



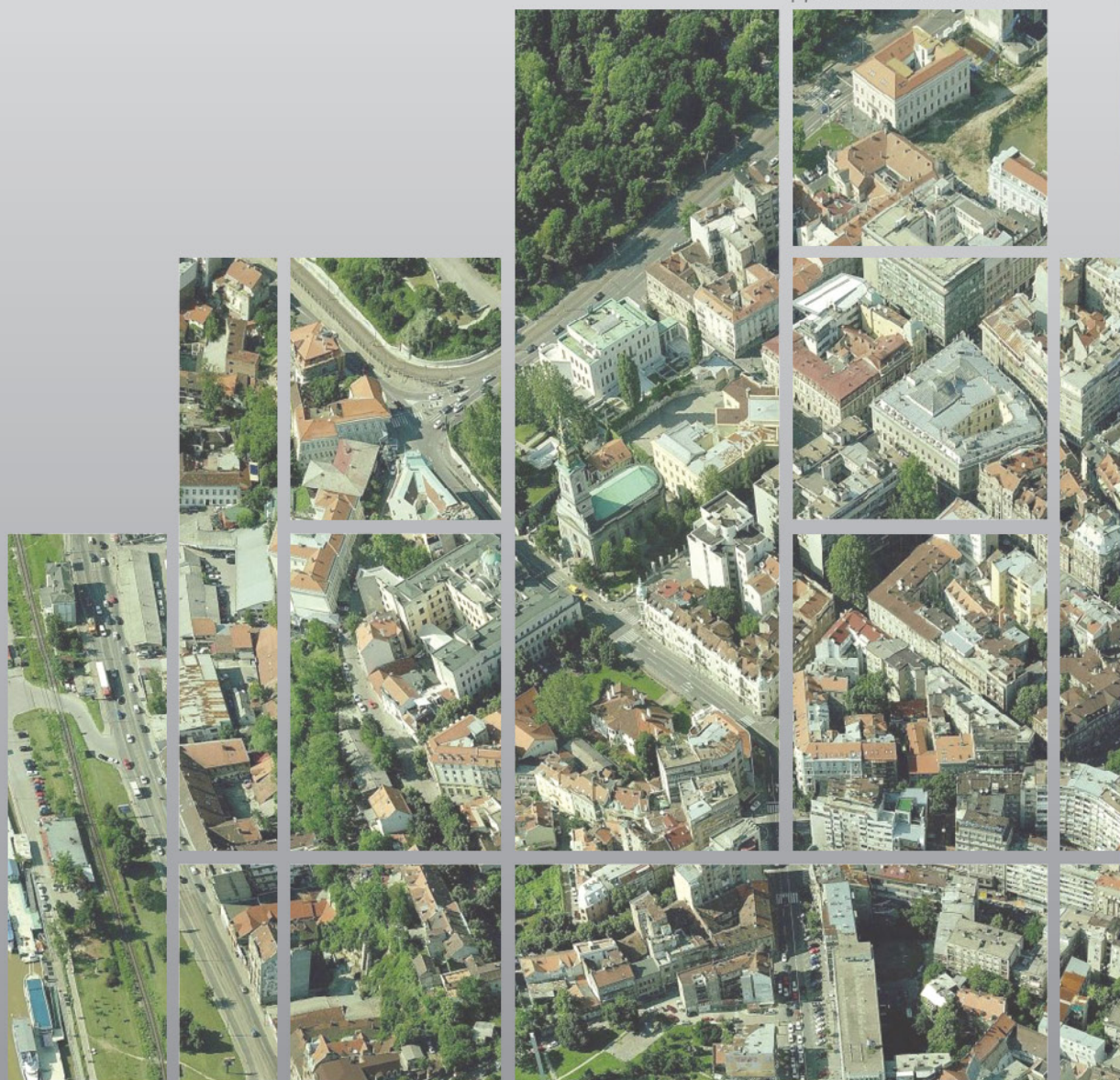
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ГРАДА БЕОГРАДА

IV КОНФЕРЕНЦИЈА

# СТАРА ГРАДСКА ЈЕЗГРА И ИСТОРИЈСКЕ УРБАНЕ ЦЕЛИНЕ

## ПРОБЛЕМИ И МОГУЋНОСТИ ОЧУВАЊА И УПРАВЉАЊА

ДИГИТАЛНИ ЗБОРНИК





ИЗДАВАЧ

Завод за заштиту споменика културе града Београда



ОДГОВОРНИ УРЕДНИК

мр Милица Грозданић, директор

Завод за заштиту споменика културе града Београда



УРЕДНИК

Светлана Димитријевић Марковић



ЛЕКТОР

Анђелка Ковачевић



ДИЗАЈН

Братислав Илић, Јасна Цветић



ISBN 978-86-81157-90-9



ШТАМПА

LaMantini, Београд



ТИРАЖ

300 примерака



Београд, 2013. године

---



IV KONFERENCIJA  
**СТАРА ГРАДСКА ЈЕЗГРА И ИСТОРИЈСКЕ УРБАНЕ ЦЕЛИНЕ**  
ПРОБЛЕМИ И МОГУЋНОСТИ ОЧУВАЊА И УПРАВЉАЊА

ОРГАНИЗАТОР

Завод за заштиту споменика културе града Београда

НАУЧНО - СТРУЧНИ ОДБОР

**Проф. др Владимир Мако**

Универзитет у Београду – Архитектонски факултет

**Проф. др Нађа Куртовић - Фолић**

Универзитет у Новом Саду - Факултет техничких наука

**Проф. др Александар Кадијевић**

Универзитет у Београду – Филозофски факултет

**Миладин Лукић**, помоћник министра

Министарство културе и информисања, Република Србија

**Мирјана Андрић**, в.д. директор

Републички завод за заштиту споменика културе - Београд

**мр Милица Грозданић**, директор

Завод за заштиту споменика културе града Београда

ОРГАНИЗАЦИОНИ ОДБОР

**Горица Шкипина**, помоћник секретара

Секретаријат за културу, Град Београд

**Александра Фулгоси**, помоћник директора

Завод за заштиту споменика културе града Београда

**Светлана Димитријевић Марковић**

Завод за заштиту споменика културе града Београда

**Јасна Цветић**

Завод за заштиту споменика културе града Београда

**Ивана Весковић**

Завод за заштиту споменика културе града Београда

**Завод за заштиту споменика културе града Београда, 6.12.2013. године**

Публиковање Зборника и одржавање Конференције омогућили су Секретаријат за културу  
Скупштине града Београда и Министарство културе Републике Србије

XI ПРЕДГОВОР

**КОНЦЕПТИ И МОДЕЛИ ЗАШТИТЕ**

- 14 **Концепт заштите и унапређења урбаног и архитектонског наслеђа изражен кроз повеље, декларације, конвенције**  
*Милица Грозданић*
- 36 **Концепт Историјског урбаног пејзажа као нови приступ у очувању урбаног наслеђа**  
*Бранка Шекарић*
- 54 **Историјска градска језгра као јавно добро - економска анализа и потенцијал**  
*Нађа Куртовић-Фолић*
- 64 **Сремски Карловци и Зрењанин, два модела заштите историјских целина и старих градских језгара**  
*Светлана Бакић*
- 76 **Туризам и култура у функцији очувања и оживљавања историјских места**  
*Наташа Даниловић Христић*

**ПРОБЛЕМИ И МОГУЋНОСТИ ОЧУВАЊА И УПРАВЉАЊА**

- 90 **Очување и унапређење историјских урбаних амбијената - студија случаја Косанчићев венац**  
*Мирјана Ротер Благојевић, Марко Николић*
- 108 **Нови Пазар - историјски град**  
*Сања Кесић Ристић*
- 122 **Ревитализација старе градске чаршије Тешњар**  
пример савременог коришћења и последице  
*Милка Крстивојевић*
- 132 **Проблеми заштите старог градског језгра Смедерева**  
*Данијела Милошевић*
- 144 **Архитектура старог градског језгра Сокобање и осврт на садашње стање**  
*Александра Стаменковић*
- 158 **Старо градско језгро Беле Цркве**  
*Јасмина Вујовић*
-

- 172 **Стара чаршија у Власотинцу - Заштита грађанске архитектуре с почетка XX века и неопходност систематског истраживања**  
*Ђорђе Стошић, Ивана Цветковић*
- 184 **Улога урбанистичког плана у заштити историјских урбаних целина - како до жељеног облика урбаног реда**  
*Светлана Димитријевић Марковић, Јасна Цветић*

## ВАЛОРИЗАЦИЈА И ИСТРАЖИВАЊА

- 206 **Локални економски развој и трансформација урбаних структура у градској општини Стари град у Београду**  
*Славка Зековић*
- 218 **Зелени простори старог језгра Београда: историјски развој и савремена трансформација**  
*Злата Вуксановић Мацура, Драгана Ћоровић*
- 236 **Од „модернизацијског“ до „инвеститорског“ урбанизма на примеру Чиновничке колоније у Београду (1928-2013)**  
*Љиљана Милетић Абрамовић*
- 248 **Пешачке зоне у старим градским језгрима**  
*Александар Станојловић*
- 264 **Професорска колонија - оаза у центру града - како даље**  
*Бојан Бојанић*
- 278 **Прилог проучавању простора Старог београдског сајмишта**  
Реконструкција сећања: од идеје друштвене модернизације до политичке, моралне и социјалне декаденције  
*Могућности савремене ревитализације меморије и простора*  
*Небојша Антешевић*

## ВАЛОРИЗАЦИЈА И ИСТРАЖИВАЊА

- 300 **Маргинализовани репер старог градског језгра Београда: палата „Реуниона“ на Тргу Републике**  
*Александар Кадијевић*
- 314 **Могућност третирања урбаних градских џепова у Београду као амбијенталних целина**  
*Владана Путник*
- 326 **Статус и значај грађевина Александра Дерока изведених у старом језгру Београда**  
*Александра Илијевски*
- 342 **Важност идентификације локалних обликовних и значењских посебности за валоризацију, заштиту и рехабилитацију историјских језгара (примери Вршац, Сомбор, Нови Београд)**  
*Дејан Радовановић*

- 
- 358 **Индикатори урбаног идентитета ужег језгра града Никшића**  
*Владимир Бојковић*
- 374 **Београд између града музеја и глобалне метрополе**  
*Марко Стојановић*
- 386 **Зграде београдских амбасада**  
архитектонско урбанистичка улога у међуратном раздобљу и статус заштићености унутар градског језгра Београда  
*Јелена Станић*

## **САВРЕМЕНЕ ИНТЕРПОЛАЦИЈЕ И ПРЕДЛОЗИ**

- 400 **Урбана обнова дела центра Ужица**  
„Мегдан“ - двадесет година после  
*Михаило Тимотијевић, Мирослава Петровић-Балуџић*
- 408 **Тридесет година касније: савремена архитектура у градским језгрима Котора и Колашина**  
*Славица Стаматовић Вучковић*
- 420 **Имплементација објеката савремене архитектуре у стара градска језгра**  
(пример стамбених објеката у Улици браће Југовића, архитекте Михајла Митровића)  
*Ива Бундало*
- 436 **Могућности урбане ремоделације блокова заштићених просторно културно - историјских целина на примеру старог градског језгра у Крагујевцу**  
*Александар Рудник Милановић*
- 451 **ЛИСТА АУТОРА**

**Др Славка Зековић, просторни планер, научни саветник**

Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, slavka@iaus.ac.rs и zeksbm@eunet.rs

## ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ И ТРАНСФОРМАЦИЈА УРБАНИХ СТРУКТУРА У ГРАДСКОЈ ОПШТИНИ СТАРИ ГРАД У БЕОГРАДУ

### Апстракт

У раду су изложени резултати истраживања најзначајнијих проблема привредног раста, могућности и приоритета стратешког одрживог развоја локалне економије градске општине Стари град у Београду, који су идентификовани у *Стратегији локалног одрживог развоја општине Стари град* усвојеној 2012. године<sup>1</sup>. Расположиви територијални капитал Старог града (који, између осталог, укључује културно наслеђе, историјски урбани амбијент и палимпсест, културни идентитет и различите урбане и креативне ресурсе за развој), чини основу за процес пост-транзицијског економског реструктурирања и трансформације урбаних структура у историјском језгру Београда, као и за јачање метрополске и регионалне улоге Београда у Југоисточној Европи. Указује се да би економски развој Старог града могао да подстакне функцију финансијског ситија, пословно-трговачког центра и привредно-логистичког центра са ослоном на развој сектора услуга, научноистраживачких и иновационих делатности, као и делатности тзв. креативне економије. Оцењује се да су неолиберална политика развоја и урбанистичко планирање (ослоњени на развој сектора услуга и прекомерни раст пословног простора) узроковали конверзију тзв. boom сценарија урбаног развоја у тзв. doom сценарио који се огледа у неконтролисано (бесправном) урбаном ширењу и у слабој обнови градског језгра. Закључује се да се ради „успешности“ и „конкурентности“ градског развоја омогућава „претварање атрактивних територијалних потенцијала/ресурса у не/ликвидну имовину“ уз помоћ инструмената урбанистичке политике. У раду је дат кратак критички осврт на неке планиране пројекте урбане реконструкције дела градског језгра и приобаља Дунава и Саве на подручју Старог града.

<sup>1</sup> Рад је део примењених резултата на научноистраживачком пројекту TURaS (Transitioning to Urban Resilience and Sustainability), grant agreement 282834, EC, 7th Framework Programme ENV.2011.2.1.5-1)

---

**Dr Slavka Zeković, Spatial Planner, Scientific Adviser**

Institute of Architecture and Urban&Spatial Planning of Serbia, Belgrade, slavka@iaus.ac.rs and zeksbm@eunet.rs

## **LOCAL ECONOMIC DEVELOPMENT AND TRANSFORMATION OF URBAN STRUCTURES IN MUNICIPALITY STARI GRAD IN BELGRADE**

### **Abstract**

Paper presents the research results of most important problems of local economic growth, opportunities and priorities of the strategic sustainable development of Stari Grad municipality in Belgrade, as identified in the Strategy of Local Sustainable Development of Stari Grad which was adopted in 2012.<sup>1</sup> Existing territorial capital of the Stari Grad (which, among other things, includes cultural heritage, historic urban ambient and palimpsests, cultural identity, and a variety of urban and creative development resources) represents a basis for the process of post-transition economic restructuring and transformation of urban structures in the historic Belgrade core, as well as for strengthening its metropolitan and regional role in South East Europe. It has been pointed out that the economic development of Stari Grad could encourage the function of “financial city”, “business and shopping center” and “commercial and logistics center”, relying on the development of service sector, scientific research and innovation activities, and activities of the so-called “creative economy”. It is estimated that the neo-liberal development policies and urban planning (relied on development of services and an excessive growth of business space) caused conversion of so-called boom scenarios of urban development into the so-called doom scenario which is reflected in the uncontrolled (and illegal) urban sprawl and poor urban renewal of the old town. It is concluded that this happened due to “success” and “competitiveness” of urban development which enables “transformation of attractive territorial potentials/ resources into non/liquid assets” by instruments of urban policy. The paper gives a brief critical review on some of the planned projects of urban reconstruction of the city core and coastal Danube and Sava river area in the Stari Grad.

---

<sup>1</sup> In this paper some results have been presented from the European Research Project TURaS (Transitioning to Urban Resilience and Sustainability), grant agreement 282834, EC, 7th Framework Programme ENV.2011.2.1.5-1.).



## УВОД

У раду је приказан део резултата експертизе о локалном привредном развоју Старог града која је урађена као део Стратегије одрживог развоја општине Стари град, усвојене 2012.године.<sup>[1]</sup> Стратешко планирање локалног привредног развоја и размештаја у урбаном језгру Београда има у фокусу оцену и проблеме досадашњег развоја, структурне карактеристике, циљеве, стратегију локалног економског развоја и истраживачко-планску расправу о отвореним питањима обнове градског језгра (условљеност економским реструктурирањем и растом, улога Београда као метрополе европског ранга MEGA-4, као „града-капије“ и „града будућности“ Југоисточне Европе, Лука „Београд“, идр.).

## СТРУКТУРНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И ПРОБЛЕМИ ПРИВРЕДЕ СТАРОГ ГРАДА

Општина Стари Град припада привредно најразвијенијим општинама (мерено синтезним показатељима)<sup>[2]</sup> са натпросечним личним зарадама (157,1% републичког просека у априлу 2013, на другом месту у Србији – иза Сурчина)<sup>[3]</sup>.

Као последица деловања комплексних контекстуалних и развојних фактора током 1990-их, процеса транзицијске рецесије, слабе успешности приватизације предузећа, отпуштања радника, измештања дела трговинских, финансијских, комерцијалних, индустријских и пословних услуга из старог градског језгра на друга подручја, као и утицаја глобалне економске и финансијске кризе дошло је до драстичног пада привредне активности у Старом граду, нарочито у сектору услуга (трговини, пословима са некретнинама, грађевинарству, приватном предузетништву, саобраћају, итд.) и у индустрији. Ови процеси условили су и драстичан пораст степена неискоришћености постојећих пословних објеката и простора у „срцу“ града. У периоду 1990-2012.

година укупна запосленост у Старом граду драстично је смањена - за 45.342 радника (са 105.544 запослених на 60.202 лица, респективно)<sup>[3]</sup>. Снажан одлив запослених одвијао се паралелно с јаком демографском рецесијом, с обзиром на то да је у истом периоду број становника општине опао са 74.400 лица на 48.000 лица. Највећи губитак радних места у том периоду евидентан је у сектору послова са некретнинама - 6.850 радника. Ипак, највећи губици радних места остварени су у приватном сектору - 8.526, с обзиром на то да је угашен знатан број предузетничких радњи и предузећа. Губитак радних места знатан је и у индустрији - 3.940 радника, трговини 3.000 радника, грађевинарству 2.400 радника, саобраћају 950 радника. Раст запослености у Старом граду остварили су сектори финансијских делатности, осигурања, државне управе, образовања, здравства и социјалне заштите, услуга смештаја и исхране, научних, иновационих и техничких делатности, информисања и комуникација. У укупној запослености у 2012. години доминира трговина (15,5%), затим, стручне, научне, иновационе и техничке делатности (10,24%), државна управа (8,8%), образовање (7,5%), финансијске делатности и осигурање (7,6%), саобраћај и складиштење (6,7%), информисање и комуникације (6,4%), индустрија (5,6%), уметност, забава и рекреација 4,2%, туризам 3,1%, здравство и социјална заштита 3%, грађевинарство 1,9% и сектор некретнина (0,4%). У периоду од 2008-2012. године број укупно запослених у Старом граду смањен је за 16.228 лица.

На подручју Старог града 31.12.2011. године било је 2.731 незапослених уз врло ниску стопу незапослености (3,6%) са 9,8% лица без квалификација (у Београду 19,2%).

Највећи значај у формирању народног дохотка привреде 2005. године имали су трговина (50,3%), индустрија 30,1%, послови са некретнинама, саобраћај и складиштење, грађевинарство, и др. Највећи пад БДП забележен је у сектору трговине<sup>[4]</sup>

Привредну структуру Старог града карактерише доминација сектора разних услуга, уз мањи значај прерађивачке индустрије и грађевинарства. Стари град је седиште бројних привредних актера, представништава домаћих и страних компанија, банака, и других организација, као и атрактиван простор за развој привредних активности. На подручју Старог града врло су развијене делатности тзв. „креативне економије“ (култура, мултимедијалне активности, уметност, забава, музичка продукција и

догађаји, издаваштво, РТВ продукција, рекламна и маркетинг индустрија, дизајн, мода, филм, медији, део висококомерцијалне трговине, едукација, међународне спортске активности и догађаји, уметнички и стари занати).

Према подацима Завода за информатику и статистику Београда у 2011. години на подручју Старог града било је 5.642 привредних друштава и 2.683 предузетника, највише у трговини, финансијама и индустрији. На подручју Старог града послује 6 од 100 најуспешнијих привредних друштава у Србији и 2 од 100 најуспешнијих индустријских предузећа (Мона и Картонвал), 40 великих предузећа, 154 малих предузећа са страним капиталом, 108 са мешовитим капиталом.<sup>[5]</sup>

Глобална економска и финансијска криза условила је и пад инвестиција на подручју Старог града. У 2009. години уложено је 12,5 милијарди динара или три пута мање него у 2008. години.<sup>[5]</sup>

Проблеми развоја локалне економије су<sup>[6]</sup>: опадање укупне привредне активности и раста, смањење запослености, слаб развој МСП, смањење броја предузетника, низак ниво СДИ, заостајање у примени иновација, know-how технологија, повећање сиромаштва грађана, незапосленост, недостатак предузетничких иницијатива и вештина за развојне пројекте, незадовољавајући ниво приватних и предузетничких улагања, пад индустријског раста, питања реституције, стечаји, ликвидације или лоше приватизације дела привредних актера, постојање браунфилд локалитета, неадекватне урбане инфраструктурне услуге на делу привредних локалитета, ограничења у приступу капиталу и финансијама, изостанак инвестиција у продуктивне делатности, однос градске и локалне власти према привредним актерима, недовољна координација са надлежним институцијама у планирању и у реализацији стратешких пројеката урбане обнове и недостатак општих услова чија комбинација делује обесхрабрујуће за привлачење инвестиција. Унапређење пословног и инвестиционог амбијента Старог града подразумева решавање недовољно ефикасних процедура и неусаглашеност рада институција и дела администрације, имовинско-правних проблема (највише због грађевинског земљишта и реституције).

Евидентно је присуство већег броја развојних изазова, ризика и неизвесности који утичу на приступ финансијским изворима и на динамику улагања, али и на јачање фактора стабилности, посебно добијањем кандидатуре за чланство у Европској унији.

Захваљујући територијалном капиталу Београда, унапређењу пословног амбијента, бесцаринском приступу тржишту Русије, ово подручје стиче све веће конкурентске предности. У томе све већи значај имају квалитетна радна снага и људски ресурси, тржиште, инфраструктура, трошкови пословања, повољни институционални и просторно-еколошки услови, привлачност метрополе, идентитет и имиџ града и др. Геостратешки и геосаобраћајни положај града, урбани артефакти ужег градског језгра, културно наслеђе, привредне активности, предузетничка мрежа и садржаји, капитални инфраструктурни објекти и мреже, социјална инфраструктура, пословни простор и грађевинско земљиште, као део територијалног капитала чине кључне конкурентске предности подручја. Језгро Старог града припада високоатрактивним зонама (Београдска тврђава, савско и дунавско приобаље, зелени и јавни простори).

## **СТРАТЕШКА ОПРЕДЕЉЕЊА ОДРЖИВОГ ЕКОНОМСКОГ РАЗВОЈА И ТРАНСФОРМАЦИЈА УРБАНИХ СТРУКТУРА У СТАРОМ ЈЕЗГРУ**

Одрживи привредни раст, инклузивно социјално одговорно пословање компанија, уз нискоугљеничке привредне делатности и тзв. „озелењавање“ економије, основне су парадигме локалног развоја Старог града. Овакав развој у наредном периоду могао би да подстакне функцију „финансијског центра/ситија“, „пословно-трговачког центра“ и „привредно-логистичког центра“, са ослонцем на развој услуга, као и даљи развој лукративног и одрживог производног сектора.<sup>[6]</sup>

Развој ће бити омогућен стратешким планирањем и *подршком процесу економског реструктурирања као генератора раста локалне економије и урбане реконструкције простора*<sup>[7]</sup> уз стварање повољног пословног и инвестиционог амбијента. У томе је од посебног значаја приступ финансијским средствима, јачање модела јавно-приватног партнерства у привлачењу и реализацији инвестиција у привредне, инфраструктурне, еколошке и социјалне пројекте, поједностављење процедура, унапређење и стандардизација рада локалних и других институција од значаја за привредне актере, подршка едукацији не/запослених. Важан сегмент чини унапређење просторних и инфраструктурних услова за алокацију нових привредних актера и садржаја изградњом привредне инфраструктуре за помоћ и подстицај развоја нових start-up ММСП, МСП, иновативних МСП, побољшањем услова рада постојећих МСП, приватног предузетништва и других привредних друштава.

На подручју Старог града има услова за оснивање нових развојних и локационо-просторних облика за смештај МСП бизнис центра, бизнис инкубатора и иновационих центара за трансфер технологија, знања, развој нових производа у оквиру кластера МСП у кључним секторима. Планира се постепена структурна трансформација привредне зоне Луке Београд, са задржавањем лучке функције у складу са стратешким националним и градским документима развоја (до доношења коначног решења о изградњи нове луке на левој обали Дунава), као и активирање и реконструкција делова градског језгра, приобаља Саве и Дунава за развој комерцијалних делатности.

Даљи развој система интегралног транспорта (посебно Лука Београд) повећава шансу да Београд постане један од значајних привредних, трговачких и логистичких центара у Југоисточној Европи (посебно због положаја на укрштању коридора 10 и дунавског коридора 7, територијалног капитала и креативних ресурса). Зона Луке Београд представља један од кључних маркантних урбаних елемената у просторној структури привреде града Београда и тзв. *linchpin*<sup>[8]</sup> у територијалном капиталу Београда и Србије, посебно у погледу реализације могућности и иницијативе да Београд постане „град-капија“ (“Gateway City”) Југоисточне Европе.<sup>[9]</sup> Планска решења Генералног плана Београда предвиђају уређивање приобаља и трансформацију Луке Београд у нови градски комерцијално-пословни центар са становањем, тј. „пословни сити“, са крајње редукованом функцијом Луке, односно, дугорочно, њеном потпуном дислокацијом. Недовољно истражена и стратешки неиспитана трансформација овог простора могла би да доведе у питање и замисао да Београд постане један од тзв. „градова-капија“ Југоисточне Европе и центар укрштања знатнијих робних и финансијских токова. У том контексту указује се на одговорност власти ради коришћења потенцијала положаја Београда – који је, међутим, већ знатно нарушен. Власти показују интересовање само за туристичку функцију приобаља, као и немар према привредним аспектима планирања и управљања овим урбаним ресурсом.

Метрополски положај Београда и старог језгра на ушћу Саве у Дунав највише се валоризује развојним могућностима приобаља, Луке Београд, Савског пристаништа и марине „Дорћол“. На подручју зоне Луке Београд изграђена је капитална лучка, железничка и друмска инфраструктура, објекти и пратећи садржаји, као и инфраструктура која омогућава интегрални транспорт роба и превоз путника.

Услед ширења околних урбаних структура, застарелости инфраструктурних мрежа и објеката, разних ограничења за функционисање протока роба, Лука није развила свој пуни капацитет. Приватизација Луке Београд, оспоравање власништва над грађевинским земљиштем граду Београду, пословни интереси и стратешки планови компаније Лука Београд усмерени су ка знатном редуковању лучке делатности и простора за ову намену. Подручје савског приобаља има важну привредну, саобраћајну и туристичку функцију на метрополском подручју, упркос бројним просторним и другим ограничењима. Међу њима су најзначајнија измештање железничке пруге од Савског амфитеатра дуж обода Београдске тврђаве, интензиван транзитни камионски саобраћај, закрченост простора, дефицит паркинг простора, бука, загађења ваздуха и др.<sup>[10]</sup> Ова ограничења развоја Луке Београд, Савског амфитеатра, Савског пристаништа и железничке инфраструктуре решавана су Генералним планом Београда, Регионалним просторним планом административног подручја Београда,<sup>[11]</sup> без довољно истраживања. Наведени плански документи нуде стратешка решења за поједине зоне и подручја, често без објашњења примењене методологије (само уз помоћ урбанистичких параметара), без адекватне и потпуне економске и планске евалуације решења и њихових последица, начина реализације, одговорних актера за спровођење.<sup>[11][6]</sup> Посебно недостаје социо-економска и тржишно-финансијска евалуација оправданости планираних инвестиционих захвата, пре свега са становишта општег/јавног интереса, постизања минималног рентабилитета дугорочног улагања јавних градских финансија, као и са становишта интерног рентабилитета потенцијалних инвеститора и интереса и куповне моћи купаца за планирани пословни и стамбени простор. Ово се истиче као значајан моменат с обзиром на то да се за планиране стратешке пројекте урбане трансформације у градском језгру готово уопште не анализирају шири економско-тржишни и финансијски оквири, инпути и изазови из окружења (нарочито у условима кризе), а познато је да је економско реструктурирање кључни генератор за ове урбане пројекте.

Такође, поставља се и питање реалних могућности и снаге да град Београд без знатног учешћа стратешких партнера и тржишних средстава реализује планиране пројекте – у Савском амфитеатру (са Сајмиштем), у зони приобаља Дунава, у Новом Београду.

Поред развоја сектора услуга, одлучујућу улогу у промени и унапређењу привредне структуре имаће развој научних, истраживачких и иновационих делатности у производном сектору, као и делатности тзв. креативне економије. Ове делатности су замајак конкурентности и економског раста у градском простору у интер/националним оквирима и снажан покретач за реализацију крупних урбаних пројеката.

У програмирању изградње нових пословних површина постоји крупан плански дисбаланс који је појачан утицајем глобалне кризе. Према *Стратегији развоја трговине у Београду 2015.*<sup>[12]</sup> на подручју Старог града планира се 12.000 м<sup>2</sup> малопродајног простора, док је према урбанистичким плановима само у Луци Београд планирано 1,1 мил. м<sup>2</sup> пословног простора. На подручју Старог града налази се 3,3 мил. м<sup>2</sup> пословног простора (2010).<sup>[5]</sup> Због глобалне кризе у порасту је степен неискоришћености постојећег пословног простора, што отвара питања оправданости нове изградње. Посебна пажња требало би да буде усмерена на дугорочна решења економског реструктурирања и њихов утицај на трансформацију урбаног језгра Старог града. Током више од две деценије у београдској средини примењује се неолиберална политика урбанистичког планирања, често са концептом прекомерног раста пословног простора града као главним окидачем процеса неконтролисаног нарастања пословног и стамбеног простора (бесправног) и урбаног ширења. Ради „успешности развоја“ и „конкурентности“ града користе се инструменти урбанистичке политике који омогућавају „претварање потенцијала/ресурса у не/ликвидну имовину“, уз занемаривање обнове старог језгра. Зато је потребан отклон од праксе да се градски и други простори креирају само из једног извора, или из једног ума.<sup>[6] [8]</sup> Због тога је један од задатака планирања стварање услова коегзистенције за различите пројекте у градском језгру.

Управљање територијалним капиталом захтева координисан рад органа који сарађују на више нивоа управљања, супсидијарност и јасне институционалне надлежности. Главни проблеми су недостатак институционалних способности, организационо-управљачких механизма, компетентних знања и одсуство стратешког истраживања, планирања, евалуације и контроле урбане и развојних политика и пројеката. Примена иновативних финансијских механизма и нових модела сарадње актера у локалној заједници подразумева нови приступ „одоздо навише/bottom up“ ради обезбеђења „зеленог“ привредног раста.

## ЗАКЉУЧАК

У раду су приказани стратешки приоритети привредног развоја и њихова повезаност са урбаном трансформацијом Старог града. Указује се на значај и потенцијалне ризике планираних стратешких пројеката у градском језгру:

- 1) изградња и унапређење привредне инфраструктуре и садржаја;
- 2) урбана реконструкција централне зоне и приобаља Дунава - Лука Београд;
- 3) „град на води“;
- 4) инфраструктура;
- 5) студија могућности изградње савског амфитеатра;
- 6) уређење савског пристаништа, Бетон - хале, обале Саве и Косанчићевог венца;
- 7) уређење приобаља;
- 8) израда докумената и студија за ревитализацију зона Београдске тврђаве, Косанчићевог венца;
- 9) политике управљања пословним простором у надлежности градских општина;
- 10) „рециклирања“ запуштених и девастираних браунфилд локација у градском ткиву (тзв. рецесивних/стагнантних економских полова у урбаној структури)<sup>[7]</sup>;
- 11) установљавање ефикасног система за социо-економску, тржишно-финансијску евалуацију, имплементацију и праћење економских и стратешких урбаних пројеката у централном језгру Београда.

За реализацију сложених економских пројеката на атрактивним локалитетима и зонама у старом градском језгру рачуна се на веома ограничена буџетска средства, као и на улазак нетрадиционалних инвестиционих касти – државних институционалних фондова, инвестиционих фондова, компанија за послове са некретнинама, и др. Када Србија постане чланица ЕУ имаће могућност приступа инструментима за суфинансирање интегралних пројеката одрживог урбаног развоја (JESSICA) и финансирање МСП (JEREMIE).



## Напомене:

- [1] Стратегија одрживог развоја градске општине Стари град, Шумарски факултет, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, 2012.
- [2] Уредба о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе уа 2011, Службени гласник РС, бр.69/2011.од 19.септембра 2011.
- [3] САОПШТЕЊЕ ЗП21, ISSN 0353-9555, Статистика запослености и зарада, број 19 - год. LXIII, 30.01.2013, Републички завод за статистику.
- [4] Општине у Србији 2008, РЗС, 2009.
- [5] Статистички годишњак Београда 2010, Градски завод за информатику и статистику, 2011.
- [6] Зековић С., Стратегија локалног економског развоја градске општине Стари град, у Стратегија одрживог развоја градске општине Стари град, Шумарски факултет, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, 2012.
- [7] Zeković S., T.Maričić, Development of New Economic Districts in Belgrade Metropolitan Area, WSEAS Transactions on Environment and Development, Issue 8, Volume 4, 2008, p.606-618, World Scientific and Engineering Academy and Society.
- [8] Vujošević M., Zeković S., Maričić T. (2010) Post-socijalistička tranzicija u Srbiji I teritorijalni kapital Srbije: Stanje, neki budući izgledi I scenariji, IAUS, Beograd.
- [9] Vujosevic M., Nedovic-Budic Z. (2006) Planning and societal context — the case of Belgrade, Serbia. In S. Tsenkova and Z. Nedovic-Budic (Eds.), Urban mosaic of post-socialist Europe: Space, institutions and policy. Heidelberg, Germany: Springer, pp. 275-293.
- [10] Генерални план Београда 2021, Службени лист града Београда, бр.27/2003. и 2010.
- [11] Регионални просторни план административног подручја Београда, Сл. лист града Београда, бр.10/2004. и 2011.
- [12] Стратегија развоја трговине Београда 2015, Економски факултет, Београд, 2007.