kompleksa, gdje je valorizacija zemljišta izvršena dopunom planskih dokumenata tek nakon prodaje zemljišta, na štetu državnog profita, a u korist privatnog investitora.



Slika 90. Prikaz 3d vizuelizacije UP5 Duvanski kombinat

### Analiza neposrednog okruženja

Međusobni odnos objekata u okviru kompleksa karakteriše rastojanje od 30–32 m između paralelno pozicioniranih objekata, kao i nešto više, tačnije 57 m između paralelnih objekata i ugaono postavljene segmenta. Takvo rastojanje daje mogućnost formiranja manjeg trga sa elementima za natkrivanje, što je svakako pozitivna sekvenca ambijentalne strukture. Ono što se karakteriše kao manje povoljno jesu rastojanja između objekata i okolnih saobraćajnica od samo 11 m, gdje se u tom pojasu nalaze trotoar i zelenilo, čime se stvara vrlo uzak zaštitni pojas između intenzivnog saobraćaja i stambenih sadržaja. U kombinaciji sa znatnom visinom objekata, koja u ovom slučaju iznosi i do devet etaža, ovako mala rastojanja od saobraćajnica nisu povoljna ni sa aspekta buke, niti sa aspekta vizuelnog komfora stanara.



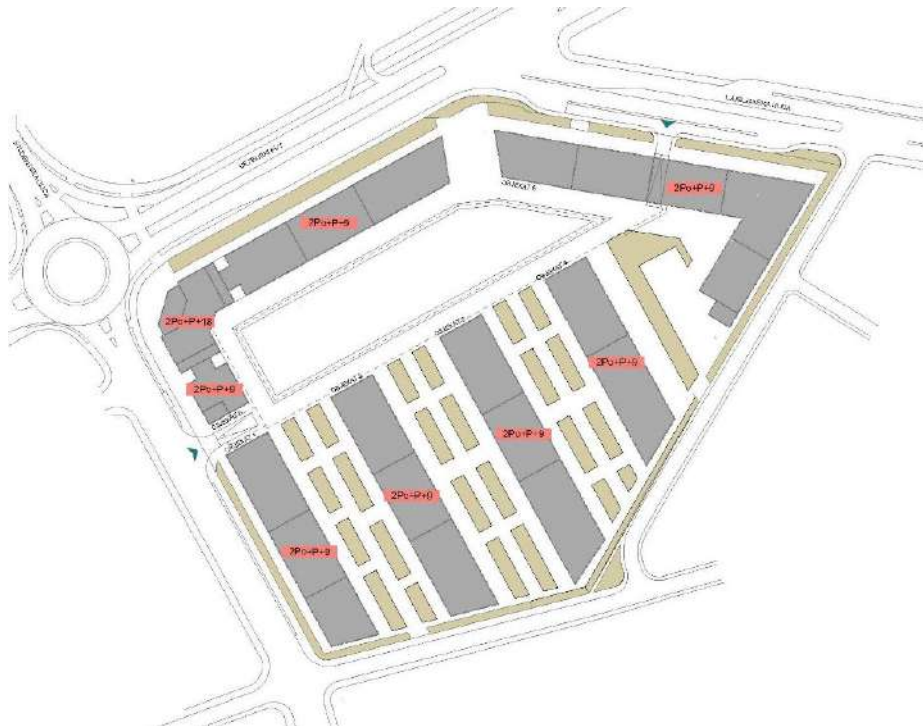
Slika 91. Prikaz udaljenosti fizičkih struktura u okviru UP Duvanski kombinat



*Slika 92. Prikaz objekata u okviru UP Duvanski kombinat*

### **Visinska regulacija**

Analizom spratnosti objekata u kompleksu, uočava se ista spratna visina od dvije podrumске etaže, sa čak 10 nadzemnih etaža u svim stambeno-poslovnim kompleksima. Visinom se ističe stambeno-poslovna kula, spratnosti P+18 i takođe dva pripadajuća nivoa podrumskih etaža. Spratnost u ovom slučaju nije prilagođena pripadajućem ambijentalnom kontekstu, s obzirom da je neposredna kontaktna zona u okviru DUP-a “Naselje Prvi maj“. U okviru pomenutog plana, direktan kontakt sa UP-om “Duvanski kombinat“ ima zona namijenjena stanovanju srednje gustine u okviru koje je predviđeno individualno stanovanje maksimalne spratnosti P+1+M - P<sub>v</sub>+2+M. Tako veliki kontrast u spratnostima dvije kontaktne zone svakako ne doprinosi stvaranju skladnog urbanog prostora, već narušava prostornu ravnotežu, vizuelni identitet i mjerilo naselja, što može negativno uticati na kvalitet boravka u prostoru i percepciju ambijenta od strane korisnika.



Slika 93. Prikaz spratnosti u okviru UP Duvanski kombinat

### Struktura stambenih jedinica

U okviru kompleksa nalaze se čak 1.664 stambene jedinice, a u radu će se analizirati jedna lamela, kako bi se detaljnije sagledali odnosi struktura i kvadratura stanova.

Faza 6 je lamela stambeno-poslovnog karaktera, u okviru kompleksa i sastoji se od 1.010,54 m<sup>2</sup> poslovnih prostora, i 162 stambene jedinice. Na jednoj etaži lamele nalazi se 18 stanova, sa jednim jezgrom vertikalnih komunikacija, koje se sastoji od 1 stepeništa i 2 lifta, uz dodatno protivpožarno stepenište. Opterećenost sprata velikim brojem stanova, na mali broj komunikacija, utiče na funkcionalnost prostora, te takva prostorna organizacija može dovesti do smanjenog nivoa privatnosti, otežane cirkulacije stanara, što zajedno negativno utiče na ukupni kvalitet stanovanja u okviru lamele.



Slika 94. Prikaz tipske osnove u okviru faze D, UP 5, DUP Radoje Dakić

Struktura stanova je takva da u cijelom objektu postoji 117 jednosobnih, 36 dvosobnih i 9 trosobnih stanova. Kvadrature stambenih jedinica su sledeće:

Jednosobni: 40,02–49,12 m<sup>2</sup>

Dvosobni: 68,02–72,37 m<sup>2</sup>

Trosobni: 94,06 m<sup>2</sup>

Pregled izdvojenih stambenih jedinica dat je u nastavku rada:

### Jednosobni stan



JEDNOSOBNI STAN J8	P (m <sup>2</sup> )
1 HODNIK	2.67
2 D.BORAVAK+TRPEZARIJA	15.84
3 KUHINJA	4.13
4 SPAVACA SOBA	11.53
5 KUPATILO	4.30
6 TERASA	1.55
<b>UKUPNO STAN J8</b>	<b>40.02 m<sup>2</sup></b>



JEDNOSOBNI STAN J1	P (m <sup>2</sup> )
1 HODNIK	4.33
2 D.BORAVAK+TRPEZARIJA	21.76
3 KUHINJA	4.28
4 SPAVACA SOBA	10.42
5 KUPATILO	4.30
6 TERASA	4.03
<b>UKUPNO STAN J1</b>	<b>49.12 m<sup>2</sup></b>

### Dvosobni stan



DVOSOBNI STAN D1	P (m <sup>2</sup> )
1 HODNIK	8.82
2 D.BORAVAK+TRPEZARIJA	24.07
3 KUHINJA	5.96
4 SPAVACA SOBA	10.65
5 SPAVACA SOBA	12.18
6 WC	1.73
7 KUPATILO	4.06
8 TERASA	3.99
9 TERASA	0.81
<b>UKUPNO STAN D1</b>	<b>72.27 m<sup>2</sup></b>



DVOSOBNI STAN D2	P (m <sup>2</sup> )
1 HODNIK	4.02
2 D.BORAVAK+TRPEZARIJA	22.75
3 KUHINJA	4.17
4 DEGAZMAN	2.90
5 SPAVACA SOBA	11.09
6 SPAVACA SOBA	15.35
7 WC	1.63
8 KUPATILO	5.82
9 TERASA	4.03
10 TERASA	0.61
<b>UKUPNO STAN D2</b>	<b>72.37 m<sup>2</sup></b>

## Trosoban stan



TROSOBNI STAN T1		P. (m <sup>2</sup> )
1	HODNIK	8.82
2	D.BORAVAK+TRPEZARIJA	24.40
3	KUHINJA	6.39
4	DEGAŽMAN	3.16
5	SPAVACA SOBA	10.34
6	SPAVACA SOBA	12.62
7	SPAVACA SOBA	9.37
8	WC	1.99
9	KUPATILO	4.36
10	GARDOBER	4.52
11	TERASA	4.11
12	TERASA	3.93
UKUPNO STAN T1		94.06 m <sup>2</sup>

Slika 95. Tipske stambene jedinice, faza D

### Materijalizacija objekata

Objekat je u *konstruktivnom* smislu riješen sa armirano betonskim platnima u oba pravca AB platna su 20 cm, 25 cm i 30 cm sa delimično prefabrikovanim sistemom tavanice tipa "Omni"  $d = 19 \text{ cm}$  ( $6.0 + 7.0 + 6.0 \text{ cm}$ ) izmedju stambenih etaža, i monolitne AB ploče u stepenišnom dijelu i dijelu erkera. *Spoljašnji zidovi* su zidani u bloku  $d=20 \text{ cm}$ , dok *su pregradni zidovi* takodje zidani  $d=9\text{cm}$ , sve je malterisano produžnim malterom. Unutrašnja vrata imaju okvir krila od drveta, preko kojeg se lijepi medijapan, obostrano furniran odabranim furnirom, pri čemu je ispunjena od stakla ili medijapana. *Fasadna bravarija* na svim stambenim etažama je od PVC petekomornih profila sa ispunom od termopan stakla i sa ugrađenom "Eslinger" roletnom. Bravarija na poslovnim prostorima se radi od aluminijskih trokomornih profila, takođe zastakljenim termopan staklom.

Predviđeni materijal za *pokrivanje objekta* je sendvič plastificirani trapezasti čelični lim, dok je *toplotna zaštita* na fasadi predviđena preko demit fasade sa slojem stirodura  $d=5.0\text{cm}$ . Klasičan pristup završnoj obradi fasade, bez prisustva inovativnih arhitektonskih elemenata, obrađen je u koloritu bavalita neutralnih boja. *Završni sloj podova* u dnevnoj i noćnoj zoni je hrastov parket I klase, dok je u kupatilima i kuhinjama predviđena keramika.

### Saobraćajna infrastruktura

U skladu sa zahtjevima definisanim Urbanističkim projektom (UP), neophodno je obezbijediti parking kapacitete u podzemnim etažama u skladu sa važećim normativima, koji predviđaju 1.1 parking mjesto po stambenoj jedinici, odnosno jedno parking mjesto na svakih  $50 \text{ m}^2$  poslovnog prostora. Na osnovu ukupne površine poslovnog prostora i broja stambenih jedinica,

utvrđena je potreba za ukupno 2.199 parking mjesta, koja su, prema dostupnoj tehničkoj dokumentaciji, u potpunosti obezbijeđena.

Međutim, iako su zahtjevi u pogledu parkiranja za rezidente i korisnike poslovnih sadržaja ispunjeni (čak 2.158 ostvarenih parking mjesta u dva nivoa podzemnih garaža), pristup unutrašnjem dijelu bloka motornim vozilima je otežan za posjetioce, budući da je saobraćaj u toj zoni predviđen isključivo za pješački režim kretanja. Ovakvo prostorno rješenje otežava svakodnevno funkcionisanje kompleksa, jer posjetioci nemaju mogućnost direktnog prilaza automobilima, što dovodi do čestih zastoja i privremenih zaustavljanja vozila u okolnim saobraćajnicama. Time se dodatno opterećuje već frekventna zona, stvarajući saobraćajne gužve i negativno utičući na ukupnu funkcionalnost prostora.

### **Tipologija vegetacije**

Zeleni pojas između objekata svodi se na postavljanje žardinjera na platou iznad podzemne garaže, u pojasevima širine 5 m. Osim žardinjera, jedino postojeće zelenilo je u pojasu pored saobraćajnica, koje se svodi uglavnom na nisko rastinje, dok je u žardinjerama kombinacija visokog i niskog rastinja. Usled nemogućnosti preciznog utvrđivanja zelenila u cjelokupnom kompleksu, s obzirom da radovi još traju, procenat radi procjene količine zelenila, uzet je na osnovu idejnog rješenja i iznosi 15% od ukupne površine kompleksa. Procijenjeni procenat smatra se nezadovoljavajućim, naročito u kontekstu gustine izgrađenosti i potrebe za stvaranjem kvalitetnog ambijenta za stanovanje.



*Slika 96. Prikaz zelenila u okviru bloka*

### **Arhitektonski identitet**

Arhitektonski identitet predmetnog kompleksa karakteriše izrazita uniformnost koja rezultira monotonom vizuelnom slikom prostora, bez jasno artikuliranih elemenata koji bi doprinosili prepoznatljivosti ili specifičnosti ambijenta. Arhitektura svih lamela oslanja se na gotovo

identične volumene, fasadne tretmane i ritmove otvora, čime se brišu granice između pojedinačnih objekata i stvara se utisak ponavljanja bez hijerarhije i izraza.

Ovakav pristup dovodi do gubitka identiteta samog prostora, čineći orijentaciju unutar kompleksa otežanom. Takva arhitektonska praksa, vođena pretežno funkcionalnim i ekonomskim parametrima, zanemaruje širi značaj arhitekture u oblikovanju identiteta zajednice i kvaliteta svakodnevnog života korisnika prostora.



*Slika 97. Prikaz UP5 Duvanski kombinat*

### **Javni objekti (škola, vrtić, dom zdravlja, kultura)**

U okviru kompleksa nije predviđeno postojanje školskih niti predškolskih objekata, već će korisnici obrazovnih ustanova koristiti kapacitete susjednih blokova. Trenutno, to nije ni jedna od kontaktnih zona, već se koriste kapaciteti DUP-a “Blok 5“ i “Novi Grad“, kao najbližih zona predmetnom bloku. Takođe, igrališta nisu prisutna u okviru projekta niti trenutno izvedenog stanja, kao ni kulturni sadržaji.

### **Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja**

Neplanska gradnja još uvijek nije zabilježena usled veoma kratkog vremenskog perioda od završetka izgradnje dijela kompleksa. Odsustvo vremena za spontane intervencije korisnika ili nelegalne dogradnje doprinijelo je očuvanju prvobitnog urbanističkog i arhitektonskog koncepta, te za sada nije došlo do značajnije degradacije prostora kroz neformalne zahvate.

### **Zaključak analize bloka**

Analizom predmetnog stambenog kompleksa može se zaključiti da prostorna organizacija i oblikovni koncept ne odgovaraju u potpunosti urbanom kontekstu u kojem se blok nalazi. Spratnost objekata, koja doseže i do devet etaža, značajno premašuje mjerilo okruženja,

stvarajući osećaj narušene prostorne ravnoteže. Rastojanja između paralelno pozicioniranih objekata nedovoljna su za obezbjeđivanje adekvatnog stepena privatnosti, osvijetljenosti i ventilacije stanova, naročito u kontekstu velike gustine izgradnje.

Poseban izazov predstavlja činjenica da se veliki broj stambenih jedinica oslanja na mali broj komunikacionih jezgara, što utiče na funkcionalnost i komfor svakodnevnog korišćenja prostora. Nedostatak zelenila u kompleksu svakako negativno utiče na formiranje kvalitetnog okvira za stanovanje.

Pozitivni aspekti odnose se na činjenicu da je stanarima obezbijeđen dovoljan broj parking mjesta, čime se izbjegavaju problemi vezani za parkiranje u svakodnevnoj upotrebi. Ipak, nedostatak predviđenih kapaciteta za posjetioce čini kompleks teško pristupačnim onima koji dolaze spolja, čime se dodatno ograničava njegova inkluzivnost i povezanost sa širom urbanom strukturom.

Površine stanova su adekvatne u smislu standarda, gdje su kvadrature jednosobnih stanova uglavnom iznad 40 m<sup>2</sup>, dok su dvosobni i trosobni stanovi takođe zadovoljavajući u kontekstu funkcije.

Kvalitet izvedene gradnje ocenjuje se kao dobar, što je važan segment u vrednovanju održivosti kompleksa. Međutim, arhitektonski identitet izostaje – dominira izrazita monotonija, bez jasno definisanih karakterističnih elemenata koji bi doprinosili stvaranju prepoznatljivosti i emocionalne povezanosti korisnika sa prostorom. Kompleks tako ostavlja utisak generičkog i arhitektonski anemičnog zahvata, kojem nedostaje karakter i jasna identitetska artikulacija u urbanom pejzažu.

## **7. ANALIZA REZULTATA DOBIJENIH ISPITIVANJEM KRITERIJUMA KARAKTERISTIČNIH STAMBENIH BLOKOVA**

Na osnovu tabelarno predstavljenih rezultata slijedi analiza kriterijuma gdje će se jasno definisati zaključna opažanja i razlike u pristupu tokom dva perioda planiranja i projektovanja u Podgorici. Najprije je potrebno naglasiti da je u tabeli prikazano svih šest prethodno obrađenih blokova kolektivnog stanovanja, sa namjerom upoređivanja dobijenih rezultata u periodu prije i posle tranzicije. Cilj je da se kroz rezultate utvrdi kako su se dobijeni parametri mijenjali kroz vrijeme, tačnije šta je i u kom periodu planiranja i projektovanja blokova kolektivnog stanovanja bio prioritet, u kontekstu vremena nastajanja.

blok / kriterijum	površina zahvata	godina izgradnje	investitor	skica fizičkog odnosa	udaljenost objekata	udaljenost od ulice	spratnost analiziranog objekta	odgovor spratnosti na kontekst	broj stanova na etaži	broj stanova u objektu / 1 ulaz	broj vertikalnih komunikacija	broj i procentualni udio stambenih jedinica u ukupnom broju stanova u objektu				ukupan broj stanova u objektu	kvadratura stambene jedinice				parking		zelenilo		javni objekti			arhitektonski identitet	prisustvo neplanske gradnje
												garsonjera	jednosobni	dvosobni	trosobni i višesobni		garsonjera	jednosobni	dvosobni	trosobni i višesobni	ostvareni parametar	zadovoljenost	ostvareni procenat	zadovoljenost	škola	vrtić	dom zdravlja		
DUP "Nova Varoš"																													
Blok P	14.049 m2	1971	OGP Titograd		16-22 m	10-11 m	P+M+4+Pk	zadovoljavajuće visine koje se uklapaju u kontekst okruženja	2-3 stana	10 i 15 stanova / 1 ulaz	1 stepenište i 1 lift / 1 ulaz	/	5 (20%)	10 (40%)	10(40%)	2 lamele / 25	/	43m2	76-83m2 *dvosobni i dvoiposobni	98m2	1.1p.m. / 1 stan	zadovoljavajući za stanare, ali nedovoljan u kontekstu svakodnevnog upotrebe zaposlenih u gradskoj zoni	10%	nezadovoljavajući nivo, uz neposrednu blizinu gradskog parka	ne postoji u okviru DUP-a Po+P+1 / 4000m2 u susjednom DUP-u, nezadovoljavajući kapacitet	ne postoji u okviru DUP-a postoje dva u susjednom DUP-u / zadovoljavajući kapaciteti	ne postoji u okviru DUP-a postoji jedan u susjednom DUP-u / zadovoljavajući kapaciteti	jednostavna i monohromatska fasada, očekivana za period gradnje / proporcije objekata u skladu sa kontekstom	prisutna u vidu zastakljenih terasa i nelegalne nadogradnje potkrovlja
Blok L	9.720 m2	1973	VP Titograd		10-20 m	2.5 m	P+10	znatno veća spratnost u odnosu na okruženje uz masivno prizemlje koje dobro komunicira sa okolinom/repna tačka gradske zone	4 stana / prizemlje stanova / spratovi	8	44 stanova	1 stepenište i 2 lifta	8 (18%)	36 (82%)	/	/	44	25-30m2	58m2	/	/	nedovoljan / svodi se na 18 spoljašnjih p.m. uz neposrednu blizinu javnog parkinga	nezadovoljavajući za stanare, nedovoljan u kontekstu svakodnevnog upotrebe zaposlenih u centralnoj gradskoj zoni	1-2%	nezadovoljavajući / ne postoji osim drveća i žardinjera	ne postoji u okviru DUP-a	ne postoji u okviru DUP-a postoji jedan u susjednom DUP-u / zadovoljavajući kapaciteti	inovativna arhitektura za period nastanka / iskorak u koloritu i formi	prisutna u vidu narušavanja originalnog kolorita
DUP "Novi Grad"																													
Blok A	74.500m2	1976	OGP Titograd		24-50 m	23-33 m	P+5	spratnost je ujednačena i dobro komunicira sa okruženjem, sa snažnim blokovskim frontovima	5 stanova	25 stanova / 1 ulaz	1 stepenište i 1 lift / 1 ulaz	/	20 (20%)	50 (50%)	30 (30%)	4 lamele / 100	/	41m2	51-61m2	88-92m2	0.80p.m. / 1 stan	nezadovoljavajući za stanare, nedovoljan u kontekstu svakodnevnog upotrebe zaposlenih u zoni velikog broja poslovnih prostora/institucija	23,5%	zadovoljavajući uz potrebu za boljim održavanjem	P+1 / 1.690m2 nedovoljni kapaciteti uz preopterećenost iz kontaktnih zona sa nedostajućim sadržajima	P+2 / 6.397m2 kapaciteti zadovoljavajući za predmetni DUP / preopterećenost iz kontaktnih zona sa nedostajućim sadržajima	ne postoji u okviru DUP-a	jednostavne forme, ujednačenost volumena, repetitivnost fasadnih elemenata / skromni oblikovni elementi arhitektonskih struktura u skladu sa periodom nastanka	prisutne u vidu zastakljenih terasa, izmjene fasadnih boja i nelegalne nadogradnje na poslednjim etažama
Blok B	74.268m2	1976	OGP Titograd		30-32 m	23-38 m	P+5	dosledna visinska regulacija / formiranje skladnih i ujednačenih fasadnih frontova	2 stana	12 stanova / 1 ulaz	1 stepenište i 1 lift / 1 ulaz	/	/	24 (66%)	12 (33%)	6 lamela / 72	/	/	75m2	98-100m2	0.80pm. / 1 stan	zadovoljavajući uz potrebu za boljim održavanjem	22,5%	zadovoljavajući uz potrebu za boljim održavanjem	P+1 / 6815m2 zadovoljavajući kapacitet uz veliku opterećenost od okolnih zona	P / 1600m2 i P+1 / 4160m2 2 objekta zadovoljavajućih kapaciteta uz veliku opterećenost od okolnih zona	P / 2300m2 zadovoljavajući kapacitet	življena dinamika i tehnološke inovacije formiraju izuzetno kvalitetno arhitektonsko rješenje	značajno prisutna u vidu zastakljenih terasa, promjene boje na fasadi, nadogradnje na spratovima
DUP "Blok 5"																													
Blok 5	326.900 m2	1983	SIZ		35-52 m	16-30 m	P+5 - P+16	zadovoljavajući postepeno povećanje u okviru bloka	2 - 3 stana	15-18 stanova / 1 ulaz	1 stepenište i 1 lift / 1 ulaz	257 (15%)	1200 (70%) *dvosobnim stanovima su se nazivali veći jednosobni	257 (15%) i višesobnih	1714 *u kompleksu	17-36m2	45-61m2	65-77m2	77-97m2	0.88p.m. / 1 stan	nezadovoljavajući usled nedostatka planirane garaze i svakodnevnog gustog saobraćaja u frekventnoj gradskoj zoni	38%	zadovoljavajući uz potrebu za boljim održavanjem	P+1 / 6815m2 zadovoljavajući kapacitet uz veliku opterećenost od okolnih zona	P / 1600m2 i P+1 / 4160m2 2 objekta zadovoljavajućih kapaciteta uz veliku opterećenost od okolnih zona	P / 2300m2 zadovoljavajući kapacitet	življena dinamika i tehnološke inovacije formiraju izuzetno kvalitetno arhitektonsko rješenje	značajno prisutna u vidu zastakljenih terasa, promjene boje na fasadi, nadogradnje na spratovima	
DUP "Univerzitetski centar"																													
Podcjelina 2	25.405 m2	2019	Master inženjering doo		38-45 m	3-16 m	3G+P+8 - 18+Pk	veća spratnost u odnosu na susjedne zone	6 stanova	53 stanova / 1 ulaz	1 stepenište i 2 lifta / 1 ulaz	8 (15%)	24 (45%)	16 (30%)	5 (10%)	3 lamele / 165	23-29m2	48-53m2	68-84m2	87-133m2 / trosobni 87-135 m2/ dupleksi	1.1 p.m. / 1 stan	zadovoljavajući uz evidentne nedostatke za posjetioce veoma frekventne gradske zone	12%	nezadovoljavajući / ne postoji osim uskih zelenih pojaseva i betonskih žardinjera	ne postoji u okviru DUP-a / plan se oslanja na planirane sadržaje u susjednom DUP-u "Radoje Dakić"	masivna i gabaritna arhitektura bez dinamike u fasadama / omogućeno zadovoljenje parametara bez uspostavljanja dijaloga sa urbanim kontekstom	nije značajno prisutno / zastakljene terase		
Podcjelina 3	25.085 m2	2008	Univerzitet Crne Gore		93 m	3-10 m	S+P+7	veća spratnost u odnosu na kontekst / iskorak u visinskoj regulaciji susjedne stambene zone	7 stanova	49 stanova / 1 ulaz	1stepenište i 1 lift / 1 ulaz	/	14 (28.5%)	14 (28.5%)	21 (43%)	49	/	51m2	79-93m2 *dvosobni i dvoiposobni	109m2	0.85p.m. / 1 stan	nedovoljan broj parking mjesta / deficit u trenutnom stanju, kao i u planiranom uzimajući u obzir dogradnju svih faza objekta sa garazom	9%	nezadovoljavajući / ne postoji osim uskih zelenih pojaseva i betonskih žardinjera	ne postoji u okviru DUP-a / plan se oslanja na planirane sadržaje u susjednom DUP-u "Radoje Dakić"	masivne linearne strukture, niz uniformnih fasadnih ponavljanja bez dijaloga sa urbanim kontekstom / arhitektura bez identiteta, stvarno neutralna	nije značajno prisutno / zastakljene terase		
DUP "Radoje Dakić"																													
Blok 2	17.759 m2	2008	Čelebić doo		27-60 m	11-12 m	P+5	spratnost je ujednačena i dobro komunicira sa okruženjem	6 stanova	30 stanova / 1 ulaz	1stepenište i 1 lift / 1 ulaz	5 (16,6%)	15 (50%)	5 (16,6%)	5 (16,6%)	30	34m2	50-51m2	64m2	113m2	12pm / 1000m2 stanovanja	zadovoljavajući sa minimalnim parametrima / evidentan nedostatak za posjetioce frekventne gradske zone	9,58%	nezadovoljavajući / prostor lišen vizuelnog identiteta / zelenilo se svodi na linearno uz saobraćajnice	ne postoji / planirana DUP-om i završeno konkursno idejno rješenje	ne postoji / planiran DUP-om i završeno konkursno idejno rješenje i glavni projekat	ne postoji / planirana DUP-om i završeno konkursno idejno rješenje	koherentan izraz, ali bez izraženog vizuelnog identiteta, uz mehaničko ponavljanje struktura čime se gubi lokalni narativ i vizuelna prepoznatljivost	nije značajno prisutno / zastakljene terase
UPS	43.625 m2	2016	Zetogradnja doo		16-38 m	8-13 m	S+P+7	spratnost je ujednačena i dobro komunicira sa susjednim blokovima, sa snažnim blokovskim frontovima	10 stanova	70 stanova / 1 ulaz	1 stepenište i 2 lifta / 1 ulaz	/	42 (60%)	14 (20%)	14 (20%)	70	/	46-54m2	65-72m2	90-102m2	1.1 p.m. / 1 stan	zadovoljavajući uz evidentne nedostatke za posjetioce veoma frekventne gradske zone	5,7%	nezadovoljavajući / ne postoji osim uskih zelenih pojaseva i betonskih žardinjera	ne postoji u okviru DUP-a	ne postoji u okviru DUP-a postoji jedan u susjednom DUP-u / zadovoljavajući kapaciteti	jednolične forme sa repetitivnim fasadnim elementima lišene inovativnog pristupa i savremenog izraza	nije značajno prisutno / zastakljene terase	
UP "Duvanski kombinat"																													
Duvanski kombinat	51.691 m2	2017	Zetogradnja doo		30-57 m	5-13 m	2G+P+9 - 18	veća spratnost u odnosu na kontekst / iskorak u visinskoj regulaciji susjedne stambene zone	18 stanova	162 stanova / 1 ulaz	1 stepenište + 1 PP stepenište i 2 lifta / 1 ulaz	/	117 (72%)	36 (22%)	9 (6%)	162	/	40-49m2	68-72m2	94m2	1.1 p.m. / 1 stan	zadovoljavajući uz evidentne nedostatke za posjetioce veoma frekventne gradske zone	15%	nezadovoljavajući / ne postoji osim uskih zelenih pojaseva i betonskih žardinjera na platou kompleksa	ne postoji u okviru UP-a / plan se oslanja na planirane sadržaje u susjednom DUP-u "Radoje Dakić"	uniformnost koja generiše monotone volumene i ne formira arhitekturu sa identitetom / gubi se vizuelna prepoznatljivost i pripadnost	nije značajno prisutno / zastakljene terase		

### 7.1. Analiza neposrednog okruženja

Nezaobilazan dio analize čini odnos izgrađenih objekata prema neposrednom okruženju, gdje se jasno uočava udaljenost objekata od susjednih izgrađenih struktura, ali i udaljenost od okolnih saobraćajnica.

Ako se izdvoje rezultati dobijeni za period *socijalizma*, uočavamo najmanju **udaljenost objekata** u zoni Bloka L, između dva solitera, koja iznosi 10 m, kao i 16 m u zoni DUP-a “Nova Varoš“, u Bloku P, dok se u ostalim blokovima kreće od 24 m do čak 52 m u zoni Bloka 5. Takođe, potrebno je izdvojiti objekte u blokovima DUP-a “Novi Grad“, gdje udaljenosti variraju od 24 m do čak 50 m. Predstavljena rastojanja omogućavaju adekvatno provjetranje i osunčanje blokova u kontekstu datih visina, kao i formiranje unutarblokovskih sadržaja.

Sa druge strane, *tranziciona arhitektura* prepoznaje korektna rastojanja između objekata, ali uz veću spratnost postavlja se pitanje adekvatnog osunčanja i provjetranja blokova. Konkretno, u okvirima UP5, DUP “Radoje Dakić“, uočavamo rastojanje od 16 m između objekata koji imaju znatno veću spratnost nego prethodno pomenuti blokovi, čak P+7. Takođe, u okviru UP-a “Duvanski kombinat“ uočava se rastojanje od 30 m između objekata spratnosti P+9, što odgovara obrascu da je povoljna udaljenost jednaka visini višeg objekta. Ipak, uprkos parametarskom zadovoljenju, objektivna slika sa terena ukazuje na blizinu objekata koja onemogućava intimu stanovnika i adekvatno osunčanje. Sa druge strane, svaki od analiziranih blokova iz postsocijalističkog perioda ima u jednoj od osa udaljenost između objekata koja omogućava formiranje unutarblokovskog trga, i varira od 45 m, do čak 93 m u okviru Potcejeline 3, DUP “Univerzitetski Centar“.

Posebno bitna kategorija planiranja kojoj je posvećena pažnja u socijalističkim blokovima jeste **udaljenost od saobraćajnica** koja se posebno ističe u Blokovima A i B, DUP-a “Novi Grad“, koja iznosi 23–38 m i u tom pojasu nalazi se *trotoar, zelena površina, trotoar i drvored*, što omogućava adekvatnu zvučnu i vizuelnu izolaciju objekata. Takođe, kao dobar primjer iz tog perioda izdvaja se Blok 5 (16–30 m), dok je nešto lošiji odnos još jednom u zoni DUP-a “Nova Varoš“ kada udaljenost od ulice varira 2–10 m. Ovakvi podaci ukazuju da se u centralnoj gradskoj zoni Nove Varoši usled poslijeratne obnove grada radilo na kvanitetu, tačnije nestašica stanova uslovlila je brzu i gustu gradnju. Za razliku od centralne gradske zone, dio grada preko rijeke Morače može poslužiti kao pozitivan primjer u okvirima ovog parametra.

Kada analiziramo rezultate *postsocijalističkih blokova*, dimenzija udaljenosti objekata od saobraćajnica varira od namjanih 3 m u okviru DUP-a “Univerzitetski Centar“, do maksimalnih 12–16 m u ostalim blokovima. Tako mala udaljenost ozbiljno degradira kvalitet urbane sredine i onemogućava formiranje zaštitnog pojasa svake vrste.

Kao **zaključak** ovog segmenta analize nameće se činjenica da su udaljenosti između objekata najkritičnije u uskoj centralnoj zoni grada, gdje je prisutna gusta izgradnja objekata, dok su ostale zone, kako socijalističke, tako i postsocijalističke uglavnom zadovoljavajućih parametara koji omogućavaju formiranje kvalitetnih unutarblokovskih prostora. Ipak, sa porastom spratnosti, upitno je rastojanje u određenim gradskim zonama, kada se uzme u obzir objektivno stanje. Najveće promjene desile su se u zoni pozicioniranja objekata u odnosu na ulicu, gdje je to rastojanje značajno opalo sa protokom vremena, pa se svelo sa nekadanjih 16–38 m, na svega 5–16 m udaljenosti, što se svakako ne može ocijeniti kao pozitivan slijed transformacija.

## 7.2. Visinska regulacija i odgovor spratnosti na kontekst

Kada se analizira **visinska regulacija** u periodu *socijalizma*, ne može se zauzeti generalan stav da su spratnosti bile standardne, jer iako je prisutna dominantna spratnost od P+5 / P+6 spratova, jasno se uočavaju izuzeci. To su soliteri u okviru Bloka L (P+10), kao i veći broj višespratnica u Bloku 5 (P+16), što ukazuje na inovativne momente stambene arhitekture tog perioda, gdje je sa znatno manjim tehnološkim mogućnostima istrajavano u namjeri da se pomjeraju granice građevinarstva. Važno je napomenuti da su blokovi, kada je riječ o periodu 70-ih godina, ujednačene spratnosti, sa izuzetno jakim fasadnim frontovima blokova, i veoma usklađenim vertikalnim strukturama. Kada je riječ o izuzecima tog perioda, to je svakako Blok 5 koji je u svojoj cjelosti ujednačenih visina i gabarita, sa pažljivo nivelisanim prelazima sa jedne spratnosti na drugu.

U *postsocijalističkom* periodu uočavamo znatno veće spratnosti, sa prosjekom od sedam nadzemnih etaža pa na više, sa najvećim brojem spratova prisutnim kod stambeno-poslovnih kula sa čak 19 nadzemnih etaža. Takvi podaci govore o tehnološkom napretku koji je svakako prisutan i u praksi, gdje se sa dodatnim većim brojem podzemnih etaža može donijeti zaključak o povećanoj motorizaciji i potrebi za većim brojem parking mjesta.

Kada se analizira **odgovor spratnosti na kontekst**, u domenu blokova iz *socijalističkog* perioda, uglavnom je odgovor zadovoljavajući i spratnost komunicira sa okruženjem. Jedini izuzetak jesu soliteri u Bloku L koji su svojom visinom znatno viši od neposrednog okruženja, ali u isto vrijeme predstavljaju repernu tačku ovog dijela grada i simbol nove prakse u arhitekturi tog vremena. Sa druge strane, arhitektura *tranzicije* donijela je takođe ujednačene spratnosti u skoro svim analiziranim blokovima, sa izuzetkom UP-a “Duvanski kombinat“, čiji su objekti znatno viši od objekata susjednog bloka, sa razlikom od čak sedam etaža. U nekim

od primjera ovog dijela analize spratnosti su postavljene isuviše ujednačeno, što za rezultat ima monotonu siluetu grada bez repera i akcenata.

Kao **zaključak** ovog segmenta rezultata, svakako je jasno da suprotno očekivanjima da period sa manje tehnoloških mogućnosti ne daje velike spratnosti, jasno vidimo da su spratnosti objekata iz perioda socijalizma bile skoro pa ujednačene sa onim iz postsocijalističkog perioda. Ovakvi podaci ukazuju na inovativno razmišljanje na polju urbanizma i arhitekture Podgorice u socijalističkom periodu. Takve inovacije generisale su reperne tačke grada i objekte koji su prepoznatljivi u silueti grada do danas. Razlika u spratnosti javlja se u broju podzemnih etaža, gdje je ona povećana u novijoj arhitekturi usled povećane upotrebe automobila u odnosu na period prije tranzicije.

Kada zaključujemo segment *odgovora spratnosti na kontekst*, svakako je u periodu socijalizma više zadovoljavajućih primjera, gdje objekti adekvatno komuniciraju sa neposrednim okruženjem. Sa druge strane, tranziciona arhitektura dala je mješovite rezultate, gdje iako dominiraju zadovoljavajući odnosi vertikalnih gabarita, imamo izuzetke gdje je znatna visinska razlika između susjednih zona u potpunosti zanemarena.

### 7.3. Struktura stambenih jedinica

Struktura stambenih jedinica proučavana je u tri segmenta.

U *prvom dijelu analize* akcenat je stavljen na **broj stambenih jedinica po etaži**, kao i broj stanova koji koriste jedne vertikalne komunikacije u sklopu objekta. Odgovor na predmetni dio ispitivanja ukazuje na kvalitet života stanara, i komfor upotrebe objekta u svakom trenutku. Takođe, ovo je jedan od parametara koji, pored udaljenosti objekata od saobraćajnica, veoma jasno ukazuje na promjene u načinu projektovanja i planiranja usled tranzicionih transformacija.

U tabeli se jasno uočava da je u *socijalističkom* periodu maksimalan broj stanova na jednoj etaži iznosio od 2 do maksimalnih 5 stanova na jednoj etaži. Izuzetak predstavljaju soliteri sa 8 stanova na samo jednoj etaži. U zbiru ukupnog broja stanova, dolazimo do podatka od 10 do maksimalnih 25 stanova koje koriste jedne vertikalne komunikacije i jedan ulaz u zgradu. Izuzetak je, očekivano, opet napravljen kada su u pitanju soliteri, gdje postoje ukupno 44 stana. Sa druge strane, u *postsocijalističkom* periodu broj stanova na jednoj etaži znatno je porastao, kao i broj etaža, pa tako na jednom spratu u prosjeku nailazimo na 6 do maksimalnih 18 stambenih jedinica na jednoj etaži. U odnosu na porast broja spratova, u prosjeku nailazimo na minimalnih 30 stanova koji koriste jedne vertikalne komunikacije, zatim prosječnih 49–53 stana i maksimalnih 70, odnosno 162 stana u UP “Duvanski kombinat“.

**Zaključno**, velike i očigledne razlike ukazuju na povećanje gustine stanovanja po m<sup>2</sup> stambenog objekta, gdje se broj stambenih jedinica koje koriste jedne vertikalne komunikacije znatno povećao. Takvi podaci ukazuju na ozbiljne promjene u kvalitetu stanovanja i upotrebe objekata, kao i na degradiranje koncepta stanovanja u odnosu na period prije tranzicije.

*Drugi dio analize* strukture stambenih jedinica odnosi se na **vrstu stambene jedinice** koja dominira u objektu u cilju sagledavanja promjene potreba društva za većim odnosno manjim stambenim prostorom. Kada govorimo o *garsonjerama*, jednako su zastupljene u obje kategorije blokova, ukoliko su uopšte prisutne, s obzirom da ih nema u pola obrađenih cjelina. Sa druge strane, *jednosobni stanovi* dominantno su prisutni u obje kategorije, pri čemu procentualno najviše, čak 82%, u soliterima Bloka L, dok prosječno prisustvo jednosobnih stanova u periodu prije tranzicije iznosi 20%. U postsocijalističkom periodu, taj procenat varira od 28,5% do čak 72% u UP "Duvanski kombinat". *Dvosobni stanovi* su prisutni u 40–66% u prvoj i nešto manje 16,6–30% u drugoj kategoriji. Sa druge strane, *trosobni i višesobni stanovi* u periodu prije tranzicije prisutni su u prosjeku 30–40%, dok su manje procentualno prisutni u objektima u drugoj, postsocijalističkoj grupaciji objekata, u prosjeku 6–20%, sa izuzetkom Potcjeline 3, i 43% trosobnih stanova. Dakle, ne može se izuzeti jednoličan zaključak iz izdvojenih rezultata, osim značajnijeg pada prisustva trosobnih i višesobnih stanova, i prosječno većeg prisustva jednosobnih stanova u postsocijalističkom periodu.

*Treća analiza* odnosi se na kvadrature stambenih jedinica u zavisnosti od broja prostorija. Garsonjere variraju u kvadraturi od 17–36 m<sup>2</sup> u obje grupacije blokova, dok su jednosobni stanovi takodje ujednačenih i nepromijenjenih kvadratura, u prosjeku 41–54 m<sup>2</sup>. Dvosobni stanovi 64–77m<sup>2</sup> u obje kategorije, sa izuzetkom nešto većih dvoiposobnih stanova od 83 m<sup>2</sup> u Bloku P i 93m<sup>2</sup> u Podcjelini 3. Trosobni i višesobni stanovi znatno su veći u postsocijalističkom periodu i iznose 87–135m<sup>2</sup>, za razliku od socijalističkog perioda gdje variraju 77–100 m<sup>2</sup>.

**Zaključno** razmatranje ovog segmenta rezultata govori da nema većih odstupanja u kvadraturi stanova određenih kategorija prije i posle tranzicionih transformacija, što svakako ukazuje na zadržavanje adekvatnih standarda kvadrature u odnosu na broj stanara stambene jedinice.

#### 7.4. Saobraćajna infrastruktura

Valorizacija stepena **ostvarenosti parametara parkinga** veoma je značajan segment analize, s obzirom na sve veće potrebe savremenih gradova za zonama mirujućeg saobraćaja.

Analizom *prve grupe blokova*, jasno se uočava da veći dio blokova nema zadovoljavajući odnos broja parking mjesta prema broju stanova, ili da, ukoliko ima, taj broj je dovoljan samo za stanare, ali ne i za ostale posjetioce frekventnih gradskih zona.

*Druga grupa blokova* kolektivnog stanovanja ukazuje na većim dijelom formalno zadovoljene parametre, uz takođe objektivne nedostatke parking mjesta u gusto naseljenim i posjećenim zonama oko tržnog centra. Posebno nezadovoljavajuće riješen problem parkiranja ima “Potcjelina 3“ koja uz sve buduće faze dogradnje nema dovoljan broj parking mjesta za sve stanare i zaposlene tog stambeno-poslovnog kompleksa.

**Zaključno**, iako uglavnom formalno zadovoljen, objektivno, broj parking mjesta je nedovoljan za rastuće potrebe stanovnika kako prve, tako i druge grupe blokova. Ipak, uzimajući u obzir da je trenutni broj parking mjesta blokova iz perioda socijalizma planiran i projektovan 70-ih godina, kada je potreba za parkiranjem bila mnogo manja nego danas, jasno je da je način sagledavanja budućeg razvoja grada bio veoma fokusiran na predviđanje rasta saobraćaja i budućih potreba njegovih stanovnika. Stoga, činjenica da, uprkos saznanjima o postojećim rastućim potrebama i dalje postoje blokovi i stambeni kompleksi projektovani sa minimalnim koeficijentom parking mjesta, upućuje na nesavjesno planiranje koje ne prati potrebe savremenog društva.

## 7.5. Tipologija vegetacije

U predmetnoj kategoriji analize sagledava se **ostvareni procenat zelenila** na nivou datog bloka. Kao jedan od segmenata analize koji je doživio najveće promjene kroz urbanu transformaciju grada, potrebno je obratiti pažnju na dobijene rezultate, gdje se jasno sagledavaju promjene nastale između dva procesa.

Detaljnijim sagledavanjem tabele, uočavamo najprije veoma nizak stepen ozelenjenih površina u zoni blokova u DUP-u “Nova Varoš“, gdje se u konkretnom Bloku P nalazi svega 1–2% zelenila, dok je u bloku L situacija nešto bolja, ali i dalje nezadovoljavajuća – 10%.

Ipak, povoljni rezultati prisutni su na nivou blokova u DUP-u “Novi Grad“, gdje zeleni pojas zauzima čak 23,5%, odnosno 22,5% od ukupne površine bloka. Takođe, zadovoljavajućim procentom zelenila smatra se onaj prisutan u okvirima Bloka 5, sa čak 38% površine bloka. Ovakav raspored i prostorna distribucija zelenih zona značajno doprinose stvaranju zdravijeg i prijatnijeg urbanog ambijenta, povećavajući kvalitet svakodnevnog života stanovnika kroz dostupnost rekreativnih površina, unapređenje mikroklimе i smanjenje negativnih efekata urbanizacije.

Sa druge strane, 50 godina kasnije, u novoformiranim gradskim zonama dešava se značajno opadanje nivoa zelenila što se jasno sagledava i kroz predmetnu tabelu. Procentualno, zeleni pojas u *drugoj grupi blokova* iznosi od 5,7% do maksimalnih 15% zelenila. Dobijeni rezultati ukazuju na veoma loše rangiranje zelenila među prioritarnim elementima u planiranju i

projektovanju stambenih blokova. Ovakvo odsustvo planski integriranih zelenih površina ukazuje na nedostatak održivog pristupa urbanističkom razvoju, gdje se kratkoročni investicioni ciljevi stavljaju ispred dugoročnog javnog interesa i kvalitetnog životnog ambijenta za stanovnike bloka. Važno je napomenuti da čak i blokovi koji imaju procentualno zadovoljene parametre zelenila, veoma često predstavljaju određenim svojim dijelom alternativno parkiralište ili prosto zapuštenu zelenu površinu.

**Zaključak** ovog segmenta rada nameće se kroz sagledavanje predstavljenih rezultata i neizbježno je kritički se postaviti prema savremenim urbanim praksama koje često podliježu interesima tržišta i investitora. Zone grada u kojima se zelenilo ne prepoznaje kao suštinski, već kao dekorativni element prostora sve su više zastupljene, a takođe neizbježno je uočiti da kvantitativna prisutnost zelenih površina ne garantuje nužno njihovu funkcionalnost, kvalitet niti održivost u savremenom urbanom kontekstu. Takođe, potrebno je napomenuti da se u arhitektonskoj praksi današnje Podgorice ne prepoznaje aktiviranje zelenih krovova, prisutno u savremenim gradovima, kao jedno od mogućih rješenja za poboljšanje ekoloških aspekata u ovoj arhitektonskoj tipologiji.

#### 7.6. Javni objekti (škola, vrtić, dom zdravlja)

Izuzetno bitan faktor u formiranju kvalitetno opremljenog urbanog bloka je postojanje **javnih ustanova**. Adekvatna kvadratura i broj takvih ustanova prema broju stanovnika bloka utiču na kvalitet života i značajno podižu životni standard. Detaljnim uvidom u prikaz rezultata kroz tabelu, uočavamo prisustvo ovih ustanova u *prvoj grupi analiziranih blokova*. Svaki od blokova socijalističkog perioda ima u svom pripadajućem DUP-u *osmogodišnju školu i vrtić*, osim Blokova P i L u DUP-u "Nova Varoš" koji se služe kapacitetima ustanova iz susjedne zone. U slučajevima kada objekti postoje, primjećujemo da ili nemaju dovoljan kapacitet za rastuće potrebe predmetne zone ili su preopterećeni od strane stanovnika susjednih, postsocijalističkih blokova. *Dom zdravlja* zastupljen je u okvirima DUP-a "Blok 5", u zoni "Novog Grada" ne postoji, dok su stanovnici DUP-a "Nova Varoš" korisnici kapaciteta susjedne zone.

Sa druge strane, veoma loše stanje u opremljenosti *postsocijalističkih blokova* predmetnim sadržajima još jednom ukazuje na izmjene u prioritetima prilikom planiranja i projektovanja novih urbanih cjelina. Moglo bi se reći da je to jedan od kriterijuma koji kroz rezultate ukazuje na drastičan pad u prioritetima izgradnje javnih objekata, s obzirom na redosled kojim se objekti grade. Kao što je prikazano kroz tabelu, u okviru DUP-a "Radoje Dakić" planirani su sadržaji kako škole i vrtića, tako i doma zdravlja, ali oni još uvijek nisu izgrađeni, već su u fazi

projektovanja idejnog ili glavnog projekta. Problematičan aspekt takvog formiranja bloka leži u činjenici da se javni objekti grade nakon što su svi stambeni objekti mahom završeni. Useljeni stanovnici se zatim naslanjaju na susjedne zone kada su u pitanju osnovne obrazovne i zdravstvene usluge i time opterećuju ustanove susjednih blokova, koji zatim imaju otežano funkcionisanje. U ostalim analiziranim blokovima ovi sadržaji ne postoje i uglavnom nisu ni planirani, već je planom predviđeno da se oslanjaju na susjednu zonu.

**Zaključno**, sadržaji koji bi trebalo da čine centralnu zonu svakog stambenog kompleksa, sa uslugama dostupnim stanovništvu značajno su degradirani u smislu prioriteta izgradnje. U postsocijalističkoj Podgorici, oni su ostavljeni za kraj, kada su škole i vrtići susjednih zona preopterećeni, a stambeni kompleksi uveliko naseljeni. Svakako se da utvrditi da je u periodu socijalizma stav prema predmetnim ustanovama bio drugačiji, te da se kroz ove sadržaje najlakše sagledavaju promjene u urbanim strukturama koje su nastupile kao posledica društvenih i političkih promjena.

### 7.7. Arhitektonski identitet

Arhitektura je ogledalo svakog društva i pokazatelj socio-političkih prilika i stanja u kome se društvo nalazi. Analiza identiteta i arhitektonskog izraza Podgorice u *socijalističkom periodu* iznenađuje, s obzirom da se nakon pregleda rezultata može utvrditi da, uprkos često naglašavanoj činjenici da je arhitektura socijalizma veoma pojednostavljena, ona ipak ima više inovativnih rješenja nego arhitektura nakon tranzicije. Ako se analiziraju objekti blokova u sklopu DUP-a "Novi Grad", ili blok P u sklopu DUP-a "Nova Varoš", evidentna je pojava objekata ujednačenih gabarita, monohromatskih fasada, bez značajnih iskoraka u smislu vizuelnog izraza. Takav rezultat arhitektonske prakse može se pripisati vremenu nastanka, kao i poslijeratnim okolnostima, kada se dešavao nagli porast stanovništva, pa je rasla i potreba za naseljavanjem gradskih zona. Ipak, iskorak se može primijetiti na dva, čak i danas, veoma atraktivna stambena bloka – Blok L i Blok 5. Vizuelna dinamika i kvalitet arhitektonskog izraza prisutan u Bloku 5 do danas nije ponovljen u nekom od stambenih kompleksa Podgorice. Takođe, soliteri u centralnoj zoni grada do danas su jedini objekti te vrste koji su prepoznati kao inovativni za vrijeme u kom su izgrađeni, a koji i danas predstavljaju značajan objekat crnogorske arhitektonske scene. Da se zaključiti da, iako je većina objekata iz perioda socijalizma lišena reprezentativnosti u cilju ispunjenja funkcionalnih zahtjeva, reprezentativni objekti napravljeni tada i 50 godina kasnije zadržali su svoju arhitektonsku vrijednost i opstali kao jedinstveni primjeri uspješne graditeljske prakse kada je u pitanju crnogorska arhitektonska scena.

Sa druge strane, *tranzicioni period* donio je veliki broj novoizgrađenih stambenih objekata, siromašnog arhitektonskog izraza uprkos tehnološkom napretku koji u izgradnji omogućava mnogo više nego ranije. Tehnološke mogućnosti imaju svoj doprinos u dijelu povećanja spratnosti i raspona u objektima, ali su veoma skromno iskorištene kada je u pitanju arhitektonski izraz i materijalizacija. Svaki od analiziranih objekata iz druge grupe blokova ima slične ili iste rezultate u krajnjoj tabeli. Uočava se iznova pojava jednoličnih fasada, masivnih gabarita, repetitivnih elemenata na fasadama, kao i uniformnost koja generiše arhitekturu bez prepoznatljivosti i identiteta. Poražavajuće je što sa novim mogućnostima, pa čak i globalnim trendovima, arhitektonski izraz postsocijalističke Podgorice oslikava funkcionalne zahtjeve uz maksimalno zadovoljenje zadatih parametara. Profit investitora postavljen je kao prioritet, pa stoga nailazimo na stambene blokove u kojima se gubi osjećaj pripadnosti za stanovnike, usled ponavljanja identično riješenih fasada na susjednim parcelama datog bloka. Uniformnost čitavih kompleksa stvara osjećaj dezorjentisanosti posjetilaca i na taj način se gubi lokalni narativ mjesta i vizuelna prepoznatljivost.

Rezultati ovog segmenta rada ukazuju na loše razvojne trendove kada je u pitanju generisanje arhitektonskog izraza objekata kolektivnog stanovanja, gdje se zaključuje da su u periodu socijalizma nastali objekti koji svojom arhitektonikom i formom prevazilaze objekte nastale prije samo 20 godina.

### **7.8. Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja**

Tragovi neplanske gradnje i izmjena tokom upotrebe na objektima nastalim *u periodu socijalizma* veoma su prisutne, na šta ukazuje i tabela. Svaki od blokova ima prisutno zastakljivanje terase, kao odraz funkcionalnih potreba stanara. Takođe, u svakom od blokova manje ili više je prisutno neplansko farbanje fasade, ali je najviše posledica ostavilo na solitere Bloka L, kojima je na taj način oduzet originalni, izvorni izgled i kolirit. Sa druge strane, na isti način devastirane su fasade objekata u Bloku 5, gdje se osim narušavanja kolorita, narušava i arhitektonika objekata. Intervencije poput zatvaranja određenih elemenata, kao što su konzolne terase, koji su u određenim segmentima bloka važan dio morfologije objekta, degradiraju originalnu zamisao arhitektonske kompozicije bloka.

*U drugoj grupi blokova* nisu uočene veće prostorne ili oblikovne intervencije, izuzev povremenih zastakljivanja terasa. Ovakvo stanje može se objasniti činjenicom da su objekti relativno nedavno izgrađeni, te vremenski okvir još nije omogućio razvoj značajnijih promjena u njihovoj strukturi ili izgledu. **Zaključno**, veća količina izmjena desila se na objektima

socijalističkog perioda, tokom duže upotrebe samih objekata, dok se na objektima novijeg datuma svodi na manje intervencije.

### 7.9. Zaključak analize rezultata

Uzimajući u obzir sve prethodno izvedene zaključke pojedinačnih kategorija, osvrnućemo se na kriterijume koji su doživjeli najveće izmjene kroz procese tranzicije.

Očigledno je, najprije, da su sve **investicije** prije tranzicije bile javne, tačnije državne, dok se nakon perioda tranzicije najvećim dijelom stambeni blokovi grade kao rezultat privatnih investicija.

**Analiza neposrednog okruženja** – odnos se nije promijenio u značajnoj mjeri, kada govorimo o udaljenosti objekata, ali su drastične promjene nastupile u dijelu udaljenosti objekata od ulice. Pad u pomenutom rastojanju, sa maksimalnih 38 m u socijalističkim blokovima, na maksimalnih 16 m u postsocijalističkim blokovima, ukazuje na negativan razvoj odnosa fizičkih struktura u urbanoj strukturi nakon tranzicije.

**Spratnost** je doživjela porast kada govorimo o prosječnim blokovskim visinama (sa P+5 - P+6 na P+7 - P+9) , ali i objekti solitera odnosno stambeno-poslovnih kula su takođe porasli sa maksimalnih P+16 na P+18.

**Struktura stambenih jedinica** nije se značajno promijenila tokom tranzicionog perioda, ali su drastične promjene nastupile u dijelu broja stambenih jedinica na etažama, gdje se uočava porast sa 2–5 stanova, na prosječnih 7–10 stanova po etaži, uz maksimalnih čak 18 stanova na jednoj etaži. To dovodi do zbira od nekada prosječnih 10-25 stanova u objektu, do današnjih 30–70 stanova u objektu, uz maksimalnih čak 162 stana. Prikazani podaci jasno utiču na pad komfora prilikom upotrebe stambenog objekta, uz dodatno smanjenje privatnosti stanovanja.

**Materijalizacija objekata** ukazuje na upotrebu armirano-betonskih elemenata konstrukcije, uz zidanje zidova blokovima različitih debljina, kako spoljašnje, tako i unutrašnje. Primjećuje se primjena prefabrikovanih elemenata u objektima novijeg datuma, dok je velika razlika napravljena u dijelu fasadne bravarije koja je umjesto nekadašnje drvene sada od aluminijumskih ili pvc profila. Prednost nekadašnje gradnje prisutna je u enterijeru, gdje je gotovo u svim slučajevima stambeni objekat bio opremljen enterijerskim elementima u vidu ormara i zidnih obloga. Naravno, najveća prednost postsocijalističkih objekata je termoizolovana fasada koja doprinosi komforu stanovanja i energetskej efikasnosti objekata. Ipak, mora se naglasiti da upravo pojednostavljenost fasada i fasadnih elemenata, nepostojanje inovativnih materijala i struktura dovodi do monotonije u arhitektonskom izrazu urbanih sredina.

**Saobraćajna infrastruktura** jedan je od parametara koji je u obje grupe analiziranih blokova zadovoljavajući za stanare, ali ne i za posjetioce frekventnih zona, ili u potpunosti nezadovoljavajući. Ipak, mora se naglasiti da su socijalistički blokovi projektovani u vrijeme mnogo manje motorizacije, a i dalje uspijevaju da pariraju postsocijalističkim standardima parkiranja, što ukazuje na bolje urbanističko planiranje koje je uzimalo u obzir budući razvoj grada i potreba stanovnika.

**Tipologija vegetacije** još je jedan od kriterijuma koji je pokazao velike razlike u planiranju blokova kolektivnog stanovanja. Sa učešćem zelenila od 23%–38% (sa izuzetkom blokova u centralnom dijelu grada gdje je taj procenat značajno manji - 10%) , dešava se značajan pad na prosječnih 5,7–15% zelenila u postsocijalističkim blokovima. Kao jedan od kriterijuma sa najdrastičnijom transformacijom tokom tranzicionih promjena, zaključujemo da je nivo zastupljenosti zelenila pretrpio radikalnu redukciju u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, što za posledicu ima trajno narušene ambijentalne i funkcionalne vrijednosti prostora.

**Arhitektonski identitet** objekata takođe je doživio svoju transformaciju, s obzirom da su se iz grupe blokova iz perioda socijalizma izdvojila čak dva bloka (soliteri u Bloku L i Blok 5) koja su obilježila iskorak u smislu arhitektonskog stvaralaštva tog perioda, a ujedno su simboli urbanističkog i estetskog promišljanja tadašnje arhitektonske prakse, predstavljajući prepoznatljive orijentire u gradskom prostoru i noseći vrijednosti koje nadilaze funkcionalnu dimenziju stanovanja. Sa druge strane, iz postsocijalističkog perioda ne mogu se izdvojiti objekti koji su naslijedili pomenuti identitet, pa se i kroz ovaj kriterijum jasno čitaju rezultati tranzicionih transformacija.

**Javni objekti** jasan su pokazatelj transformacija, s obzirom da se kroz tabelu u prvoj grupi blokova jasno uočava prisustvo predmetnih sadržaja, ako ne u okvirima plana, onda već u susjednom planu. Sa druge strane, u drugoj grupi blokova, apsolutno ne postoje izgrađeni javni sadržaji, u najboljem slučaju su planirani ili uopšte nisu planirani već se oslanjaju na susjednu zonu. Planiranje i izgradnja čitavih stambenih kompleksa bez prvobitne izgradnje javnih objekata školstva i zdravstva slika je vremena i trendova koje je tranzicija donijela, gdje se jasno čitaju prioriteti i nosioci ključnih odluka. Kao blok koji se izdvojio kao najbolje opremljen sa pomenutim sadržajima izdvaja se Blok 5, kao i Blokovi A i B u sklopu DUP-a “Novi Grad“, dok se svi kvartovi iz druge grupe mogu okarakterisati kao nepovoljni za stanovanje u smislu postojanja javnih sadržaja.

**Izmjene tokom upotrebe / neplanska gradnja** prisutna je u mnogo većoj mjeri u prvoj grupi objekata, ali je takav rezultat razumljiv uzevši u obzir datum nastajanja jedne i druge grupe objekata.

Još jedan segment zaključka analize rezultata bio bi isticanje bloka sa najpovoljnijim parametrima, kao i bloka koji ima nepovoljne rezultate kroz više aspekata.

Pažljivom analizom tabele, evidentno je da **Blok 5 primjer bloka kolektivnog stanovanja sa zadovoljenim najvećim brojem parametara**. Najviše se takav rezultat ističe kroz kombinaciju velikog procenta zelenila, postojanje javnih ustanova odgovarajućeg kapaciteta kao i zadovoljavajući arhitektonski identitet. Takođe, stanovanje u ovakvom bloku omogućava komfor sa 2–3 stambene jedinice na etaži, uz adekvatnu udaljenost, kako od ulice, tako i od susjednih objekata. Nedostatak ovog bloka odražava se kroz veliku količinu izmjena na objektima nastalim tokom godina korištenja, nepovoljnog broja parking mjesta (povoljno planiranih, ali ne i realizovanih), neadekvatno održavanje zelenih površina, kao i nepovoljan pristup bloku kroz sporedne i manje saobraćajnice.

Sa druge strane, UP “**Duvanski kombinat**“ pokazao se kao jedan od blokova sa **najnepovoljnijim parametrima**, do čega dovode sledeći podaci: izuzetno velika spratnost u odnosu na kontekst i susjednu zonu, mali procenat zelenila, blizina ulice kao i veliki broj stambenih jedinica, kako na spratu, tako i u okviru cijelog objekta. Pored svih navedenih nedostataka, posebno se ističe pitanje vizuelnog i arhitektonskog identiteta lišenog vizuelne prepoznatljivosti i dijaloga sa urbanim kontekstom, koji se svodi na puko zadovoljenje parametara i implementaciju identičnih fasadnih elemenata.



*Slika 98. Prikaz DUP Blok 5 i UP Duvanski kombinat*

## 8. ANKETA

### 8.1. Metodološki okvir istraživanja i statistička analiza podataka

Cilj istraživanja je da se sagleda kvalitet stanovanja u različitim djelovima Podgorice kroz percepciju samih stanovnika. Istraživanje nastoji da identifikuje zadovoljstvo urbanističkim i arhitektonskim rješenjima, kao i glavne nedostatke i prednosti stanovanja u pojedinim kvartovima. Na taj način dobijaju se relevantni podaci koji mogu poslužiti kao osnov za unapređenje urbanističke politike i razvoj održivih stambenih prostora. Poseban akcenat

stavljene su na poređenje novih i starijih kvartova, kako bi se utvrdile razlike u kvalitetu života i potrebama stanara. Ovim istraživanjem se takođe želi doprinijeti boljem razumijevanju uticaja urbanizacije, infrastrukture i društvenih faktora na oblikovanje životnog standarda u glavnom gradu Crne Gore.

### **Instrumenti**

Za sprovođenje istraživanja korišćeni su različiti instrumenti. Za prikupljanje podataka anketni upitnik (online) – prikupljeni podaci od većeg broja ispitanika sa područja Podgorice koja su obuhvaćena istraživanjem. Upitnik je koncipiran u formi koja uključuje zatvorena i otvorena pitanja o zadovoljstvu, potrebama i stavovima. Za obradu prikupljenih podataka korišćen je program IBM SPSS 23.

### **Metod prikupljanja podataka**

Metod prikupljanja podataka zasniva se na primjeni online anketnog upitnika kreiranog putem platforme Google Forms. Ovaj metod omogućava brzo i jednostavno prikupljanje odgovora od većeg broja ispitanika, uz mogućnost distribucije upitnika putem elektronske pošte, društvenih mreža ili drugih digitalnih kanala komunikacije. Prednost ove metode je u tome što obezbjeđuje anonimnost ispitanika, čime se smanjuje mogućnost socijalno poželjnih odgovora, kao i automatsku obradu i sistematizaciju podataka, što značajno olakšava njihovu dalju analizu. Nedostatak je potencijalna ograničenost uzorka, jer se do ispitanika dolazi isključivo online kanalima, što može isključiti određene populacione grupe koje nemaju pristup internetu ili ne koriste digitalne tehnologije. U slučaju navedenog istraživanja, ispitanici su morali biti stanovnici nekog od kvartova obuhvaćenih uzorkom.

Period sprovođenja istraživanja: maj – jun 2025.

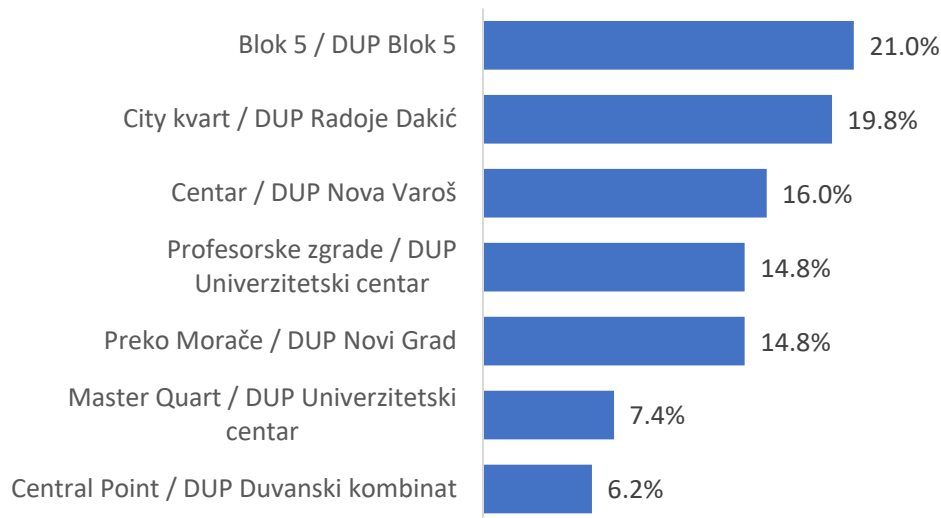
### **Uzorak**

U istraživanju je učestvovao 81 ispitanik. Ova veličina uzorka pruža dovoljno podataka za deskriptivnu i komparativnu analizu, iako se ne može smatrati potpuno reprezentativnom za cijelu populaciju stanovnika Podgorice. Uzorkom su obuhvaćeni stanovnici različitih djelova grada, što omogućava upoređivanje iskustava između novih i starijih stambenih cjelina. Podobnost uzorka ogleda se u tome što su ispitanici direktni korisnici stambenog prostora i samim tim najbolje mogu procijeniti kvalitet stanovanja, urbanistička rješenja i glavne nedostatke u svojim kvartovima. Ipak, treba naglasiti da je uzorak prigodan (engl. convenience sample), jer se temelji na dostupnim ispitanicima koji su bili voljni da popune online upitnik. To znači da rezultati mogu biti ograničeni u smislu generalizacije na širu populaciju, ali i dalje daju vrijedne uvide u percepcije i stavove stanovnika.

## 8.2. Rezultati ankete

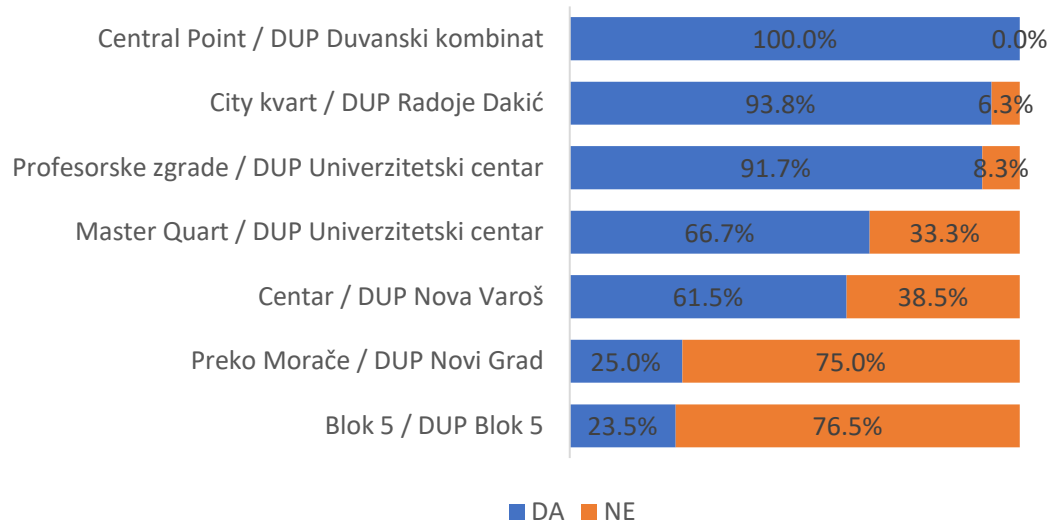
Istraživanjem su obuhvaćeni ispitanici iz 7 stambenih djelova grada Podgorice, koji obuhvataju nove kvartove (City kvart, Profesorske zgrade, Master Quart i Central Point), ali su zastupljeni i “stariji” djelovi grada, kao što su Blok 5, Centar i Preko Morače). Distribucija ispitanika prema djelovima grada u kojima žive može se vidjeti na Grafiku 1. Većina rezultata istraživanja biće sagledana kroz prizmu ispitanika iz različitih djelova grada. Najveći procenat ispitanika je iz Bloka 5, njih 21%, dok je 6.2% ispitanika iz Central Point-a.

*Grafik 1: U kom dijelu grada Podgorice živite?*



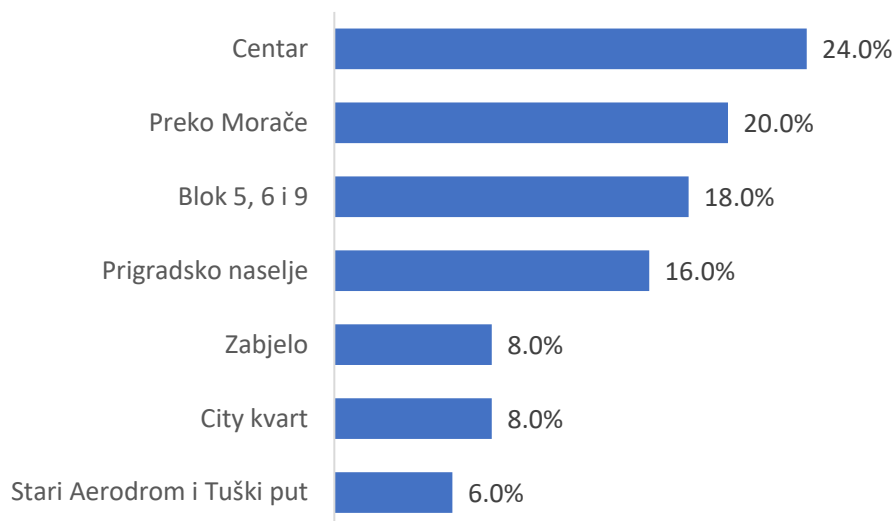
61.7% ispitanika je odgovorilo da se u sadašnji kvart doselilo iz nekog drugog dijela Podgorice, dok za 38.3% ispitanika možemo zaključiti da im je sadašnji kvart stanovanja i mjesto gdje oduvijek žive. Na Grafiku 2 možemo vidjeti da se stanovnici Central Pointa uglavnom jesu doselili iz drugog dijela Podgorice, za razliku od Bloka 5, gdje je taj procenat svega 23.5%

*Grafik 2: Da li ste se u sadašnji kvart doselili iz nekog drugog dijela Podgorice?*



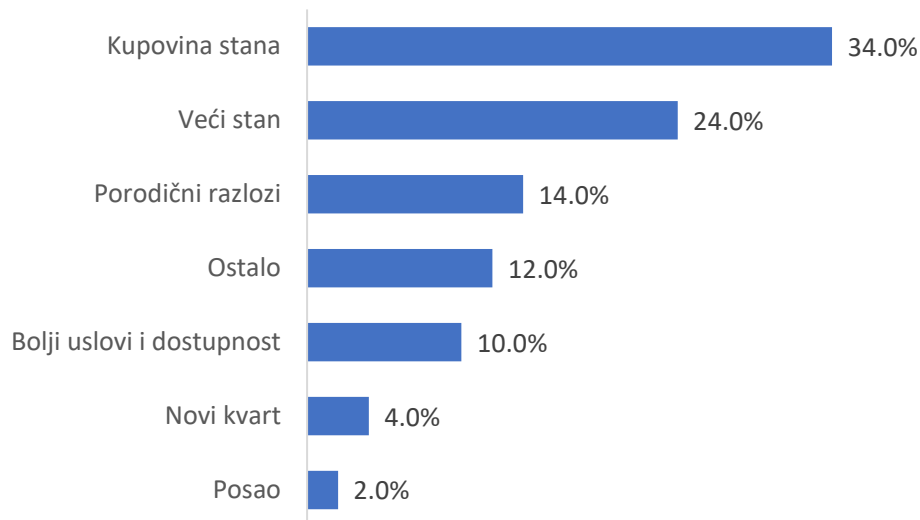
Kada govorimo o doseljenu, distribucija pokazuje da najviše ispitanika dolazi iz Centra grada (24%) i Preko Morače (20%), dok je najmanji procenat doseljenika sa Starog Aerodroma i Tuškog puta, svega 6% (Grafik 3).

*Grafik 3: Iz kog dijela Podgorice ste se doselili?*



Glavni motivi preseljenja uključuju donošenje odluke o kupovini stana, obezbjeđenje većeg stambenog prostora i porodične razloge. Dok je manji broj ispitanika kao razlog naveo bolje uslove i dostupnost (bolju lokaciju, kvalitetniju infrastrukturu i blizinu sadržaja poput škola, vrtića i tržnih centara). Navedeni faktori na Grafiku 4 značajno utiču na odluke o kupovini ili iznajmljivanju stanova.

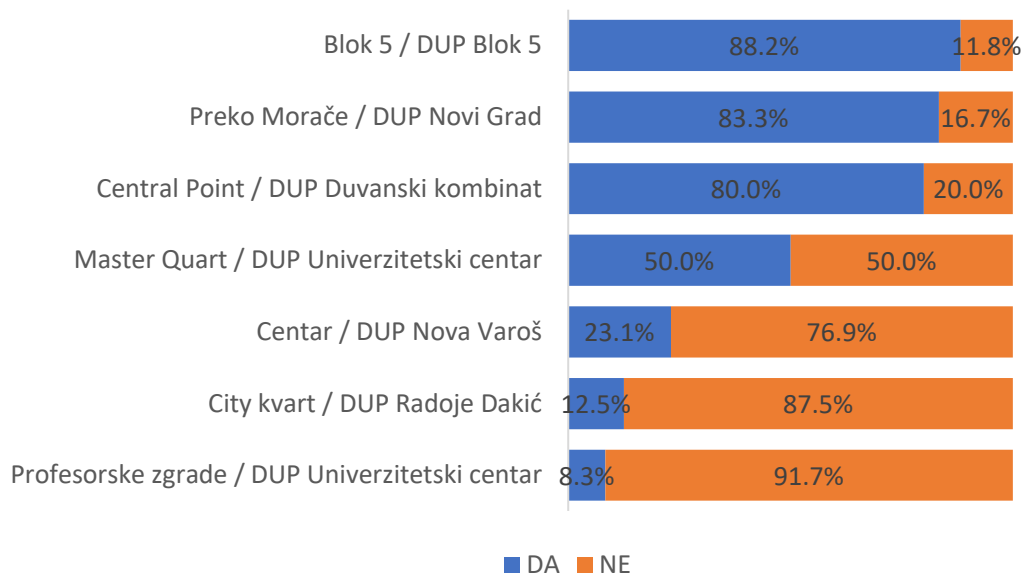
*Grafik 4: Koji je glavni razlog preseljenja iz prethodnog u trenutno mjesto stanovanja?*



Većina ispitanika izražava određeno zadovoljstvo urbanističkim rješenjem, što se može tumačiti kao rezultat nedostatka zelenih površina, parkirališta ili preopterećenosti saobraćajnica.

46.9% ispitanika smatra da je urbanističko rješenje kvarta u kom trenutno živi na zadovoljavajućem nivou, dok njih 53.1% smatra da to nije tako. U zavisnosti od kvarta u kom ispitanici žive, podaci su prikazani na Grafiku 5, pa možemo zaključiti da ispitanici iz Bloka 5 i Preko Morače donekle jesu zadovoljni postojećim urbanističkim rješenjem, za razliku od ispitanika iz novijih djelova grada, kao što su City kvart i profesorske zgrade

*Grafik 5: Da li smatrate da je urbanističko rješenje kvarta u kom trenutno živite na zadovoljavajućem nivou?*



Kao što je bilo očekivano, 28.6% ispitanika smatra da je parking glavni nedostatak kvarta u kojem trenutno žive. Zatim je tu nedostatak zelenih površina, nepostojanje škola i vrtića, zdravstvenih ustanova i igrališta (Grafik 6). Osim navedenih nedostataka, ispitanici su još kao nedostatak naveli buku, saobraćajne gužve i probleme sa međuljudskim odnosima i (ne)kulturom stanovanja. Sve ovo ukazuje na potrebu za unapređenjem urbanističkih politika i boljom regulacijom gradnje.

*Grafik 6: Šta smatrate da su glavni nedostaci kvarta u kom trenutno živite?*



Kada pogledamo distribuciju odgovora na pitanje nedostataka u kvartovima stanovanja, zaključujemo da je najviše odgovora kod ispitanika iz City kvarta i Profesorske zgrade i oni su prikazani na graficima 7 i 8.

*Grafik 7: Glavni nedostaci kvarta – City kvart /DUP Radoje Dakić*

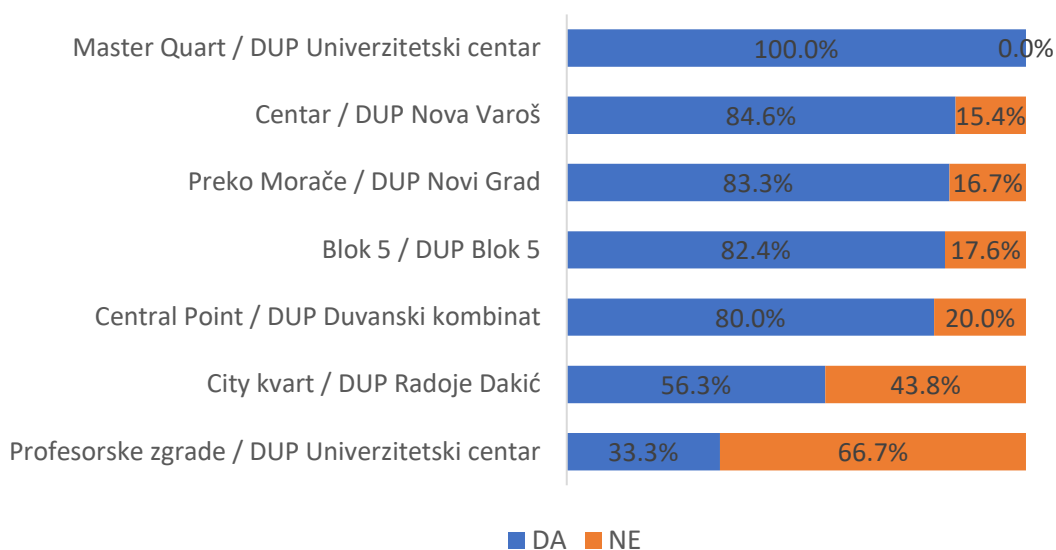


Grafik 8: Glavni nedostaci kvarta – Proforske zgrade /DUP Univerzitetski centar



Više od dvije trećine ispitanika zadovoljno je kvalitetom gradnje, što govori o relativno dobrom standardu građevinskih materijala, ali i dalje postoji značajan procenat nezadovoljnih koji ukazuje na probleme u određenim područjima i stambenim kompleksima. Čak 71.6% ispitanika smatra da je kvalitet upotrijebljenih materijala u zgradi gdje žive na zadovoljavajućem nivou, dok 28.4% ispitanika ne dijeli njihovo mišljenje. Stanovnici Master Quart-a i “starih“ djelova Podgorice smatraju da je upotrijebljeni materijal u njihovim zgradama adekvatnog kvaliteta, dok stanovnici City kvarta i Proforskih zgrada nisu zadovoljni kvalitetom upotrijebljenog materijala (Grafik 9).

Grafik 9: Da li smatrate da je kvalitet gradnje (upotrebljeni materijali) u Vašoj zgradi na zadovoljavajućem nivou?



U Tabeli 1 možemo vidjeti prosječne ocjene arhitektonskog identiteta kvarta. Rezultati pokazuju značajne razlike između djelova grada – dok su novi kvartovi ocijenjeni visoko (npr. Master Quart), stariji dijelovi i neki noviji kvartovi sa urbanističkim problemima (npr. City kvart) imaju znatno niže ocjene. Ukupan prosjek od 6.4 ukazuje na polarizaciju u percepciji arhitektonskog identiteta.

Dio grada Podgorice	Prosječna ocjena
Blok 5 / DUP Blok 5	8.4
Centar / DUP Nova Varoš	5.4
Central Point / DUP Duvanski kombinat	8.2
City kvart / DUP Radoje Dakić	4.8
Master Quart / DUP Univerzitetski centar	8.8
Preko Morače / DUP Novi Grad	7.5
Profesorske zgrade / DUP Univerzitetski centar	4
<b>Ukupno</b>	<b>6.4</b>

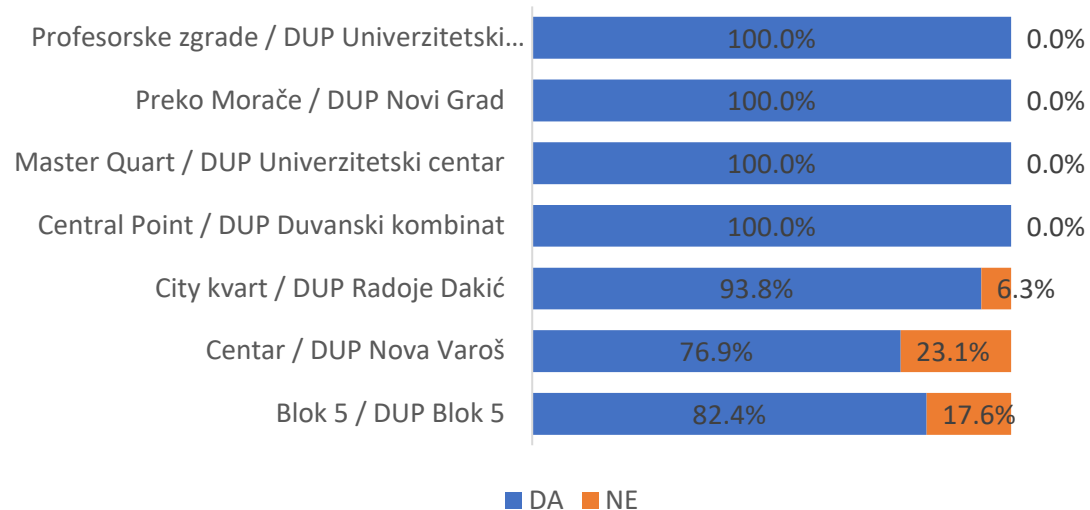
Tabela 3. Prosječna ocjena arhitektonskog identitet kvarta

Kada posmatramo uticaj tržnog centra Delta City, kako na navike stanovnika Podgorice, tako i na urbanu strukturu Podgorice, možemo zaključiti sledeće:

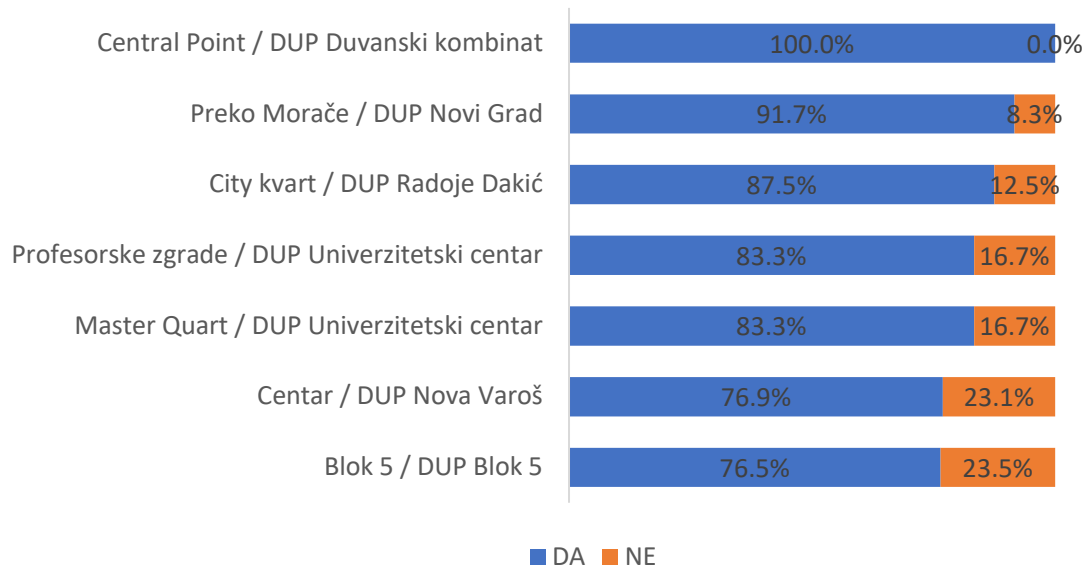
- Pojava Delta City centra značajno je uticala na potrošačke navike i promijenila urbanu dinamiku Podgorice, sto smatra 91.4% ispitanika. Stanovnici su dobili novi centar okupljanja, što je povećalo atraktivnost okolnih kvartova.
- Tržni centar je uticao i na urbanu strukturu grada smatra 84% ispitanika, jer je doveo do povećanja vrijednosti nekretnina u okolini, ali i većih saobraćajnih opterećenja u tom području.

Detaljnije grafici 10 i 11.

*Grafik 10: Da li smatrate da je pojava tržnog centra Delta City promijenila navike stanovnika Podgorice?*

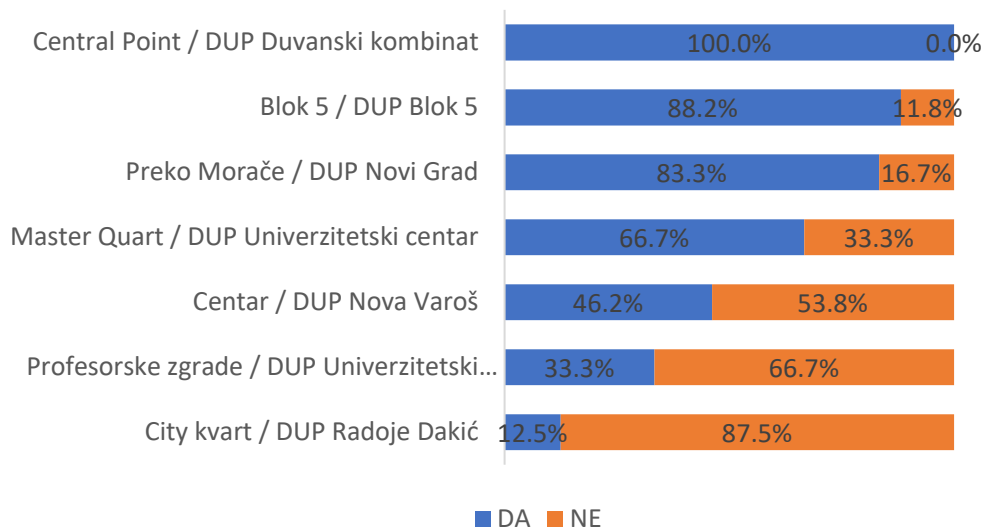


*Grafik 11: Da li smatrate da je pojava tržnog centra Delta City promijenila urbanu strukturu Podgorice?*



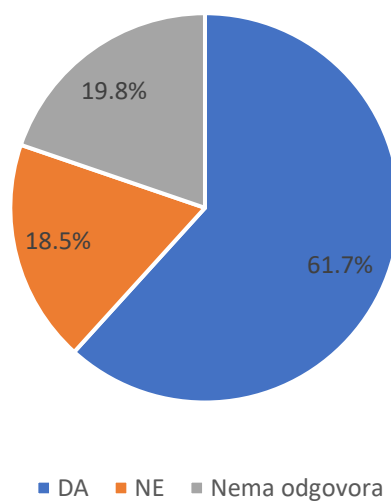
Ispitanici imaju podijeljeno mišljenje što se tiče kvaliteta života u kvartovima u kojima žive i 56.8% ispitanika smatra da je kvalitet života u njihovom kvartu na zadovoljavajućem nivou, dok njih 43.2% ipak nije zadovoljni kvalitetom života u kvartu. Najmanje zadovoljnih ispitanika imamo u City kvartu i profesorskim zgradama, dok veće zadovoljstvo pokazuju ispitanici iz Central Point-a, Bloka 5 i Preko Morače (Grafik 12).

Grafik 12: Da li smatrate da je kvalitet života u Vašem kvartu na zadovoljavajućem nivou?

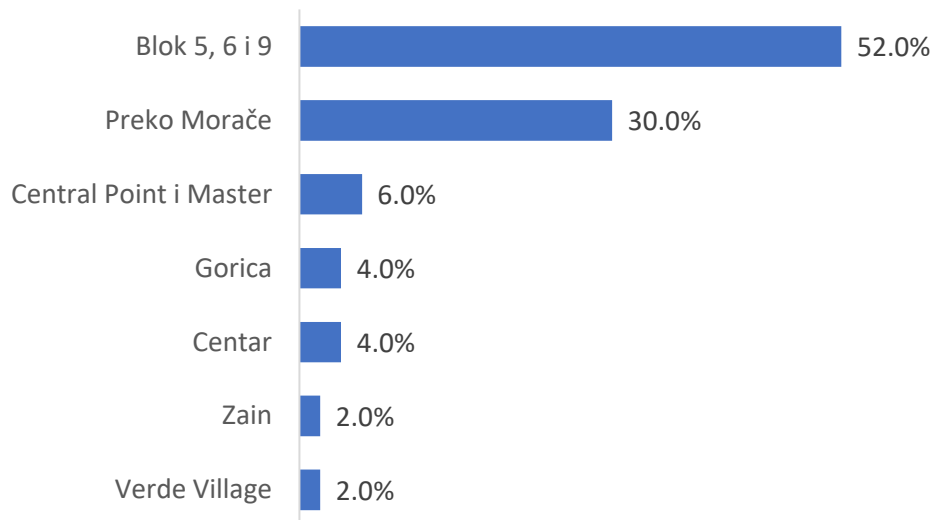


Većina ispitanika smatra da postoje kvartovi u Podgorici, koji pružaju kvalitetno stanovanje, što potvrđuje razlike u percepciji i objektivnim uslovima života u različitim dijelovima grada. Podaci potvrđuju da percepcija kvaliteta stanovanja zavisi od urbanističkog planiranja, kvaliteta gradnje i dostupnosti sadržaja, pa su iz tog razloga Blok 5,6 i 9 i Preko Morače od strane ispitanika identifikovani kao stambeni kvartovi u Podgorici koji pružaju kvalitetno stanovanje (Grafik 14).

Grafik 13: Da li smatrate da neki stambeni kvart u Podgorici pruža kvalitetno stanovanje?



Grafik 14: Po Vašem mišljenju, koji stambeni kvart u Podgorici pruža kvalitetno stanovanje?

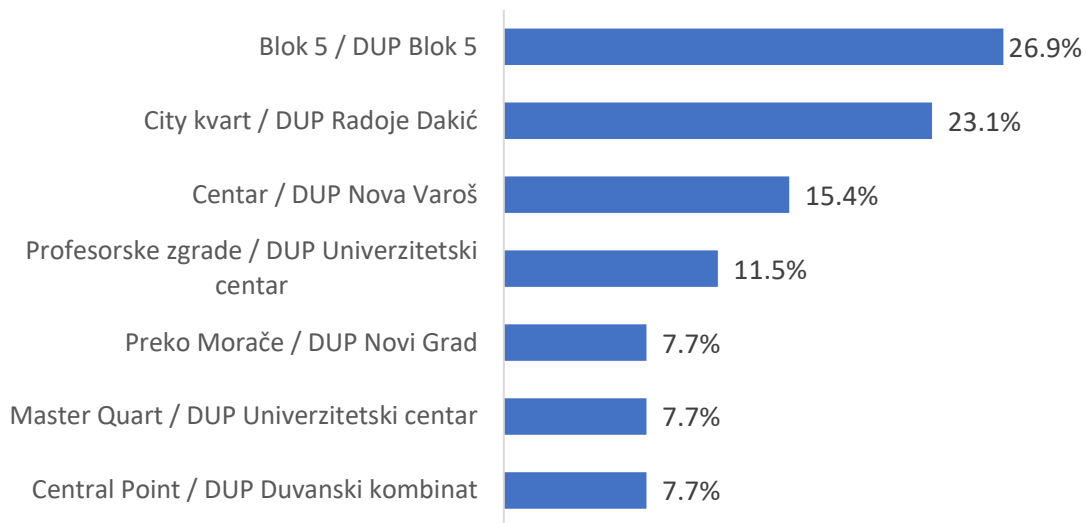


Na graficima 14a i 14b možemo vidjeti detaljniji prikaz podataka o tome gdje žive ispitanici koji smatraju da su Blok 5, 6 i 9 i Preko Morače stambeni kvartovi u Podgorici koji pružaju kvalitetno stanovanje. Ono što je negdje i očekivano, stanovnici ovih kvartova misle da kvartovi u kojima žive pružaju kvalitetno stanovanje, pa 26.9% stanovnika Blok 5, 6 i 9 potvrđuje tu činjenicu. Sa druge strane nije mali procenat ispitanika iz City kvarta koji se slažu sa ovom konstatacijom—23.1%, kao i 15.4% ispitanika iz Centra grada (Grafik 14a).

Slična situacija je i sa stanovnicima kvarta Preko Morače. Njih 40% smatra da njihov kvart pruža kvalitetno stanovanje. Dok 26.7% stanovnika iz City kvarta smatra to isto, odnosno 13.3% ispitanika iz Centra grada izjavljuju da kvart Preko Morače pruža kvalitetno stanovanje (Grafik 14b).

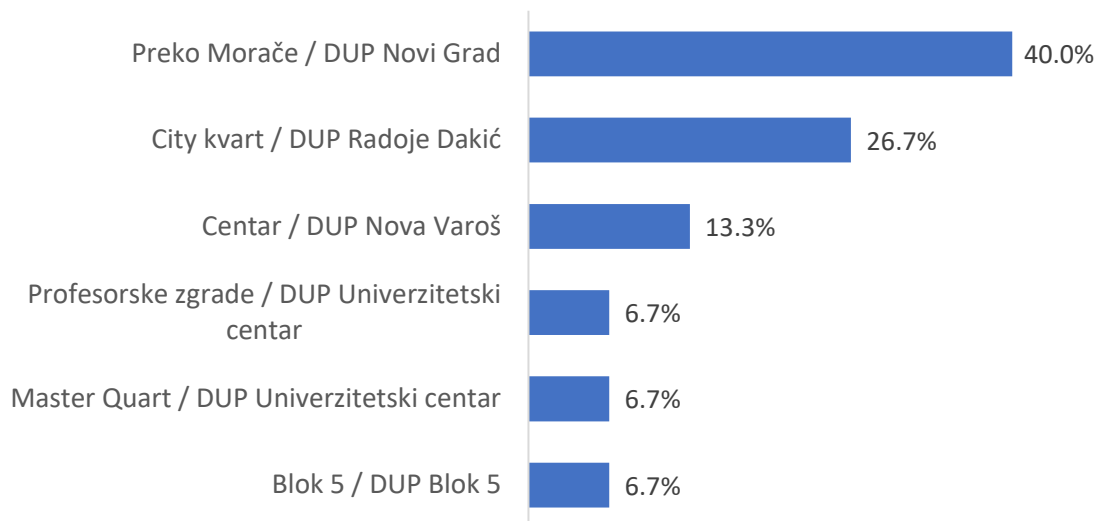
Takođe, zanimljiv je i podatak iz istraživanja gdje se se prema mišljenju ispitanika iz Central Point / DUP Duvanski kombinat može smatrati kvalitetnim za život, što smatra 66% ispitanika koji žive u Bloku 5, kao i 34% ispitanika Preko Morače.

Grafik 14a: Struktura ispitanika, prema mjestu stanovanja, koji smatraju da Blok 5, 6 i 9 pruža kvalitetno stanovanje



Izvor: Autor

Grafik 14b: Struktura ispitanika, prema mjestu stanovanja, koji smatraju da Preko Morače pruža kvalitetno stanovanje



Izvor: Autor

Kvalitetan stambeni kvart odlikuje se kombinacijom urbanističkih, infrastrukturnih, društvenih i ekoloških faktora koji doprinose zadovoljstvu stanovnika i održivom razvoju zajednice. Osobine koje čine jedan kvart pogodnim za stanovanje su, po mišljenju ispitanika su:

- Adekvatna količina zelenih površina i igrališta
- Kvalitetna gradnja objekata
- Adekvatna saobraćajna infrastruktura

– Blizina obrazovnih ustanova

Interesantna je činjenica da veoma mali procenat ispitanika, njih 5.9% smatra da arhitektonski izgled objekata može da utiče na kvalitet stanovanja.

Kvalitetan stambeni kvart je onaj koji uspješno kombinuje dobru infrastrukturu, sigurnost, dostupnost sadržaja, kvalitet gradnje i prijatan ambijent, čime se obezbjeđuje održiv, udoban i dugoročno poželjan način života.

Grafik 15: Šta podrazumijevate pod kvalitetnim stanovanjem?



### 8.3. Zaključak ankete

Kao zaključak ankete nameće se potvrda određenih prethodno iznijetih tvrdnji u radu, a to su svakako činjenica da se u nove kvartove, sa teritorije Podgorice, uglavnom doseljavaju stanovnici iz nekadašnjeg Centra grada i Bloka 5. Takođe, anketa je pokazala da je zadovoljstvo stanovnika najveće u dijelu grada Preko Morače i Blok 5, što se pokazalo i kroz glavno istraživanje u radu, gdje su upravo blokovi DUP-a “Novi grad“ i “Blok 5“ imali najpovoljnije aspekte kroz najveći dio kriterijuma. Stanovnici smatraju da su to kvartovi sa dobrim urbanističkim rješenjima, dok stanovnici City kvarta (DUP “Radoje Dakić“) smatraju da urbanističko rešenje nije adekvatno, kao i da imaju manjak parkinga i zelenih površina. To je takođe aspekt rada koji je potvrđen i kroz anketiranje ispitanika, kao i nedostatak javnih ustanova koje predstavljaju jednu od glavnih smetnji za kvalitetan porodični život.

Očekivano, arhitektonski identitet Bloka 5 ocijenjen je i od strane stanovnika izuzetno visoko, ali se za razliku od stručne i kritičke analize, stanovnici iskazali zadovoljstvo arhitekturom Master Quarta i Central Pointa (Potcjelina 2 i UP Duvanski kombinat).

Ispitanici su potvrdili pretpostavku rada da je tržišni centar promijenio navike i urbanu strukturu grada, ali ne kroz pozitivne ishode, već povećanjem cijena nekretnina i saobraćajnih gužvi.

Zanimljivost koja se ističe kroz analizu ankete svakako je činjenica da je stanovnicima najmanje bitan arhitektonski izraz objekata, a mnogo više osnovne funkcionalne karakteristike kvarta kao što su infrastrukturna opremljenost, zelenilo, blizina javnih ustanova i kvalitetna gradnja. Iako bi bilo logično da se sve navedene stvari podrazumijevaju u kvartovima novijeg datuma, situacija je upravo suprotna, što navodi da se arhitektura i oblikovanje najmanje vrednuju među stanovništvom, usled očiglednog nedostatka osnovnih činioca kvalitetno riješenog urbanističkog bloka.

Kao krajnji zaključak ankete sprovedene u cilju saznanja o kvalitetu života stanovnika, kako starijeg, tako i novijeg dijela grada, nameće se odgovor da su stariji dijelovi grada, tačnije dio grada Preko Morače (DUP "Novi grad") i Blok 5 ujedno i oni koji pružaju kvalitetno stanovanje, a to, prema rezultatima ankete, smatraju ne samo stanovnici pomenutih blokova već i stanovnici ostalih djelova grada, kao što su City kvart i Centar grada.

## 9. Zaključak

Tranzicione transformacije socijalističkih gradova posledica su složenog društvenog i političkog restrukturiranja, koje se u krajnjem obliku reflektuje na prostornu dimenziju. Gradovi CIE izmijenili su svoju prostornu strukturu, pa samim tim Podgorica, iako sa zakašnjenjem, nije izostala u transformisanju sopstvenog identiteta.

Rezultati istraživanja pružaju uvid u dosadašnje prostorne posledice usporene i neadekvatne tranzicije i pomažu da se razumije kako se transformisala Podgorica tokom godina. Oni takođe služe kao teorijska osnova za kreiranje dijelova urbanih razvojnih strategija, koje imaju za cilj da ublaže ili spriječe dalje negativne efekte tranzicije. Praktična vrednost tih rezultata ogleda se u njihovoj upotrebi pri narednim koracima planiranja i djelovanja.

Glavni zaključci rada su sledeći:

1. Na osnovu sprovedene analize može se potvrditi polazna hipoteza da savremeni principi urbanog razvoja, proizašli iz procesa ekonomskog restrukturiranja, ne doprinose unapređenju kvaliteta urbanog okruženja u postsocijalističkom gradu. Naprotiv, kao posledica ovih procesa često se generišu urbani prostori bez identiteta, nastali uz pomoć tržišno orjentisanih modela urbanog planiranja.

2. Tranzicione transformacije su na urbano tkivo Podgorice ostavile više negativnih nego pozitivnih posledica. Kroz rezultate rada jasno se uočavaju najkritičnije tačke, analizirane kroz prethodno definisane kriterijume, a to su:

- visinske regulacije često neusklađene sa neposrednim okruženjem
- neadekvatna udaljenost objekata od ulice i od susjednih objekata
- veliki broj stambenih jedinica na etažama i u objektu, u odnosu na broj vertikalnih komunikacija
- materijalizacija fasada objekata nije inovativna i svodi se na bazične elemente
- nedovoljan broj parking mjesta u odnosu na realne potrebe frekventnih gradskih zona
- drastično manji procenat zelenila zastupljen u okviru bloka
- degradiranje arhitektonskog identiteta objekata bez realnih iskoraka u arhitektonskom stvaralaštvu
- nepostojanje javnih objekata školstva, zdravstva i kulture u već gusto naseljenim stambenim blokovima

3. Prethodno analizirane transformacije ukazuju na očigledno smanjenje površina javnog karaktera (zelenilo, javni objekti) koji nemaju svoju prodajnu vrijednost, čime novi urbani akteri profitiraju i uvećavaju svoj kapital. Maksimalno iskorištavanje parametara, koje se jasno čita iz proizvedene arhitekture, uz minimalno ulaganje u reprezentativnost objekata, očigledan su pokazatelj pravca djelovanja privatnih investitora.

4. Sprovedeno istraživanje potvrđuje hipotezu da su slabi pravni okviri i neadekvatno definisani institucionalni mehanizmi značajno otežali tranzicione procese u oblasti urbanog razvoja grada. Nepostojanje dosledne regulative i koordinisanih institucionalnih pristupa omogućilo je sprovođenje planiranja koje ide u korist privatnom kapitalu, ali ne i stanovnicima grada. Podsticanje nekontrolisane gradnje, gradnje koja nije po mjeri čovjeka i njegovih potreba, rezultat je formalno kreiranih planskih dokumenata i njihovih nespretno sprovedenih realizacija.

5. Analiza postsocijalističkih stambenih blokova, u poređenju sa socijalističkim modelom stanovanja, potvrđuje hipotezu da je kvalitet života u kvartovima nastalim prije tranzicije na znatno boljem nivou nego što je to slučaj danas. Infrastrukturna i institucionalna opremljenost socijalističkih blokova upućuje na planiranje sa ciljem formiranja funkcionalne i socijalno integrisane cjeline, za razliku od blokova nastalih u tranziciji, gdje osnovno opremanje blokova kasni za užurbanom stambenom gradnjom.

Uvidom u sve prethodno analizirano, ovaj rad treba da posluži kao platforma za dalja istraživanja u cilju boljeg planiranja postsocijalističkih blokova. Uzevši u obzir specifičnost tranzicionih transformacija Podgorice, gdje su stambeni blokovi rasli brže nego što su to mogle ispratiti prateće infrastrukturne i socijalne kategorije urbanističkog razvoja, kao imperativ se nameće potreba za budućim strateškim planiranjem bez upliva privatnih i tržišno orjentisanih

uticaja. Uz potrebu da se kritički artikuliše okvir za procese odlučivanja prilikom planiranja i projektovanja grada, a naročito stambenih gradskih zona, disertacija treba da podstakne djelovanje kako stručne javnosti, tako i institucija, u cilju kreiranja grada koji će prevazići kvalitete stanovanja postavljene u socijalizmu, za razliku od rezultata koji ukazuju na degradiranje prethodno postavljenih vrijednosti.



*Slika 99. Prikaz blokova formiranih oko tržnog centra*

## 10. Literatura

- Alihodžić, R., Stamatović Vučković, S. i Ašanin, A. (2019). *Stambeni neboderi Stanka Fabrisa: Doprinos urbanoj morfologiji i tipologiji kolektivnog stanovanja Podgorice* (str. 118–131). *Prostor: Znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam*, 27(1[57]).
- Alfirević Đ. I Simonović Alfirević S. (2015). *Urban experiments in Yugoslavia 1948 – 1970*. (str. 1–9). SPATIUM, No. 34.
- Backović, V. (2018). *Džentrifikacija kao socioprostorni fenomen savremenog grada*. Beograd: Čugolja štampa, Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta Univerziteta u Beogradu.
- Bertaud A. (2004): *The Spatial Structures of Central and East European Cities - More European than Socialist*. *Winds of Societal Change: Remaking Post-communist Cities*. Russian, East European and Eurasian Center, University of Illinois at Urbana-Champaign.
- Bojović, M. (2021). *Socio-prostorne manifestacije transformacija dobrog življenja u kontekstu tranzicijskih društvenih promjena. Poseban osvrt na tranzicijsko arhitektonsko stvaralaštvo Crne Gore*. Sarajevo: Arhitektonski fakultet Univerziteta u Sarajevu.
- Bojović, M. i Bajić-Šestović, J. (2020). *Self-managing socialism and its space: Blok 5 and challenging rhetoric of flexibility* (str. 9213). *ACE: Architecture, City and Environment*, 15(43).
- Centralna Banka Crne Gore. (2009). *Informacija o poslovanju crnogorske ekonomije u 2008. godini*. Dostupno na <https://www.cbcg.me/>
- Centralna Banka Crne Gore. (2009). *Godišnji izvještaj glavnog ekonomiste u 2008. godini*. Dostupno na <https://www.cbcg.me/>
- CLARINET (2002). *Brownfields and Redevelopment of Urban Areas*. Vienna: Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies, Federal Environment Agency Ltd. Dostupno na <http://www.commonforum.eu/Documents/DOC/Clarinet/brownfields.pdf>
- Ćeranić, G. (2016). *Tranzicijski kontekst društvenih promjena i kvaliteta života u podgoričkoj mreži naselja*. (str. 105-138). *Tranzicijska preobrazba Zagreba i Podgorice kao sustava naselja*, Bilateralni projekat između Hrvatske i Crne Gore, Biblioteka Znanost i društvo, Svirčić Gotovac, A. i Šarović, R. Zagreb: Institut za društvena istraživanja.
- Dimitrovska Andrews, K. (2005). *Mastering the post-socialist city: Impacts on planning the built environment*. Rome, 2002.
- Ekler, D., Hegedüs, J. i Tosics, I. (1980). *Theoretical and methodological issues of the applied socio-economic model of urban planning*. Volumes I–II. Budapest: Budapest Urban Planning Company, Urban Planning Research Independent Department.

- Glock, B., Häussermann H., Keller C. (2007). *Social and spatial consequences of the restitution of real estate* (str. 191–214). *The Post-Socialist City*. Edited by Stanilov K. Springer, Dordrecht, The Netherlands.
- Gluščević, V. (2008). *RAST PODGORICE, Sociološko - demografska analiza kretanja stanovništva u podgoričkoj opštini 1945 – 1991*. Podgorica: Istorijski institut Crne Gore.
- Hegedüs, J. i Tosics, I. (1992). *Conclusion: Past tendencies and recent problems of the East European housing model*. U B. Turner, J. Hegedüs i I. Tosics (Ur.), *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union* (str. 318–335). London: Routledge.
- Enyedi G. (1996). *Urbanization under Socialism* (str. 100–118). *Cities after Socialism*, Edited by Gregory Andrusz, Michael Harloe, Ivan Szelenyi, Oxford: Blackwell Publishers.
- Haussermann H. (1996). *From the Socialist to the Capitalist City: Experiences from Germany* (str. 192–213). *Cities after Socialism*, Edited by Gregory Andrusz, Michael Harloe, Ivan Szelenyi, Oxford: Blackwell Publishers.
- Hegedüs, J. i Tosics, I. (1996). *The disintegration of the East European housing model*. (str. 15-41). *Housing privatization in Eastern Europe*. Westport, Connecticut. London. Greenwood press.
- Hirt, S. (2006). *Post-socialist urban forms: Notes from Sofia* (str. 464–488). *Urban Geography*, 27(5).
- Horvat, B. (1970). *Privredni sistem i ekonomska politika Jugoslavije*. Institut ekonomskih nauka, Beograd.
- Horvat, L. (2020). *Housing Yugoslav Self-Management: Blok 5 in Titograd*. Universita di Bologna, Bologna.
- Ivanović, Z. (1974). *Urbano-geografske promjene u razvitku Titograda*. Skupština opštine Titograd – Odeljenje za komunalne poslove i urbanizam.
- Jadžić, M. (2011). *Prostor, urbanizam, politika u postsocijalističkom gradu*. Izgubljeno u tranziciji (116–131). Kritička analiza procesa društvene transformacije. Beograd: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Komatina, D. (2010). *Geneza i razvoj urbane i graditeljske devastacije prostora i mehanizmi rešavanja na primjeru Podgorice*. Građevinski fakultet - odsjek Arhitektura, Univerzitet Crne Gore.
- Kornai, J. (1992). *The Socialist System: The Political Economy of Communism*. Princeton University Press.
- Kreja, K. (2004). *Changes in Spatial Patterns of Urban Consumption in Post-Socialist Cities:*

*New Large-Scale Retail Development in Warsaw*. Conference: “Winds of Societal Change: Remaking Post-Communist Cities”. University of Illinois.

Krstić, I. (2015). Džentrifikacija Beograda, Budimpešte i Praga (str. 86–103). Beograd: Kultura, br. 146.

Mandić, S. (1990). *Privatizacija u stambenoj sferi*, Sociološki pregled, Vol. XXIV, no. 1-4, str. 79-89.

Musil, J. (2005). *City development in Central Eastern Europe before 1990: Historical context and socialist legacies* (str. 22–43). *The Transformation of the Cities in Central and Eastern Europe. Towards globalization*. Edited by F.E. Ian Hamilton, Kaliopa Dimitrovska Andrews, and Natasa Pichler-Milanovic. Tokyo, New York, Paris: United Nations University Press.

Nedučin, D. (2014). *Postsocijalistički grad – promena društvene i prostorne strukture Novog Sada u periodu tranzicije*. Novi Sad: Fakultet tehničkih nauka Univerziteta u Novom Sadu.

Nedučin, D., Ristić, D. i Kubet, V. (2014). *Places and practices of consumption in the postsocialist context* (str. 880–887). *Proceedings of the 1st International Academic Conference Places and Technologies*. Belgrade: Faculty of Architecture, University of Belgrade.

Nedučin, D. i Krklješ M. (2017). *Post-socialism and urban transition: transforming the socialist city* (str. 147–159). *Facta Universitatis, series: Architecture and Civil Engineering*, vol. 15, no. 3.

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

Petrović, M. (2005). *Cities after Socialism as a Research Issue*. LSE Global Governance Discussion Papers, South East Europe Series. London: LSE Global Governance.

Perović, S. i Kurtović-Folić, N. (2012). *Brownfield regeneracija - imperativ za održivi urbani razvoj* (str. 373–383). Zagreb: Građevinar 64(5).

Pichler Milanović, N. (2014). *Confronting Suburbanization in Ljubljana: From “Urbanization of the Countryside” to Urban Sprawl* (str. 65–96). *Confronting Suburbanization: Urban Decentralization Postsocialist Central and Eastern Europe*, First Edition. Edited by Stanilov K. and Sýkora, L. John Wiley & Sons, Ltd. Published.

Popović, S., Vlahović Savić S., Lipovac, N. (2016). *Planning and creating place identity for podgorica as observed through historic urban planning* (str. 62–73). *Prostor* 24(1). Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski Fakultet, Zagreb.

Reba, D. (2005). *Urbana morfologija i ulični sistemi vojvođanskih naselja*. Novi Sad: Fakultet tehničkih nauka Univerziteta u Novom Sadu.

- Ritzer, G. (2005). *Enchanting a Disenchanted World: Revolutionizing the Means of Consumption*. London: Sage Publications Ltd.
- Romić Perić, B. (2018). *Banja Luka u urbanoj transformaciji*. Banja Luka: Fakultet političkih nauka Univerziteta u Banjoj Luci.
- Samardžić, O. i Živković, P. (2016). *Simbolička tekstura postsocijalističke transformacije urbanog prostora (Podgorica – Zagreb)* (str. 167-201). Tranzicijska preobrazba Zagreba i Podgorice kao sustava naselja, Bilateralni projekat između Hrvatske i Crne Gore, Biblioteka Znanost i društvo, Svirčić Gotovac, A. i Šarović, R. Zagreb: Institut za društvena istraživanja.
- Smith, D. (1996). *The Socialist City* (str. 70–99). *Cities after Socialism*, Edited by Gregory Andrusz, Michael Harloe, Ivan Szelenyi, Oxford: Blackwell Publishers.
- Stanilov, K. (2007). *Political reform, economic development and regional growth in post-socialist Europe* (str. 21–34). Dordrecht: Springer.
- Stanilov, K. i Sýkora, L. (2014). *Postsocialist Suburbanization Patterns and Dynamics: A Comparative Perspective* (str. 256–295). *Confronting Suburbanization: Urban Decentralization Postsocialist Central and Eastern Europe*, First Edition. Edited by Stanilov K. and Sýkora, L. John Wiley & Sons, Ltd. Published.
- Svirčić Gotovac, A. (2016). *Uvod u komparaciju urbanih sustava glavnih gradova Zagreba i Podgorice* (str. 7–25). Tranzicijska preobrazba Zagreba i Podgorice kao sustava naselja, Bilateralni projekat između Hrvatske i Crne Gore, Biblioteka Znanost i društvo, Svirčić Gotovac, A. i Šarović, R. Zagreb: Institut za društvena istraživanja.
- Šarović, R. (2016). *Suburbanizacijski procesi i kvalitet života u podgoričkoj mreži naselja*. (str. 41-65). Tranzicijska preobrazba Zagreba i Podgorice kao sustava naselja, Bilateralni projekat između Hrvatske i Crne Gore, Biblioteka Znanost i društvo, Svirčić Gotovac, A. i Šarović, R. Zagreb: Institut za društvena istraživanja.
- Szelenyi, I. (1983). *Urban Social Inequalities under State Socialism*. Oxford, New York: Oxford University Press.
- Szelenyi, I. (1996). *Cities under socialism – and after* (str. 286–317). *Cities after Socialism*, Edited by Gregory Andrusz, Michael Harloe, Ivan Szelenyi, Oxford: Blackwell Publishers.
- Sýkora, L. (1994). *Prague in the 1990s: Changing planning strategies in the context of transition to market economy* (str. 321–344). London: E & FN Spon.
- Sýkora, L. (2007). *Office development and post-communist city formation*. U K. Stanilov (Ur.), *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism* (str. 117–145). Dordrecht: Springer.

- Sýkora, L. (2009). *Post-socialist cities* (str. 387–395). U R. Kitchin i N. Thrift (Ur.), *International Encyclopedia of Human Geography*, Vol. 8. Oxford: Elsevier.
- Sýkora, L. i Bouzarovski, S. (2012). *Multiple transformations: Conceptualising the post communist urban transition* (str. 43–60). *Urban Studies*, 49(1).
- Sýkora, L. i Stanilov, K. (2014). *The Challenge of Postsocialist Suburbanization* (str. 1-32). *Confronting Suburbanization: Urban Decentralization Postsocialist Central and Eastern Europe*, First Edition. Edited by Stanilov K. and Sýkora, L. John Wiley & Sons, Ltd. Published.
- Tamburić, J. (2018). *Remodelovanje tržišnih centara – forma i koncept unapređenja arhitektonskih karakteristika objekata*. Doktorska disertacija. Univerzitet u Nišu, Građevinsko-arhitektonski fakultet.
- Tosics, I. (2005). *City development in Central and Eastern Europe since 1990: The impacts of internal forces* (str. 44–78). *The Transformation of the Cities in Central and Eastern Europe. Towards globalization*. Edited by F.E. Ian Hamilton, Kaliopa Dimitrovska Andrews, and Natasa Pichler-Milanovic. Tokyo, New York, Paris: United Nations University Press.
- Tosics, I. (2004). *European Urban Development: Sustainability and the Role of Housing* (str. 67–90). *Journal of Housing and the Built Environment*. Vol.19, No.1, Dimensions of housing and urban sustainability, Springer Nature.
- Tošić, B. (2006). *Promene u prostornoj strukturi gradova u postsocijalističkom periodu* (str. 165–176). *Glasnik srpskog geografskog društva, sveska LXXXVI – n 1*.
- Tsenkova, S. (2005). *Trends and progress in housing reforms in South Eastern Europe*. Paris: Council of Europe Development Bank.
- Tsenkova, S. i Nedović-Budić, Z. (2006). *The urban mosaic of post-socialist Europe: Space, institutions and policy*. New York: Physica-Verlag HD.
- Tsenkova, S. i Polanska, D. (2014). *Between state and market: Housing policy and housing transformation in post-socialist cities* (str. 401–405). *GeoJournal*, 79(4).
- Vlahović, S. (2015). *Diskontinuitet veze grada sa rijekama – Podgorica*. Magistarski rad. Univerzitet Crne Gore. Arhitektonski fakultet Podgorica.
- Vujadinović, Lj. (2020). *Posljedice, otpori i smisao globalizacije* (str. 16–29). *Sociološka luča*, XIV/1.
- Vujović, S. (2017). *Socioprostorna analiza Podgorice i njene okoline u postsocijalizmu* (str. 33-59). *Sociološka luča*, XI/1.
- Vujošević, M., Rabrenović, J. i Dragović, S. (2017). *Pristup izradi planskog dokumenta: Učešće javnosti u planiranju Bloka 5 u Podgorici*. Nevladino udruženje KANA / ko ako ne arhitekt, Podgorica.

### **Publikacije Saveznog zavoda za statistiku Jugoslavije, Beograd**

Savezni zavod za statistiku. (1961). *Statistički godišnjak FNRJ 1961*.

### **Publikacije Republičkog zavoda za statistiku, Podgorica**

Zavod za statistiku. (1955). *Statistički godišnjak NRCG 1955*.

Republički zavod za statistiku. (1981). *Statistički godišnjak SR Crne Gore 1981*.

Republički zavod za statistiku. (1991). *Statistički godišnjak Republike Crne Gore 1991*.

Monstat, Uprava za statistiku. (2003). *Statistički godišnjak 2003*.

Monstat, Uprava za statistiku. (2008). *Statistički godišnjak 2008*.

Monstat, Uprava za statistiku. (2011). *Statistički godišnjak 2011*.

Monstat, Uprava za statistiku. (2023). *Statistički godišnjak 2023*.

Monstat, Uprava za statistiku. (2006). *Stanovi – popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 2003 – podaci po opštinama*.

### **Planska i projektna dokumentacija**

Urbanistički projekat Nova Varoš-kvart P u Podgorici; investitor: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice; obrađivač: Inkoplan Podgorica; decembar 2012.

Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Novi Grad 1 i 2; investitor: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice; obrađivač: Arhient DOO Podgorica; novembar 2012.

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Blok 5; investitor: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice; obrađivač: MonteCEP Kotor; april 2010.

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Radoje Dakić; investitor: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice. godine; obrađivač: Winsoft; jul 2012.

Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Duvanski kombinat u Podgorici; investitor: Glavni grad Podgorica; obrađivač: Urbanprojekt; jul 2012.

DUP Univerzitetski centar, izmjene i dopune; investitor: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice; obrađivač: Republički Zavod za Urbanizam i Projektovanje, Arhitektonski fakultet; septembar 2008.

Nacrt plana DUP Nova Varoš; obrađivač: Republički Zavod za Urbanizam i Projektovanje, Arhitektonski fakultet; oktobar 1989.

Generalni urbanistički plan Titograd – završni izvještaj; obrađivač: Republički Zavod za Urbanizam i Projektovanje, Arhitektonski fakultet; 1970.

Projekat stambene zgrade u Ulici Ivana Vujoševića, objekat A13, blok A; investitor: OGP Titograd; decembar 1976; *izvor: Državni arhiv Crne Gore*

Projekat stambene zgrade u Bulevaru Lenjina, objekat LB, blok B; investitor: OGP Titograd; jul 1976; *izvor: Državni arhiv Crne Gore*

Projekat stambene zgrade u Ulici Novaka Miloševa, blok P; investitor: OGP Titograd; decembar 1971.; *izvor: Državni arhiv Crne Gore*

Projekat Solitera I i II, investitor: VP Titograd, BLOK 5; jul 1963.; *izvor: Državni arhiv Crne Gore*

Idejni projekat, Objekat B2, investitor: SIZ stanovanja Titograd; jul 1977; *izvor: Republički Zavod za Urbanizam i Projektovanje*

Katalog stanova, Objekat 2–1, Blok 2, DUP Radoje Dakić; projektant: Arhitektonski Atelje, investitor: Čelebić Real Estate DOO; *izvor: projektant*

Tehnički opis, Objekat 3–10, Blok 3, DUP Radoje Dakić; projektant: Arhitektonski Atelje, investitor: Čelebić Real Estate DOO; *izvor: projektant*

Katalog stanova, Objekat D, UP5, DUP Radoje Dakić; projektant i investitor: Zetagradska

Katalog stanova, Objekat 5d–1; projektant: Arhitektonski Atelje; investitor: Master Inženjering; *izvor: projektant*

Katalog stanova, Unistan, Lamela 10; projektant: Arhitektonski Atelje; investitor: Univerzitet Crne Gore; *izvor: projektant*

Idejno rješenje, Stambeno-poslovni objekat sa dvoetažnom podzemnom garažom i krovnim blokovskim zelenilom; investitor: Univerzitet Crne Gore; novembar 2024; *izvor: <https://www.gov.me/clanak/idejna-rjesenja-2024>*

## **Ustav, zakonska i podzakonska regulativa**

Institut za građevinarstvo doo Podgorica. (2011). *Nacionalna stambena strategija Crne Gore*. Vlada Crne Gore – Ministarstvo održivog razvoja i turizma. Podgorica

## **11. Popis tabela i grafika i izvora ilustracija,**

Slika 1. Nacrt plana DUP Nova Varoš, Republički Zavod za Urbanizam i Projektovanje, str. 120

Slika 2. Nacrt plana DUP Nova Varoš, Republički Zavod za Urbanizam i Projektovanje, str. 40

Slika 3. Nacrt plana DUP Nova Varoš, Republički Zavod za Urbanizam i Projektovanje, str. 48, 50 i 55

Slika 4. autor

Slika 5. <https://aplusme.me/bez-obestecenja-ostala-354-radnika-radoja-dakica/>

Slika 6. i Slika 6a. <https://www.vijesti.me/vijesti/ekonomija/171134/bankrotirao-duvanski-kombinat>

Slika 7. autor

Slika 8. autor

- Slika 9. autor  
Slika 10. autor  
Slika 11. Nacrt plana DUP Nova Varoš, Republički Zavod za Urbanizam i Projektovanje, str. 67  
Slika 12. autor  
Slika 13. autor  
Slika 14. autor  
Slika 15. autor  
Slika 16. Državni arhiv Crne Gore  
Slika 17. autor  
Slika 18 i 17a. autor  
Slika 19. autor  
Slika 20. autor  
Slika 21. autor  
Slika 22. Alihodžić et al., 2019, str. 125.  
Slika 23. autor  
Slika 24 i 23a. [www.facebook.com/podgorickelegende](http://www.facebook.com/podgorickelegende); <https://www.standard.co.me/>  
Slika 25. autor  
Slika 26. autor  
Slika 27. autor  
Slika 28. autor  
Slika 29. autor  
Slika 30. autor  
Slika 31. autor  
Slika 32. Državni arhiv, dokumentacija objekta A13  
Slika 33. autor  
Slika 34. autor  
Slika 35. autor  
Slika 36. autor  
Slika 37. autor  
Slika 38. Projekat stambene zgrade u Bulevaru Lenjina, Državni arhiv  
Slika 39. autor  
Slika 40. autor  
Slika 41. autor  
Slika 42. D2 tipologija i šeme prodaje stanova, 1976, RZUP  
Slika 43. autor  
Slika 44. autor  
Slika 45. autor  
Slika 46. D2 tipologija i šeme prodaje stanova, RZUP  
Slika 47. autor  
Slika 48. autor  
Slika 49. autor  
Slika 50. [www.facebook.com/podgorickicikotici](http://www.facebook.com/podgorickicikotici)  
Slika 51. autor  
Slika 52. autor  
Slika 53. Izmjene i dopune DUP-a „Blok 5” - dio u Podgorici, tekstualni dio, 2012., str. 16  
Slika 54. autor  
Slika 55. autor  
Slika 56. autor  
Slika 57. Katalog stanova, Arhitektonski Atelje

- Slika 58. autor  
Slika 59. autor  
Slika 60. autor  
Slika 61. Katalog stanova, Arhitektonski Atelje  
Slika 62. Katalog stanova, Arhitektonski Atelje  
Slika 63. autor  
Slika 64. autor  
Slika 65. autor  
Slika 66. autor  
Slika 67. autor  
Slika 68. Katalog stanova, Arhitektonski Atelje  
Slika 69. Katalog stanova, Arhitektonski Atelje  
Slika 70. autor  
Slika 71. <https://www.gov.me/clanak/idejna-rjesenja-2024>  
Slika 72. autor  
Slika 73. autor  
Slika 74. autor  
Slika 75. autor  
Slika 76. autor  
Slika 77. autor  
Slika 78. Katalog stanova, Arhitektonski Atelje  
Slika 79. Katalog stanova, Arhitektonski Atelje  
Slika 80. autor  
Slika 81. autor  
Slika 82. autor  
Slika 83. autor  
Slika 84. autor  
Slika 85. Katalog stanova, Zetogradnja  
Slika 86. Katalog stanova, Arhitektonski Atelje  
Slika 87. autor  
Slika 88. autor  
Slika 89. autor  
Slika 90. [https://zetogradnja.com/?avada\\_portfolio=central-point-2](https://zetogradnja.com/?avada_portfolio=central-point-2)  
Slika 91. autor  
Slika 92. autor  
Slika 93. autor  
Slika 94. Katalog stanova, Zetogradnja  
Slika 95. Katalog stanova, Zetogradnja  
Slika 96. autor  
Slika 97. autor  
Slika 98. Prikaz DUP Blok 5 i UP Duvanski kombinat  
Slika 99. autor

Tabela 1. Osnovni makroekonomski pokazatelji SR Jugoslavije u periodu od 1989. do 2000. godine, (Uvalić, 2010: 54, 79 u Nedučin, 2014, str 54.)

Tabela 2. Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji, Monstat, Statistički godišnjak 2024. godine, str 131.

Tabela 3. Prosječna ocjena arhitektonskog identitet kvarta

Tabela 4. Prosječan broj lica po broju soba u stanu

Tabela 5. Rezultati istraživanja

Grafik 1: Odgovori na anketno pitanje / U kom dijelu grada Podgorice živite? / Izvor: autor

Grafik 2: : Odgovori na anketno pitanje / Da li ste se u sadašnji kvart doselili iz nekog drugog dijela Podgorice? / Izvor: autor

Grafik 3: Odgovori na anketno pitanje / Iz kog dijela Podgorice ste se doselili? / Izvor: autor

Grafik 4: Odgovori na anketno pitanje / Koji je glavni razlog preseljenja iz prethodnog u trenutno mjesto stanovanja? / Izvor: autor

Grafik 5: Odgovori na anketno pitanje / Da li smatrate da je urbanističko rješenje kvarta u kom trenutno živite na zadovoljavajućem nivou? / Izvor: autor

Grafik 6: Odgovori na anketno pitanje / Šta smatrate da su glavni nedostaci kvarta u kom trenutno živite? / Izvor: autor

Grafik 7: Glavni nedostaci kvarta – City kvart /DUP Radoje Dakić/ Izvor: autor

Grafik 8: Glavni nedostaci kvarta – Profesorske zgrade /DUP Univerzitetski centar/ Izvor: autor

Grafik 9: Odgovori na anketno pitanje / Da li smatrate da je kvalitet gradnje (upotrebljeni materijali) u Vašoj zgradi na zadovoljavajućem nivou? / Izvor: autor

Grafik 10: Odgovori na anketno pitanje / Da li smatrate da je pojava tržnog centra Delta City promijenila navike stanovnika Podgorice? / Izvor: autor

Grafik 11: Odgovori na anketno pitanje / Da li smatrate da je pojava tržnog centra Delta City promijenila urbanu strukturu Podgorice? / Izvor: autor

Grafik 12: Odgovori na anketno pitanje / Da li smatrate da je kvalitet života u Vašem kvartu na zadovoljavajućem nivou? / Izvor: autor

Grafik 13: Odgovori na anketno pitanje / Da li smatrate da neki stambeni kvart u Podgorici pruža kvalitetno stanovanje? / Izvor: autor

Grafik 14: Odgovori na anketno pitanje / Po Vašem mišljenju, koji stambeni kvart u Podgorici pruža kvalitetno stanovanje? / Izvor: autor

Grafik 14a: Struktura ispitanika, prema mjestu stanovanja, koji smatraju da Blok 5, 6 i 9 pruža kvalitetno stanovanje/ Izvor: autor

Grafik 14b: Struktura ispitanika, prema mjestu stanovanja, koji smatraju da Preko Morače pruža kvalitetno stanovanje/ Izvor: autor

Grafik 15: Odgovori na anketno pitanje / Šta podrazumijevate pod kvalitetnim stanovanjem? / Izvor: autor

## 12. Prilozi

### Upitnik ankete:

Anketa za potrebu izrade doktorske disertacije

# Anketa za potrebu izrade doktorske disertacije

Anketu popunjavaju samo stanovnici objekata kolektivnog stanovanja.

1. U kom dijelu grada Podgorice živite?

*Check all that apply.*

- Centar / DUP Nova Varoš
- Preko Morače / DUP Novi Grad
- Blok 5 / DUP Blok 5
- City kvart / DUP Radoje Dakić
- Profesorske zgrade / DUP Univerzitetski centar
- Master Quart / DUP Univerzitetski centar
- Central Point / DUP Duvanski kombinat

2. Da li ste se u sadašnji kvart doselili iz nekog drugog dijela Podgorice?

*Mark only one oval.*

- DA
- NE

3. Ukoliko ste na prethodno pitanje odgovorili sa DA, iz kog ste se kvarta doselili i koje godine?

---

4. Koji je glavni razlog preseljenja iz prethodnog u trenutno mjesto stanovanja?

---

Anketa za potrebu izrade doktorske disertacije

5. Da li smatrate da je urbanističko rješenje kvarta u kom trenutno živite na zadovoljavajućem nivou?

*Mark only one oval.*

DA

NE

6. Šta smatrate da su glavni nedostaci kvarta u kom trenutno živite?

*Check all that apply.*

Parking mjesta

Zelene površine

Igrališta

Škola i vrtić

Zdravstvena ustanova

Objekti za trgovinu / tržišni centar, maloprodajni objekti

Neadekvatna blizina susjednih objekata

7. Da li postoji nešto osim prethodno nadenog što biste naglasili kao glavni nedostatak u Vašem kvartu?

---

---

---

---

---

8. Da li smatrate da je kvalitet gradnje (upotrebljeni materijali) u Vašoj zgradi na zadovoljavajućem nivou?

*Mark only one oval.*

DA

NE

Anketa za potrebu izrade doktorske disertacije

9. Koja je kvadratura Vašeg stana, koliko ima soba i koliko ljudi živi u njemu?

---

10. Kojom ocjenom na skali 1-10 biste ocijenili arhitektonski identitet Vašeg kvarta?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



11. Da li smatrate da je pojava tržnog centra Delta City promijenila navike stanovnika Podgorice?

*Mark only one oval.*

DA

NE

12. Da li smatrate da je pojava tržnog centra Delta City promijenila urbanu strukturu Podgorice?

*Mark only one oval.*

DA

NE

13. Da li smatrate da je kvalitet života u Vašem kvartu na zadovoljavajućem nivou?

*Mark only one oval.*

DA

NE

Anketa za potrebu izrade doktorske disertacije

14. Da li smatrate da neki stambeni kvart u Podgorici pruža kvalitetno stanovanje?  
Ako da, koji?

---

15. Šta podrazumijevate pod kvalitetnim stanovanjem?

*Check all that apply.*

- Kvalitetna gradnja objekata
- Optimalna veličina stambenih jedinica
- Arhitektonski identitet objekata
- Blizina obrazovnih ustanova / škola, vrtić
- Blizina centralnih djelatnosti / zdravstvo, kultura
- Blizina javnih objekata / tržni centar, maloprodajni objekti
- Adekvatna količina zelenih površina i igrališta
- Adekvatna saobraćajna infrastruktura / parking prostori
- Adekvatna udaljenost susjednih objekata

---

Овај Образац чини саставни део докторске дисертације, односно докторског уметничког пројекта који се брани на Универзитету у Новом Саду. Попуњен Образац укоричити иза текста докторске дисертације, односно докторског уметничког пројекта.

## План третмана података

<b>Назив пројекта/истраживања</b>
<b>Транзиционе трансформације урбане структуре Подгорице промјеном стратегије пројектовања архитектонских типологија блокова колективног становања</b>
<b>Назив институције/институција у оквиру којих се спроводи истраживање</b>
а) <b>Факултет техничких наука, Универзитет у Новом Саду</b>
<b>Назив програма у оквиру ког се реализује истраживање</b>
<b>Истраживање се реализује у оквиру израде докторске дисертације.</b>
<b>1. Опис података</b>
<p>1.1 Врста студије</p> <p><i>Укратко описати тип студије у оквиру које се подаци прикупљају</i></p> <p>Студија је спроведена са циљем прикупљања квалитативних података који ће омогућити утврђивање корисничког искуства становања у социјалистичким, односно постсоцијалистичким блоковима.</p> <p>1.2 Врсте података</p> <p>а) квантитативни</p> <p><b>б) квалитативни</b></p> <p>1.3. Начин прикупљања података</p> <p>а) <b>анкете</b>, упитници, тестови</p> <p>б) клиничке процене, медицински записи, електронски здравствени записи</p> <p>в) генотипови: навести врсту _____</p> <p>г) административни подаци: навести врсту _____</p> <p>д) узорци ткива: навести врсту _____</p> <p>ђ) снимци, фотографије: навести врсту _____</p> <p>е) текст, навести врсту <b>Актуелна литература у области истраживања</b></p>

ж) мапа, навести врсту \_\_\_\_\_

з) остало: описати \_\_\_\_\_

### 1.3 Формат података, употребљене скале, количина података

#### 1.3.1 Употребљени софтвер и формат датотеке:

а) Excel фајл, датотека \_\_\_\_\_

б) SPSS фајл, датотека \_\_\_\_\_

с) PDF фајл, датотека \_\_\_\_\_

д) Текст фајл, датотека \_\_\_\_\_

е) JPG фајл, датотека \_\_\_\_\_

ф) Остало, датотека \_\_\_\_\_

#### 1.3.2. Број записа (код квантитативних података)

а) број варијабли \_\_\_\_\_

б) број мерења (испитаника, процена, снимака и сл.) \_\_\_\_\_

#### 1.3.3. Поновљена мерења

а) да

б) не

Уколико је одговор да, одговорити на следећа питања:

а) временски размак измедју поновљених мера је \_\_\_\_\_

б) варијабле које се више пута мере односе се на \_\_\_\_\_

в) нове верзије фајлова који садрже поновљена мерења су именоване као \_\_\_\_\_

Напомене: \_\_\_\_\_

*Да ли формати и софтвер омогућавају дељење и дугорочну валидност података?*

**а) Да**

**б) Не**

*Ако је одговор не, образложити* \_\_\_\_\_

---

## 2. Прикупљање података

### 2.1 Методологија за прикупљање/генерисање података

#### 2.1.1. У оквиру ког истраживачког нацрта су подаци прикупљени?

- а) експеримент, навести тип \_\_\_\_\_
- б) корелационо истраживање, навести тип \_\_\_\_\_
- ц) **анализа текста**, навести тип **Анализа доступне литературе**
- д) остало, навести шта \_\_\_\_\_

*2.1.2 Навести врсте мерних инструмената или стандарде података специфичних за одређену научну дисциплину (ако постоје).*

---

---

### 2.2 Квалитет података и стандарди

#### 2.2.1. Третман недостајућих података

- а) Да ли матрица садржи недостајуће податке? Да **Не**

Ако је одговор да, одговорити на следећа питања:

- а) Колики је број недостајућих података? \_\_\_\_\_
- б) Да ли се кориснику матрице препоручује замена недостајућих података? Да Не
- в) Ако је одговор да, навести сугестије за третман замене недостајућих података
- 

#### 2.2.2. На који начин је контролисан квалитет података? Описати

Квалитет података контролисан је применом поступка вишеструке провере и међусобног упоређивања података преузетих из различитих извора. Прикупљени подаци из планске и стратешке документације, статистичких публикација и релевантне научне литературе систематски су анализирани и упоређивани ради провере њихове тачности, доследности и потпуности. Посебна пажња посвећена је провери усклађености информација добијених из

различитих извора, као и логичкој и садржајној контроли података током њихове обраде и систематизације. На тај начин обезбеђена је поузданост коришћене базе података и валидност резултата анализе транзиционих трансформација постсоцијалистичких градова.

### 2.2.3. На који начин је извршена контрола уноса података у матрицу?

Поступак контроле уноса података у матрицу обухватао је вишестепену проверу и систематичну ревизију унетих информација. Након почетног уноса, подаци су поново прегледани и верификовани поређењем са изворном документацијом, са циљем обезбеђивања њихове тачности, конзистентности и комплетности. Такође, спроведена је логичка и садржајна контрола података, чиме је осигурана поузданост базе података и валидност даље статистичке обраде и интерпретације резултата.

## 3. Третман података и пратећа документација

### 3.1. Третман и чување података

*3.1.1. Подаци ће бити депоновани у репозиторијум докторских дисертација на Универзитету у Новом Саду.*

*3.1.2. URL адреса <https://www.cris.uns.ac.rs/searchDissertations.jsf>*

*3.1.3. DOI \_\_\_\_\_*

*3.1.4. Да ли ће подаци бити у отвореном приступу?*

- а) Да*
- б) Да, али после ембарга који ће трајати до \_\_\_\_\_*
- в) Не*

*Ако је одговор не, навести разлог \_\_\_\_\_*

*3.1.5. Подаци неће бити депоновани у репозиторијум, али ће бити чувани.*

*Образложење*

---

---

### 3.2. Метаподаци и документација података

*3.2.1. Који стандард за метаподатке ће бити примењен? Стандард који примењује репозиторијум Универзитета у Новом Саду.*

3.2.1. Навести метаподатке на основу којих су подаци депоновани у репозиторијум.

**Катарина Вујисић, Транзиционе трансформације урбане структуре Подгорице промјеном стратегије пројектовања архитектонских типологија блокова колективног становања**

*Ако је потребно, навести методе које се користе за преузимање података, аналитичке и процедуралне информације, њихово кодирање, детаљне описе варијабли, записа итд.*

---

---

---

---

---

3.3 Стратегија и стандарди за чување података

3.3.1. До ког периода ће подаци бити чувани у репозиторијуму? **Неограничено**

3.3.2. Да ли ће подаци бити депоновани под шифром? Да **Не**

3.3.3. Да ли ће шифра бити доступна одређеном кругу истраживача? Да **Не**

3.3.4. Да ли се подаци морају уклонити из отвореног приступа после извесног времена?

Да **Не**

Образложити

---

---

#### 4. Безбедност података и заштита поверљивих информација

Овај одељак МОРА бити попуњен ако ваши подаци укључују личне податке који се односе на учеснике у истраживању. За друга истраживања треба такође размотрити заштиту и сигурност података.

4.1 Формални стандарди за сигурност информација/података

Истраживачи који спроводе испитивања с људима морају да се придржавају Закона о заштити података о личности ([https://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_zastiti\\_podataka\\_o\\_licnosti.html](https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_zastiti_podataka_o_licnosti.html)) и одговарајућег институционалног кодекса о академском интегритету.

4.1.2. Да ли је истраживање одобрено од стране етичке комисије? Да **Не**

Ако је одговор Да, навести датум и назив етичке комисије која је одобрила истраживање

---

4.1.2. Да ли подаци укључују личне податке учесника у истраживању? Да **Не**

Ако је одговор да, наведите на који начин сте осигурали поверљивост и сигурност информација везаних за испитанике:

- а) Подаци нису у отвореном приступу
- б) Подаци су анонимизирани
- ц) Остало, навести шта

---

---

## 5. Доступност података

5.1. Подаци ће бити

**а) јавно доступни**

б) доступни само уском кругу истраживача у одређеној научној области

ц) затворени

Ако су подаци доступни само уском кругу истраживача, навести под којим условима могу да их користе:

---

---

Ако су подаци доступни само уском кругу истраживача, навести на који начин могу приступити подацима:

---

---

5.4. Навести лиценцу под којом ће прикупљени подаци бити архивирани.

**Ауторство - некомерцијално – без прераде**

## 6. Улоге и одговорност

*6.1. Навести име и презиме и мејл адресу власника (аутора) података*

Катарина Вујисић, katarina@megrap.me

*6.2. Навести име и презиме и мејл адресу особе која одржава матрицу с подацима*

Катарина Вујисић, katarina@megrap.me

*6.3. Навести име и презиме и мејл адресу особе која омогућује приступ подацима другим истраживачима*

Катарина Вујисић, katarina@megrap.me