

PROSTORNI ASPEKTI URBANE OBNOVE U CRNOJ GORI

Miroslav Doderović
Zdravko Ivanović

The process of reconstruction involves many activities such as: modernization, maintenance and repair of construction fund and infrastructural objects and installations, improvement of environment in cities and villages, improvement of the work of commercial and social services, improvement of the work of transportation networks and transport facilities and protection of architectural and cultural heritage.

Obnova grada ili urbana obnova predstavlja dio ukupnog procesa poboljšanja uslova života i rada u gradovima. Proces obnove uključuje brojne aktivnosti kao što su modernizacija održavanje i opravke građevinskog fonda i infrastrukturnih objekata i instalacija, unapređenje životne sredine u gradovima i naseljima, poboljšanje rada komercijalnih i socijalnih usluga, unapređenje rada saobraćajnih mreža i transportnih sredstava i zaštita arhitektonskog i kulturnog nasljeđa.¹ Obnova grada je kontinuiran proces.

¹ Stara generacija prostornih i urbanističkih planova, ne sadrži sav implementacijski mehanizam koji je inače neophodan za dosljedno i efikasno ostvarivanje ključnih planskih odredbi, pa i to predstavlja važan razlog zbog kojeg

Za grad nikada ne možemo reći da je u cjelosti dovršeno djelo. I historijski zaštićeni djelovi grada i građevine mijenjaju svoju funkcionalnu sadržajnost kao što se mijenjaju i uslovi korišćenja spoljašnjih i unutrašnjih prostora. Ove promjene posljedica su opštih i sve bržih promjena načina života koji mijenjaju uslove prostorne organizacije i fizičku strukturu gradova. Obnova gradova nije samo sanacija već je mnogo više afirmacija, rekonstrukcija i transformacija izgrađenih područja.

1. Iskustva prije tranzicije i problematika urbane obnove

Prema ukrštenoj matrici kulturnih, materijalnih i ekonomskih vrijednosti, obilježeni su sljedeći oblici obnove grada: restauracija, revitalizacija, rehabilitacija, sanacija, adaptacija ili totalna rekonstrukcija. U zavisnosti od oblika obnove pojedinih djelova datog prostora predviđenog za naredni srednjoročni period, ovaj planski dokument će predložiti i urbanistička rešenja osnovnih sistema i podsistema do one mjere do koje to predstavlja opšti interes (primarne mreže infrastrukture).

Polazeći od ovako široke skale aktivnosti urbana obnova se tretira kao integralni dio razvojnog procesa gradova i naselja. Urbana obnova je polazište za angažovanje građevinske operative, otvaranje radnih mjesta i povećanje proizvodnje građevinskih materijala. Obnova stambenih i drugih objekata ima identične efekte sa novom stambenom izgradnjom, koji se

je veliki broj planova manje upotrebljiv. Ukupno, kao posljedica radikalno promijenjenih pretpostavki i uslova, često i neadekvatnih planova i kašnjenja u donošenju planske dokumentacije, u Crnoj Gori dominira neracionalno korišćenje postojećih građevinskih i saobraćajnih površina. Naročito je nepovoljno to što se veoma često gradi u prostoru koji po urbanističkim kriterijumima nije najprimjereniji za pojedine vrste djelatnosti, odnosno za koji ne postoje odgovarajući urbanistički dokumenti (planovi, lokalni propisi i sl).

manifestuju kroz porast nacionalnog dohotka, porast životnog standarda i kvaliteta života stanovništva u gradovima. Otuda urbana obnova ima svoju politiku i strategiju razvoja i instrumente realizacije, koji predstavljaju svojevrsnu infrastrukturu.²

Dosadašnja praksa urbanističkog planiranja bila je neefikasna a ima i pojava konfuzije na relaciji investitor – urbanistička regulativa. Ovo je naročito naglašeno u sadašnjoj fazi tranzicije, odnosno privatizacije „pokretača“ razvoja. To se vidi po nespremnosti gradova da po donošenju GUP-ova efikasno odgovore na izazov investitora, zbog komplikovane procedure izdavanja uslova za uređenje prostora. Detaljni urbanistički planovi, umjesto regulacione tehničke komponente, ponavljaju ono što je generalni plan već utvrdio i sadrže elemente parcijalnih interesa koji zalaze u okvire projektovanja.

Izmjenama i dopunama PPRCG iz 1997. godine definisan je policentrični model organizacije i uređenja prostora. Kao vodeći urbani centri u ovom modelu organizacije označeni su Podgorica (državni centar), Bar, konurbacija gradova Boke Kotorske, Nikšić, Cetinje, Bijelo Polje, Berane i Pljevlja (centri sa regionalnim i subregionalnim funkcijama). Za ostale opštinske centre planirano je da, osim opštinskih, imaju i neke specijalizovane funkcije. Definisan je i veći broj subopštinskih centara. Ovim modelom bilo je predviđeno da se oko većih urbanih centara formiraju funkcionalne cjeline koje će obuhvatiti i ruralna područja. Rang urbanih centara iz PPRCG je samo

² Iako je od donošenja PPRCG urađen i donijet veliki broj prostornih i urbanističkih planova na nižim nivoima planiranja, ciljevi organizacije i uređenja prostora nijesu u potpunosti realizovani. Odstupanja od planskih postavki PPRCG u najvećoj mjeri su rezultat dejstva faktora iz tri grupe: 1) ekonomskih ograničenja u proteklom periodu; 2) nepostojanja zaokruženog implementacijskog instrumentarija u prostornom i urbanističkom planiranju; 3) neusklađenosti prostorno-planske i razvojne politike, naročito u dijelu implementacije.

donekle ostvaren. Rang centra subregionalnog značaja dostigao je Kotor, dok su Cetinje, Pljevlja i Berane strukturalno i privredno izrazito zaostajali. Podgorica se razvijala kao centar nacionalnog ranga, a Bar kao regionalni centar šireg značaja.

U zemljama istočne Evrope sve do 1990. godine XX vijeka izvođenje i finansiranje urbane obnove bilo je u nadležnosti države. U tim zemljama za vrijeme socijalizma, nije bilo privatnih i neprofitnih vlasnika stanova, stanarina je bila izuzetno niska čak bitno ispod nivoa amortizacije i nije zavisila od vrijednosti stana i položaja stambene zgrade, a stanari su bili veoma zaštićeni da čak nisu znali kolika im je stanarina. U takvim uslovima nije bilo mjesta ni mogućnosti za organizovanje urbane obnove u skladu sa tržišnim kretanjima, jer tržišta nije ni bilo. Vlast je birala koje će dijelove grada obnoviti. Obnova se finansirala iz državnih sredstava a stanovi su dijeljeni prema političkim kriterijumima.

Poslije 1990-tih godina XX vijeka situacija se bitno mijenja jer dolazi do promjene vlasničke stukture. Višespratne stambene zgrade prerastaju u kondominijum, dolazi i do restitucije svojinskih prava na zgradama. Na taj način se povećava broj aktera u urbanoj obnovi, a administrativni organi gube svoj raniji značaj. Ovi organi su u poređenju sa organima na Zapadu izgubili naglo svoj uticaj zbog procesa privatizacije i decentrilizacije. Indirektne metode uticaja na urbanu obnovu još nijesu razvijene u svim zemljama, a deficit sredstava prisilio je ove zemlje da bitno smanje, a zatim i ukinu subvencije.

Jedan od osnovnih problema racionalnog upravljanja resursima, prostorom i životnom sredinom je preveliko i brzo koncentrisanje stanovništva u području Glavnog grada. Posljedica takvog stanja je niz urbano neodgovarajućih situacija u prostoru. Radi se najprije o nelegalnim, a potom, kad nema drugog izbora, legalizovanim zgradama, s neriješenom komunalnom (a ponegdje i urbanom) infrastrukturom, te s nepovratno

izgubljenim prirodnim resursima (obradive poljoprivredne površine, pejzaži, vedute, područja biodiverziteta). Stihijska urbanizacija najvećeg centra i središta, prouzrokuje sve manje mogućnosti za uspješan razvoj manjih centara - središta koja bi služila kao kvalitetna jezgra razvoja u svojim zahvatnim područjima. Postojeće stanje Podgorice nameće bar dva osnovna plansko-upravljачka usmjerenja. Nastaviti s naglašavanjem važnosti infrastrukturnog praćenja urbanog razvoja kao jedne od najefikasnijih mjera zaštite životne sredine i održivog razvoja u cjelini.³ Na taj način se većina svakodnevnih problema u velikoj mjeri izbjegava, što je najbolji pristup jer i uz čitav naknadni trud nije moguće naknadno popraviti nepoželjne posljedice nastalog stanja. Drugo je, da vremenom sve više postoji potreba za intenzivnije i temeljno bavljenjem urbanom regeneracijom, s osnovnim ciljem da se upotrebom odgovarajućih mjera popravi što više. Primjer takvog pristupa su: očuvanje preostalih zelenih i prirodnih površina ili dodavanje novih, postupna izgradnja osnovne komunalne infrastrukture, izgradnja pješačkih i biciklističkih staza, itd.

³ Prema istraživanjima, oko 66% neophodne toplotne energije u domaćinstvima (grijanje, topla voda i kuvanje) pokriva se upotrebom električne energije, 18% ogrijevnom drvetom i 11% upotrebom uglja. Dominantni udio električnog grijanja je realno područje za primjenu brojnih mjera energetske efikasnosti, tj. za supstituciju i štednju energije. Što se tiče ostalih mjera, kao što su izolacija za sprečavanje toplotnih gubitaka kroz zidove i prozore, toplotne pumpe predstavljaju jedno od najefikasnijih tehničkih rješenja za štednju električne energije pri proizvodnji toplote kao finalnog oblika energije. Na primjer, u slučaju zamjene samo 10% termoakumulacionih peći i grijalica toplotnim pumpama, moguće je dobiti energetska uštedu od oko 75 GWh. Ili, neke prethodne procjene ukazuju da instalacije postojećih solarnih kolektora zadovoljavaju samo 5% svih zahtjeva za sanitarnom toplom vodom.

2. Ciljevi i prioriteti

Ciljevi razvoja grada temelje se na geopolitičkim, ekonomskim, demografskim, kulturnim, oblikovnim, ekološkim i brojnim drugim činiocima razvoja. Opšti ciljevi planiranja obnove i razvoja grada su:

1. istaknuti i afirmisati posebnosti razvoja grada ali i uspostaviti kvalitetnu saradnju gradova Crne Gore ,

2. postepeno uspostaviti socijalnu sigurnost i povećavati kvalitet života,

3. planiranjem razvoja obuhvatiti funkcionalne i oblikovne prostorne cjeline grada,

4. podsticati razvoj ekonomije mjerama finansijske politike,

5. afirmisati turistički identitet i kvalitet turističke ponude,

6. voditi aktivnu zemljišnu politiku i planiranje usmjeravati prema objektivnim mogućnostima realizacije uvažavajući pravo vlasništva,

7. omogućiti i podsticati ulaganja privatnog kapitala u komunalne i druge akcije uređenja i izgradnje grada utemeljenjem javno-privatnih organizacija (Public-Private Partnership),

8. usporiti procese useljavanja u gradove povećanjem kvaliteta komunalne opremljenosti i uređenosti vangradskih naselja na teritoriji opštine, kao i kvalitetnijom saobraćajnom dostupnošću i decentralizacijom središnjih funkcija,

9. građevinska područja planirati u odnosu na obaveze očuvanja ambijentalnih vrijednosti prostora naselja, i u odnosu na realne procjene potreba proširenja i mogućnosti komunalnog uređenja,

10. tranzitni međunarodni i regionalni saobraćaj usmjeravati na korišćenje zasebnih prometnih koridora izvan naselja,

11. onemogućavati kontinuirano izgrađivanje prostora - fizičko povezivanje naselja linearnim širenjem naselja duž prometnih koridora,

12. modernizovati javni saobraćaj i kvalitetno povezati naselja,
13. planirati i omogućiti postupan prelaz na nivo zaštite životne sredine propisan prihvaćenim međunarodnim standardima, a primjereno objektivnim mogućnostima,
14. informisati javnost i podsticati obrazovanje u funkciji afirmacije značaja zaštite životnog prostora.

Neposredni ciljevi obnove gradova su:

1. očuvanje vrijedne strukture naselja, ambijentalne posebnosti i vrijednosti, a naročito graditeljskog nasljeđa i parkova;
2. zadržavanje i podsticanje višenamjenske strukture korišćenja centralnog gradskog prostora, a naročito područja zaštićenog graditeljskog nasljeđa (zadržavanjem i unapređenjem uslova stanovanja);
3. analiza prostora i utvrđivanje racionalnih kriterijuma za određivanje zona zaštite graditeljskog nasljeđa i arheoloških lokaliteta;
4. sprečavanje odvajanja i dijeljenja prirodnih cjelina građenjem zgrada i infrastrukture,
5. riješiti zbrinjavanje otpada i zaštitu od zagađenja voda, zemljišta i vazduha,
6. izmještanje tranzitnog kolskog i željezničkog saobraćaja iz grada,
7. jačanje kapaciteta i kvaliteta javnog gradskog saobraćaja i omogućavanje bolje dostupnosti centra grada,
8. uspostavljanje kontinuiranih, kvalitetnijih, sigurnijih i ugodnijih biciklističkih i pješačkih trasa,
9. povećavanje kvaliteta komunalne opremljenosti i komunalnog standarda,
10. aktivno vođenje zemljišne politike i povećavanje vlasništva nekretnina grada,
11. realizovanje investicionih programa udruživanjem kapitala lokalne uprave i privatnog kapitala.

Ukoliko postoje oštre budžetske restrikcije, programe prioriteta obnove treba prirediti na nivou države i na lokalnom nivou, tako da se uvažava tri osnovna kriterijuma: geografski, socijalni i urgentnost obnove.

U mnogim zemljama programi obnove su sačinjeni sa aspekta davanja posebne finansijske pomoći pojedinim područjima u vidu subvencija, oslobađanja od poreza kao uslov za otplatu kredita i sl. Definisane obnove pojedinih područja zasniva se na tehničkim i socijalnim aspektima. Programi su bili veoma uspješni u obnovi područja posebnih osobina, mada su dali dobre rezultate i u nekim drugim dijelovima grada. Prilikom definisanja prioriteta težište se obično stavlja na socijalne kriterijume, kao što su mogućnosti otplate stanarine, eliminacija segregacije i u prvom koraku donošenje takvih programa koji se koncentrišu na veoma urgentne programe kao što je obavljanje nužnih popravki, dok se modernizacija može odgoditi za kasnije.

Prilikom izbora prioriteta u prvoj fazi obnove, pored neophodnih opravki, prednost se može dati i opravci zajedničkih instalacija u zgradi kao što su liftovi, zatim ekološka poboljšanja putem uvođenja daljinskog grijanja umjesto grijanja iz pojedinačnih kotlarnica, i sl.

3. Učesnici u urbanoj obnovi

Po popisu 2003. godine, Crna Gora je imala oko 180. 000 domaćinstava i 240. 000 stanova. Iz takvih podataka bi se moglo zaključiti da u Crnoj Gori nema stambenog deficita. Međutim, stanje je drugačije. Veliki broj stanova namijenjen je povremenoj upotrebi, dok je u demografski ugroženim i ekonomski perifernim područjima veliki broj stanova napušten. Velike su regionalne razlike u cijeni stanova, koje prate tražnju, pri čemu cijene stanova u Podgorici i na primorju znatno premašuju cijene u drugim regionima. Održavanje stambenog fonda bilo je

nedovoljno, što bi imalo i veoma nepovoljne posljedice u slučaju elementarnih katastrofa. Poseban aspekt predstavlja pojava naselja za marginalizovane grupe stanovništva, tipično sa nižim stepenom infrastrukturne opremljenosti i nezadovoljavajućim kvalitetom stambenih jedinica. Vlada Cme Gore je krajem aprila 2005. godine usvojila Akcioni plan politike stanovanja u Crnoj Gori (koji je pripremljen uz konsultantsku podršku Pakta stabilnosti i uz pridržavanje gore pomenutih načela).

Najvažniji problemi karakteristični za oblast stanovanja sa kojima je danas suočena Crna Gora mogu se svesti na sljedeće:

- Oko 27. 000 domaćinstava u Crnoj Gori nema riješeno stambeno pitanje na adekvatan način, što znači da su prinuđeni da u postojećim uslovima plaćaju izuzetno visoku zakupninu za stan u odnosu na ostvarena mjesečna primanja;

- U periodu do 1990. godine, uprkos činjenici da su izdvajali sredstva za stambeni fond, značajan broj zaposlenih nije uspio da riješi stambeno pitanje;

- Vlasničkom transformacijom stambenog fonda iz dominantno drištvenog u dominantno privatni nije formiran Stambeni fond koji bi omogućio aktivnosti države u ovoj oblasti;

- Neadekvatno održavanje i ubrzano propadanje postojećeg stambenog fonda;

- Nepovoljni kreditni uslovi koji se nude građanima za rješavanje stambenih pitanja;

- Neodgovarajuće rješavanje stambenog pitanja socijalno ugroženih domaćinstava,

- Nepoštovanje postojećih propisa u dijelu odnosa između zakupca i zakupodavca stana, itd.

Osnovna polazišta za dalje rješavanje stambene problematike su:

- Stambena tražnja znatno nadmašuje ponudu, naročito u najvećim gradovima i turističkim primorskim središtima;

- Primjetan je nedostatak socijalnih stanova u vlasništvu i upravljanju opštinskih fondova;

- U mnogim područjima zahtjevi i pritisci za individualnu izgradnju nadmašuju prostorne mogućnosti.

Svaka imovina zastarijeva. U svakodnevnom procesima zastarijevanje se može odvijati kroz postupno gubljenje efikasnosti i vrijednosti date imovine, kroz njeno korišćenje po sistemu *wear and tear*. Određeno zastarijevanje građevinskog fonda može nastati kao posljedica vremena i pojave novih tehnološki i funkcionalno savršenih zgrada i instalacija. Vlasnici su obično kompezirani kroz održavanje i poboljšanje. Problem jedino nastaje ukoliko se pojave neke nepredvidive okolnosti koje remete regularne procese. U takvim slučajevima obnova može iziskivati posebne napore da bi se povratila vrijednost i sposobnost imovine, što je često nerentabilno, te je bolje nabaviti novo osnovno sredstvo.

Prvi i najvažniji zadatak urbane obnove je da obezbijedi regularan ciklus održavanja, opravki i modernizacije kako bi se onemogućilo problematično propadanje zgrada, koje može izazvati ogromne troškove. Otuda je veoma važno da opšta stambena politika obezbijedi dovoljno uslova za redovno održavanje. Ovo zavisi od propisa koji regulišu načine korišćenja stanova. Ukoliko se dogodi problemsko zastarijevanje tada je neophodno da se obnavljanje obavi uz državnu pomoć. Pošto obnova gradova i stanovanja predstavlja proces prilagođavanja postojećih struktura novim socio-ekonomskim potrebama, urbanističko planiranje ima izuzetno vaznu ulogu koordinacije različitih komponenti i funkcija.

Planiranje namjene površina je takođe ključni element za ostvarivanje održivog razvoja, pošto ono sadrži osnove definicije urbane infrastrukture i kriterijume racionalnog korišćenja zemljišta.⁴ Najveći broj zapadnoevropskih zemalja ima dobro

⁴ Pojedina napuštena industrijska, rudarska, vojna i druga slična područja još nijesu obuhvaćena lokalnim prostornim i drugim razvojnim dokumentima, iako mogu biti od važnosti za budući razvoj. To je, međutim, neophodno učiniti što

razrađene metode prostornog i urbanističkog planiranja, a takođe posjeduju dobre instrumente implementacije planova. U periodu poslije Drugog svjetskog rata fizičko planiranje imalo je formu regulative koju su definisali centralni i regionalni organi vlasti, a uglavnom je obuhvatalo građevinske propise i standarde građenja. Opšte uzev, u takvim planovima malo se vodilo računa o lokalnim potrebama a, posebno, o saobraćaju i stanovima. Posebno su bili zanemareni finansijski aspekti.

Lokalni organi vlasti imaju veoma aktivnu ulogu u urbanoj i stambenoj obnovi. I dok su neke mjere indirektno regulative još uvijek u rukama vlade (porezi, propisi o stanovanju), dotle su mjere direktne kontrole u cjelini u rukama lokalnih organa vlasti. Ovi organi mogu brže i bolje reagovati u svim specifičnim situacijama. Iskustva zapadnoevropskih zemalja mogu biti veoma korisna za Crnu Goru u kojoj još nije jasno podijeljena odgovornost između centralne i lokalne vlasti.

Vlada treba da zadrži odgovornost za cjelokupnu stambenu politiku, uključujući zakonodavstvo i regulisanje zakupa i finansiranja stanova, što je povezano i sa odgovarajućim finansijskim mogućnostima. Naime, vlada treba da organizaciono i finansijski osposobi lokalne organe da ispune svoje nove zadatke. Ovo između ostalog uključuje vraćanje ili prenos sredstava iz centralnog na lokalne račune, i ovlašćenje lokalnih organa da mogu sami prikupljati poreze koji su, inače, označeni kao lokalni, a koji najvećim dijelom idu u centralni budžet⁵.

prije, naročito ako se za duži budući period računa da primarna namjena neće biti obnovljena, da bi se spriječilo izmještanje vitalnih gradskih funkcija iz manjih urbanih centara. Takođe je neophodno zaštititi prigradske djelove gradskih centara od dalje nekontrolisane suburbanizacije. Naznačene procese tzv. „urbane reciklaže“ treba ubrzati, a odredbe o tome što prije treba izraditi u odgovarajućim planovima i drugim lokalnim dokumentima.

⁵ U mnogim zapadnim zemljama neprofitne organizacije su formirale tzv. treći put, koji stoji između javnog rentalnog sektora i privatnog tržišta. Ove organiza-

Ovo su, u stvari, subvencione stambene asocijacije obično obavezne da reinvestiraju svoje profite u stanove. Na taj način formiraju se fondovi koji se uvećavaju kroz investiranje, te tako oslobađaju budžet centralne države i lokalnih zajednica da odvajaju sredstva za subvencije. Sem toga, ovako formirane asocijacije i fondovi, formiraju fond stanova koje blagovremeno nude nižim i srednjim kategorijama domaćinstva.

Privatni vlasnici su odgovorni za održavanje svoje imovine. Državne i lokalne vlasti su odgovorne da uspostave propise i pravila koji će obezbijediti normalne odnose vlasnika i zakupaca stanova. Istovremeno vlasnici treba da budu stimulisani da na vrijeme preduzimaju opravke i modernizaciju u čemu bi im pomogla država kroz subvencije, ograničeno povećanje rente, ponovno ulaganje anuiteta i sl.⁶ Sektor u kojem vlasnici žive u svojim stanovima i stambenim kućama neophodno je jasno definisati i oblike menadžmenta i odgovornosti u pogledu održavanja i popravki. Promet stanova i zgrada za zakup, međutim, može se obaviti slobodno ali bez povrede prava zakupaca. Ova prava pretpostavljaju tradicionalno stečena prava u zapadnim zemljama.

Tako npr. povećan interes za izgradnju individualnih stambenih objekata na obali ili na najatraktivnijim lokalitetima u obuhvatu ili blizini nacionalnih parkova, rezultira gradnjom na način koji degradira prostorne kvalitete i mimo osnovnih postulata osmišljene i kontrolisane urbanizacije. Jeste da to doprinosi razvoju građevinarstva, ali u mnogim sredinama i mikro lokacijama otvara složene komunalne probleme i pojačava njihove

cije imaju značajnu ulogu kako za izgradnju novih stanova tako i za obnovu starih stambenih zgrada. Njihova efikasnost zavisi od organizacionih i pravnih propisa, kao i od kontrole i sredstava kojima raspolažu građani. Uspjeh se naročito zapaža u manjim stambenim imanjima i u stambenim zadrugama.

⁶ U nekim zemljama na Zapadu privatni vlasnici su obavezni da obavještavaju svoje zakupce o svim finansijskim i tehničkim pitanjima koja se tiču stanovanja.

negativne ekološke aspekte.⁷ Turizam utiče i na porast saobraćajnih usluga i sljedstveno tome, u datim uslovima, pojačava negativne ekološke implikacije. Prostorne, urbanističke i komunalne povoljnosti, povećanje turističke tražnje kao i pokrivenost ili nepokrivenost planskom dokumentacijom, usloveli su u pojedinim naseljima intenzivnu gradnju stanova. U primorskom regionu je u periodu 71/91 stambeni fond povećan za 70%, dok je u Republici u istom periodu porastao za 46% i uglavnom je pratio porast broja stanovnika.⁸ Primorje kao oblast u kojoj su na malom prostoru koncentrisane prirodne i stvorene vrijednosti, postalo je atraktivno za turiste ali i za stanovništvo koje migrira ka privredno prosperitetnim i ekspanzivnim područjima. Ovakva situacija dovela je do intenziviranja gradnje svih vrsta objekata, a prije svega stambenih i turističkih, na nekada rijetko nastanjenom i izgrađenom prostoru obale ili njenog neposrednog zaleđa. Bez obzira da li su objekti podignuti planski ili

⁷ Solarna energija predstavlja značajan potencijal u Crnoj Gori. Naime, teritorija Crne Gore je izložena direktnom solarnom zračenju od 1500 do 2500 sati godišnje, odnosno 17-18 % ukupnog godišnjeg vremena. U ovom pogledu se posebno ističe priobalno područje sa prosječnom energijom od 4. 45 kWh/m² (područje Bara i Ulcinja). Solarna energija je u periodu prije 1990. g. našla značajnu primjenu u hotelsko-ugostiteljskim kompleksima za pripremu sanitarne tople vode, a zastupljena je i u manjem broju stambenih i vojnih objekata. Ukupna površina do sada izvedenih solarnih instalacija u Crnoj Gori je oko 11 000 m² sa ukupnom instalisanom snagom od oko 5 500 kW. Prema grubim procjenama potreba, postojeće solarne instalacije pokrivaju oko 5% potreba. Potencijal energetske uštede u turizmu procjenjuju se na oko 20%.

⁸ Kao indikativan primjer može se uzeti naselje Pečurice u opštini Bar gdje je 1981. godine evidentirano 26 stanova za stalno stanovanje i 193 stana za povremeni boravak, a 1991. godine broj stanova za stalno stanovanje popeo se na nevjerovatnih 1637, a broj stanova za privremeni boravak na 1114. Broj stanova raste po većoj stopi nego broj domaćinstava.

neplanski, može se govoriti o ekspanziji građenja na pojedinim atraktivnim lokacijama što nije popraćeno odgovarajućim planskim mjerama. Na samoj obali postoje i loši i dobri primjeri građenja stanova za odmor i rekreaciju, mada nisu u potpunosti tipični. Dosta dobar primjer je opština Herceg Novi (prije svega sam grad), gdje je najveći broj ovih stanova u višespratnim zgradama (neke i sa previše spratova za jedan mediteranski gradić) i u porodičnim zgradama, dok je opština Bar relativno loš primjer, jer je dominantan oblik izgradnje vikend kuća, u kojoj su i stanovi za odmor i rekreaciju. Kod ovog primjera karakteristična su naselja Sutomore, Dobra Voda, Pečurice i njihova okolina. U ovim slučajevima su nepovratno upropašćene neke od najljepših uvala i plaža, pri čemu su uglavnom izgubili svi: država, lokalna zajednica, a i sami vlasnici stanova, jer se najčešće objekti neracionalno koriste.

4. Instrumenti i tržišni mehanizam

Na osnovu Zakona o etažnoj svojini kompletno održavanje zgrada u Crnoj Gori prepušteno je stanarima, koji su dužni da vode brigu o njima. Revizori građevina su ukazali na činjenicu da je značajan gubitak energije u zgradama izazvan lošom konstrukcijom: niskim stepenom izolovanosti, slabim otvorima (vrata i prozori). Studije o poboljšanju stanja u zgradama pokazuju da je poboljšanje izolacije u zgradama jedva profitabilno (povraćaj tek kroz nekoliko godina), dok je visoko-standardna izolacija moguća uz male dodatne troškove ukoliko se postavlja prilikom izgradnje. Postojeći tržišni mehanizmi u građevinskom sektoru nijesu usklađeni sa principima energetske efikasnosti iz sljedećih razloga: investitor, koji finansira izgradnju, nije ujedno i krajnji potrošač koji plaća račune za energiju. Investitor nema podsticaj niti obavezu da poveća kvalitet zgrade u pogledu energetske efikasnosti. Poseban akcenat treba staviti na razvojnu strategiju kako

bi se vlasnici i zakupci stanova podstakli da štede troškove, a prije svega energiju. Programi štednje energije treba da postanu polazna osnova za izvođenje radova urbane obnove, zato što uštede ostvarene u energiji mogu nadoknaditi troškove realizacije obnove. Istovremeno, programi štednje energije su radno-intenzivni, pa su korisni sa stanovišta suzbijanja nezaposlenosti.

Iskustva iz zapadne Evrope ilustrativno pokazuju da tržišni mehanizam sam po sebi nije u stanju da osigura regularnu obnovu i održavanje. Jedan razlog je što djelovi stanovništva ne raspolažu sa dovoljno sredstava da podnesu troškove održavanja stambenih zgrada. Sem toga, izvesni procesi propadanja dešavaju se u ranjivim djelovima grada pa nije ni profitabilno investirati u takve zgrade i objekte. Propadanje određenih djelova grada dovodi do infiltracije stanovništva sa niskim dohocima i emigriranja domaćinstva sa višim dohocima. U nekim slučajevima proces propadanja starih četvrti zaustavlja se kroz proces gentrifikacije, proces u kojem se dobrostojeće kategorije stanovništva naseljavaju u obnovljenim atraktivnim djelovima grada. Ovo se jedino dešava u djelovima grada koji imaju atraktivan položaj kao što su zona historijskog nasljeđa, blizina centra, ili blizina vode i parkova. Međutim, tržišno orijentisana rekonstrukcija može se jedino odvijati uz pomoć državnih javnih fondova. Tržište nije u stanju da rješava probleme obnove grada, naročito ako je tražnja veća od ponude ili kada se investicije koncentrišu na profitabilno orijentisane djelatnosti (izgradnja stanova visokog kvaliteta, izgradnja poslovnog prostora itd.)

5. Javna regulativa

U zemljama zapadne Evrope, poslije 1970-tih godina XX vijeka, nije bilo dozvoljeno da se fizičke strukture prepuste propadanju do nivoa kada je njihovo rušenje bilo jedini izlaz.

Da bi neutralizovali negativne posljedice tržišnog mehanizma brojne zemlje su donijele propise na osnovu kojih su mogle direktno intervenirati u problematičnim područjima. Poslije toga, bez izuzetaka, gradovi su preduzimali obnovu i revitalizaciju stambenih objekata, uvijek kada je to bilo ekonomski isplativije od rušenja. U zapadno-evropskim zemljama javna regulativa je donošena za različite situacije. U nekim slučajevima trebalo je revitalizovati područja sa velikim gustinama i bez dovoljno zelenih površina. U drugim, trebalo je spriječiti dalje propadanje fizičkih struktura ili je bilo neophodno regulisati različite funkcije zgrada sa aspekta štednje energije, centralnog grijanja, smanjenja buke ili unutrašnje ventilacije u zgradi itd.

Ovi različiti vidovi regulative u prvom redu regulišu odnose između predstavnika uprave i privatnih vlasnika, zatim regulišu odnose vlasnika i zakupaca i primjenu određene procedure. Putem regulative definišu se pravni i finansijski aspekti održavanja. S tim u vezi, postoje tri tipa regulative:

(1) Regulativa koja se odnosi na korišćenje zgrada: država samo propisuje opšte okvire za korišćenje imovine, održavanje i poboljšavanje bez direktnog uplitanja u poslove obnove. Ova forma regulative je, na primjer, definisana u okviru propisa o porezima, propisa o stanarinama, propisa koji regulišu odobravanja zajmova za obnovu zgrada i propisa kojima se reguliše korišćenje stanova i kuća od strane njihovih vlasnika.

(2) Indirektna regulativa: cilj državne regulative je da propisi stimulišu vlasnike imovine da je blagovremeno održavaju i obnavljaju. Ovo se obično čini putem subvencija ali može i putem savjeta, unapređenjem slobodnih površina i restrikcijom u pogledu eksploatacije područja, tako da rušenje ne mora biti jedina opcija. Mada odluku o obnovi donosi vlasnik imovine vlast može propisati i neke specifične uslove koje treba prethodno ispuniti da bi se dobile subvencije.

(3) Direktna regulativa: država može zahtijevati preduzimanje obnove imovine od strane njihovih vlasnika. Država preko lokalne vlasti može prisiliti vlasnika da obavi obnovu imovine putem različitih instrumenata, kao što su: eksproprijacija, naredba, ograničenje upotrebe i pravo preče kupovine. Prema ovom obliku regulative država je inicijator preduzimanja inicijative za obnovu imovine.

Kvalitet ova tri oblika regulative varira u zavisnosti od ovlaštenja države da preuzima mjere kontrole, kvaliteta administracije, od broja zgrada i stanova koje treba obnoviti, zatim od socijalne situacije i vrste obnove. Kao što se može i pretpostaviti vlast ima najveće mogućnosti ukoliko primjenjuje direktne mjere. Ove mogućnosti se obično koriste za obnovu specifičnih područja. Što se indirektnih mjera tiče, uspjeh u velikoj mjeri zavisi od distribucije javnih subvencija. Vlast obično zavisi od interesa vlasnika, a kasnije može uticati na sadržaj i koncepciju poslova obnove. Što se tiče regulative korisnika i zakupaca stanova, izuzev kod davanja građevinskih dozvola koje se odobravaju u skladu sa tehničkim propisima, mnogo je jednostavnije i lakše primjenjivati u praksi indirektnu regulativu i regulativu koja se odnosi na korisnike imovine, zato što ove obaveze ne zahtijevaju od države da troši svoja sredstva. Preko korišćenja direktne regulative država može mnogo efikasnije obaviti obnovu i revitalizaciju problemskih područja. Efekat indirektnih propisa uveliko zavisi od inicijative vlasnika imovine, pa otuda i od njihove sposobnosti da podnesu troškove obnove. Zbog toga se ova vrsta regulative koristi za slučaj dobro organizovanih vlasnika koji raspolažu finansijskim sredstvima.

Direktna regulativa obuhvata propise kojima se osiguravaju socijalne pretpostavke kao legalni dio procesa i svakako obuhvata i uticaj stanovništva u ovim djelatnostima.

Odabir programa obnove gradova krije rizike koji mogu uticati na uspješnost realizacije, a to su:

1. socijalne promjene u prostoru – razlika interesa sprovodioca programa obnove i korisnika prostora u kojem se program realizuje,

2. subjektivnost pri usmjeravanju programa – opasnosti pri određivanju prioriteta,

3. finansijska slabost i nesamostalnost lokalne uprave,

4. otežani uslovi kontrole uspješnosti programa zbog velikog broja učesnika,

5. lokalne zajednice u svojim nastojanjima teže ka prostornom uređenju finansijski povoljnijih, dostupnijih građevinskih zemljišta, a uređenje zapuštenog zemljišta prepuštaju privatnim ulagačima i udruženjima,

6. sprovođenje vrši jedna osoba (umesto institucije) što nepovoljno utiče na održavanje kontinuiteta sprovođenja programa.

6. Standardi i sadržaj rehabilitacije

Poznati i sveprisutni problemi vezani za pitanja životne sredine u gradu uključuju sljedeće: zbrinjavanje čvrstog otpada, otpadnih komunalnih i industrijskih voda, zagađenje vazduha, premašeni nivo buke, problematika zaštite izvorišta pijaće vode, smanjenje stambenog prostora i pad kvaliteta stanovanja, nedostatak javnih prostora i zelenih površina, nezadovoljavajuća saobraćajna uvezanost, zagušenja.⁹

Smjernice za životnu sredinu preuzete iz evropske odnosno nacionalne prakse na temu životne sredine, a vezano za održivo upravljanje urbanim područjima su:

⁹ Politika EU po pitanju upravljanja urbanih sredina u osnovi se svodi na: 1) prepoznavanje potrebe za razradu u urbanim područjima gdje se pojavljuje većina problema životne sredine; 2) prepoznavanje širokog planskog okvira u kojem se pojedinačni ciljevi artikulišu u kontekstu postizanja integralnog cilja uzimanjem u obzir inače izdvojenih tema urbane životne sredine, kao što su, na primjer, čvrsti komunalni otpad, otpadne vode, buka, vazduh, priroda, održivi sadržaj, održiva energetika, održiva prenamjena i korišćenje prostora.

1. Smanjivati pritisak doseljavanja u grad poboljšavanjem uslova života u okruženju.
2. Dati prednost javnom prevozu, te izgraditi pješačke i biciklističke staze.
3. Spriječiti širenje urbanog na poljoprivredne površine i osjetljiva područja.
4. Omogućiti dovoljne količine vode, njihovo odvođenje, te sakupljanje komunalnog otpada.
5. Unaprijediti područja nelegalne izgradnje i gradskih četvrti bez komunalne infrastrukture.
6. Podsticati energetske uštede i primjenu obnovljivih energetskih izvora: solarna energija, energija vode i biomase, energija sakupljenog otpada.
7. Skladnim razmještanjem urbanih cjelina smanjivati prevelike unutrašnje gradske razdaljine.

Različite grupe stanovništva obično nemaju isto shvatanje i prioritete u pogledu stanovanja sa profesionalnim planerima. Kvalitet stanovanja nije samo stvar tehničke opremljenosti i infrastrukture, nego uključuje i brojne druge elemente u zgradi kao što su hodnici, stepeništa, liftovi i zajedničke prostorije.

Ukoliko su sredstva države i stanovništva ograničena, tada treba staviti težište na tzv. meke programe modernizacije, u kojima se prioriteti daju socijalnim kriterijima. Ovo uključuje modernizaciju nižih standarda koji se kreću u okviru finansijskih mogućnosti stanovništva. Troškovi obnove mogu se značajno redukovati, a eventualni socijalni konflikti eliminisati. Prema iskustvima zapadnoevropskih zemalja umjesto investiranja u obnovu i modernizaciju visokog standarda u oronule zgrade, orijentacija je na postepenu obnovu u skladu sa potrebama i mogućnostima stanara¹⁰.

¹⁰ Pošto zakupci ili pojedinačni vlasnici koji stanuju u svojim stanovima, nemaju pravo da blokiraju neophodne radove održavanja, odluka o otpočinjanju ovih radova može se njima prepustiti. Međutim takva procedura zahtijeva da bude pravno zasnovana i da rezidenti imaju dovoljno informacija.

Da bi smanjili troškove modernizacije i održavanja lokalni organi ili stambene asocijacije mogu stimulisati aktivnosti samo tako što će stanarima –vlasnicima ponuditi subvencije i profesionalnu pomoć. Program modernizacije korisnika stanova bio je veoma popularan u nekim zemljama zapadne Evrope, zato što su sredstva privatne potrošnje usmjeravana u stanovanje. Kao kompenzacija, zakupcu se može garantovati veći stepen sigurnosti u stanu, redukovati renta (stanarina) za izvjesni period vremena ili mu se mogu uložena sredstva refundirati ukoliko se odluči da mijenja stan. Ukoliko zakupac ne dobije hipotekarni kredit, tada mu lokalna vlast može izdati garanciju za uzeti bankarski kredit. U nekim zemljama vlasnici stanova obavezni su da pod određenim uslovima prihvate modernizaciju od strane zakupaca

Građevinska regulativa uglavnom se radi i donosi za potrebe nove izgradnje, a manje za potrebe rehabilitacije, pa je neophodno da se propisi prilagode potrebama urbane obnove. Prilikom izrade građevinske regulative mora se omogućiti da se sačuvaju istorijski i arhitektonski vrijedne građevine. Isto tako, tehničke zahtjeve i standarde stanovanja treba učiniti fleksibilnijim kako bi se izašlo u susret rehabilitaciji i obnovi zgrada putem samopomoći.

U okviru sistema ekološkog planiranja treba obezbijediti sistemske informacije vlasnicima imovine, građevinskim asocijacijama, i zakupcima i korisnicima stanova. Informacija naročito treba da obuhvati pitanja garancije za uzete zajmove, poreze i doprinose i otplatu zajmova i kredita. Informacije u vezi sa ekološkim pitanjima treba da budu izučavane u osnovnim i srednjim školama.

Na kraju treba istaći da se kao značajan aspekt nameće i pitanje **urbanog redizajna**. Ovaj problem prepoznaju i druge sredine, zemlje u razvoju, zemlje Južne Amerike, i dr. Ovim pitanjem na globalnom nivou, bavi se organizacija Ujedinjenih Nacija, kroz program HABITAT. U suočavanju s ovom problematikom svaka zemlja ima određene specifičnosti, tako da iskustva jedne

nisu primjenljiva u slučaju druge. Do sada su značajnu pažnju od strane praktičara i akademika imale teme razvoja u urbanim jezgrima i nova naselja na periferiji gradova, dok je malo pažnje bilo posvećeno redizajnu postojećih naselja. Ne postoji sveobuhvatan vodič za arhitekta, planera, urbane dizajnere koji ilustruje kako postojeća predgrađa mogu biti redizajnirana i razvijena, ali principi koji moraju biti uključeni tiču se poštovanja estetike, ambijentalnih vrijednosti, principa funkcionalnosti oblika i materijalizacije tradicionalne arhitekture kao i nesmetano funkcionisanje ovih oblika naselja. Na samim stručnjacima iz ovih oblasti je da pokažu koliko razvoja u postojećim predgrađima može da apsorbuje novi rast i razvoj u odnosu na promjene demografskih, tehnoloških i ekonomskih uslova.

7. Nivo aktivnosti

Život u urbanim sredinama u Crnoj Gori je danas povezan sa velikim brojem problema koji negativno utiču na kvalitet života. Na drugoj strani, nekontrolisno i neplansko širenje urbanih cjelina kao i neprimjenjivanje standarda održive gradnje, negativno utiču na prostor i kvalitet životne sredine uopšte. Svi ovi problemi imaju isti korijen: planeri i upravljačke strukture nijesu uspjeli da kontrolišu i kanališu proces prevelike i nagle urbanizacije, što je dovelo do neodrživog korišćenja prostora na jednoj, odnosno do opadanja nivoa urbaniteta i kvaliteta života, na drugoj strani. Da bi se negativni trendovi zaustavili, potrebno je djelovati na brojne slabosti i probleme u više povezanih oblasti: a) prostorno planiranje, sprovođenje propisa i nelegalna gradnja, i sa njima povezani pritisak urbanizacije na prostor (posebno tamo gdje je on veoma ograničen i vrijedan – obala, zaštićena područja i njihova okolina) i na poljoprivredno zemljište; b) nagli priraštaj stanovništva u gradovima i početak pojave naselja za marginalizovane grupe; c) nedostatak adekvatne infrastrukture u urbanim

cjelinama; d) problematika rješavanja stambenih pitanja posebno za siromašne i mlade; e) nedovoljan kvalitet samih urbanih struktura, nepotpun i neizbalansiran prostorni razmještaj sadržaja i funkcija; f) neadekvatna i energetska neefikasna gradnja; g) nedovoljna bezbjednost u urbanim sredinama; h) nedovoljna briga o potrebama grupa sa posebnim potrebama; i) zapuštenost javnih prostora i slično. Na kraju, tu je i nedovoljna svijest građana o pripadnosti određenoj urbanoj sredini – osjećaj koji je neophodan da bi se razvila briga, ali i odgovornost da se prostor čuva i unapređuje.

Obnova i modernizacija se obično izvode na tri osnovna nivoa:

1. Obnova pojedinih tehničkih elemenata kao što su grijanje, elektroinstalacije, liftovi, bezbjednost i sl.
2. Obnova na nivou cijele zgrade
3. Obnova bloka, grupe blokova ili čitavih krajeva grada.

Obnova na nivou pojedinačnih tehničkih elemenata izvodi se sa ciljem da se podigne standard stanovanja u zgradi, a da se pritom postignu uštede energije. To je slučaj sa uvođenjem centralnog grijanja ili rekonstrukcijom sistema snabdijevanja električnom energijom u cilju njene štednje. Obnova pojedinačnih zgrada obavlja se sa stanovišta regularnog održavanja, opravki i modernizacije. Ponekad takav jedan projekat može da bude ekonomski efikasniji od poduhvata većeg obima, jer je jednostavnije dobiti sve neophodne saglasnosti.¹¹ Sa administrativne tačke gledišta programi obnove treba da se zasnivaju na cjelovitim sveobuhvatnim interdisciplinarnim projektima. Obnova većih

¹¹ Zapadnoevropska iskustva pokazuju da se složeni problemi rekonstrukcije, kao što su preplitanje tehničkih i socijalnih aspekata u stambenim zonama, mogu uspješno izvoditi samo putem izrade sveobuhvatnih programa. Takvi programi obuhvataju pojedinačne zgrade u okviru odgovarajućih blokova ili kompleksa.

urbanih cjelina, pored zgrada obuhvata obnovu javnih prostora, saobraćaja, radnih mjesta, komunalnih službi, objekata i prostora za sport i rekreaciju, kulturnih ustanova. Prema dobro poznatim obrascima evidentirani su na crnogorskom prostoru složeni kulturni slojevi od najstarijih vremena do danas, tako da identifikacija crnogorske države zahvata sâmu državu kao kulturnu činjenicu. Crna Gora je izraziti primjer zemlje koja baštini iskustva granične kulture, kulture između različitih svjetova, kultura, religija, civilizacija, tj. različitih kulturnih krugova: mediteranski, kontinentalni, orijentalni, vizantijski, zapadni, istočni, evropski, balkanski, jugoslovenski, ili pak, prema dominantnim religijskim obrascima: istočnohrišćanski, zapadnohrišćanski i islamski. Prema važećoj zakonskoj regulativi, kulturno nasljeđe čini 357 arheoloških, istorijskih, arhitektonskih, umjetničkih, graditeljskih, etnoloških i tehničkih spomenika kulture. Nepokretna i pokretna kulturna baština u Crnoj Gori nalazi se u izuzetno lošem stanju i nepovoljnom položaju, jer su na njenom velikom dijelu, kao i na najznačajnijim spomeničkim jedinicama, ugrožene osnovne spomeničke vrijednosti, sa tendencijom dalje promjene integriteta, gubitka spomeničkih vrijednosti i istorijske izvornosti. Spomenici kulture, tj. pojedine spomeničke jedinice koje nijesu privedene namjeni, nalaze se u potpuno zapuštenom ili ruševnom stanju i zbog odsustva organizovane i osmišljene zaštitne aktivnosti prema njima, prepušteni su neposrednom i neminovnom uticaju zuba vremena i vandalskom odnosu pojedinaca. Za zaštitu nepokretne kulturne baštine od presudnog značaja su dokumentaciona osnova i permanentna istraživanja na osnovu kojih se formira nova dokumentacija i postojeća upotpunjava informacijama o spomeničkim vrijednostima i identitetu spomeničkih jedinica. Stručna istraživanja su jedini pravi način da se pretpostavljena spomenička svojstva objekata potvrde i da se materijalnim dokazima opravda njihovo stavljanje pod režim zaštite. Pri tome,

neophodno je stvoriti uslove da se dokumentaciona baza podataka radi u digitalnoj formi i u skladu sa evropskim standardima u ovoj oblasti.

8. Učesnici i njihovi interesi - ekonomski aspekt

Prostor je vrijednost koja ima tri svojstva: prostor je konačan, to jest on je ograničen, prostor je neobnovljiv i prostor je djeljiv između većeg broja korisnika. Konačnost se ogleda u činjenici da je prostor fizički ograničen. Ograničenost prostora proizlazi iz odnosa razvoja i prostora. Naime, svojstva razvoja, čiji je osnov stanovništvo i proizvodnja, je neograničenost. Iz odnosa ta dva svojstva suprotnosti, razvoja i ograničenosti, odnosno stanovništva i proizvodnje sa prostorom, dolazimo do konačnosti, odnosno do konačnog razvoja. Iz prethodnog proizlazi da je optimistička filozofija razvoja zamijenjena filozofijom pesimističkog pristupa budućnosti. To znači da je pogled s dugoročnog skrenut na kratkoročni horizont, i da je vjera u razvoj bez prepreka zamijenjena saznanjem o rastućem broju prepreka i sve kraćoj vremenskoj udaljenosti između pragova ograničenja. O upotrebi i korišćenju prostora odlučuje veliki broj subjekata, a ti subjekti imaju različite interese u korišćenju prostora i različitu ekonomsku moć, a svi oni i nijesu svjesni da je sastavni dio našeg života okolina koja se stvara izgradnjom objekata, čime se doprinosi i oblikovanju sopstvene ekonomije i razvoja u cjelini. Objekti u kojima živimo i radimo, sistemi za vodosnabdijevanje, električne mreže, putevi, željeznice, aerodromi, hoteli, telekomunikacione mreže, samo su dio liste različitih građevinskih objekata, a svi oni pripadaju prostoru koji je jedan i nedjeljiv. Imamo primjer Bijelog Polja. Problem održavanja zgrada i stambenog prostora nastao je prije skoro dvije decenije, kada su prestale da postoje Samoupravne interesne zajednice stanovanja (SIZ). Od tog vremena lokalna uprava nije

formirala servis koji bi se bavio ovom, za građane, bitnom problematikom, ali su u skoro svim stambenim zgradama u Bijelom Polju formirani kućni savjeti, izabrani predsjednici i upravnici tog tijela. Međutim, izuzev par zgrada u kojima se koliko-toliko vodi računa o unutrašnjoj i spoljnoj fasadi i uopšte o uređenosti, očigledno je da ostali nijesu radili svoj posao kako treba, pa su objekti u kojima žive zapušteni, a nerijetko predstavljaju opasnost kako za stanare tako i za prolaznike. Imajući u vidu dotrajalost dimnjaka i fasada na pojedinim stambenim zgradama u centru Bijelog Polja je prava sreća da se dosad nije desila veća nezgoda. U posljednje dvije decenije skoro ništa nije urađeno u samom gradskom jezgri gdje je koncentrisan veliki broj starih i oronulih zgrada. Promijenjene su sijalice i okrečeni hodnici u ulazima zgrada i tu se sav posao završavao. To se može nazvati jeftinom šminkom, a urbana obnova je ozbiljan posao. Dovoljno je samo pogledati stambenu zgradu preko puta opštinskog zdanja, u centru grada, i jasno je da se na ovom polju ništa ne radi. Fasada više nema boje i počela je da otpada, krov takođe pada, a posebna priča su dimnjaci koji su do te mjere oronuli da predstavljaju opasnost po brojne građane koji ovuda non-stop prolaze. Lijepo je što je proširen i rekonstruisan most na Limu, što je u vodama rijeke postavljena fontana vrijedna oko deset hiljada eura, što je urađen lijepi mozaik na stepeništu. Planerima se zamjera što sve to lijepo urađeno pada u vodu kada u strogom centru grada imamo zapuštene stambene objekte čiji pojedini djelovi prijete da ugroze živote prolaznika. Osim evidentnih problema u oronuloj zgradi u centru grada, nedaćama su izloženi i stanari objekta Solidarnosti u Ulici Živka Žižića. Ova zgrada sa tri lamele, koje su sastavljene i imaju po desetak spratova, useljena prije skoro tri i po decenije. Sreća je da je fasada urađena kvalitetno i nema većih oštećenja, ali zato terase zadaju velike muke stanarima jer se nerijetko dešava da se sa njih odvaljuju komadi betona. Iako, dosad, srećom, niko nije stradao, u tim incidentima

su oštećeni brojni automobili parkirani ispred zgrade. Stanari strahuju da će se terase odvojiti od zgrade. Sa sličnim problemima suočeni su i u stambenoj zgradi uz Robnu kuću Beograd, sa čijih fasada se odvaljuju komadi betona. Nekoliko puta je beton odvaljen sa fasade pao na prolaznike.

Urbana osnova je veoma skup investicioni proces koji nije jednostavno organizovati jer se sprovodi u gradovima u kojima se odvija svakodnevni život. U procesu urbane obnove ima mnogo učesnika sa različitim interesima i mogućnostima da učestvuju u finansiranju revitalizacije i rehabilitacije imovine.

1. Stanovnici, stanari-korisnici stanova od kojih su neki u stanju da podnesu povećanje stanarine uz stambene subvencije, dok drugi nisu u stanju da to učine čak ni uz pomoć subvencije. Prospektivni rezidenti koji bi se rado uselili u obnovljene i revitalizovane stambene zgrade spremni su da podnesu povećanu stanarinu.

2. Lokalni poslovni ljudi i lokalne investicije.

3. Javni, mješoviti i privatni vlasnici koji su voljni i spremni ili su prisiljeni da investiraju u obnovu grada, ali očekuju da budu obeštećeni kroz povećanje stanarina i zakupina i svakako kroz uvećanje vrijednosti nekretnina.

4. Lokalni organi vlasti, u koje su uključeni menadžeri urbane obnove, sredstva i mehanizmi planiranja i projektovanja, stambene subvencije, investicije iz lokalnih izvora i sredstva koja se ubiraju iz stanarina, zakupnina, poreza i raznih drugih renti.

5. Centralni organi vlasti, koji odobravaju subvencije, prije svega, za obnovu višespratnih stambenih zgrada u svim oblicima vlasništva.

6. Privatni investitori.

U tržišnom stambenom sistemu odluke o obnovi i finansiranju donose privatni vlasnici, na osnovu razlike između tekuće i potencijalne vrijednosti zemljišta. Naime, zahvaljujući urbanoj obnovi povećava se atraktivnost područja (bloka, kvarta, kraja

grada), što je praćeno znatnim povećanjem rente (vrednosna razlika ili renta razlika). Inicijative privatnih vlasnika obično su podržane regulativom države, kroz regulaciju rente - stanarine, propise o zaštiti stanara i slično. Rehabilitacija se odvija u područjima velike finansijske vrijednosti zemljišta u kojima se očekuje značajno povećanje cijene zemljišta. Razlika u vrijednosti zemljišta odnosno između sadašnje i očekivane rente treba da otplati sredstva uložena u urbanu obnovu. Ovaj proces najčešće dovodi do promjene rezidenata, odnosno do gentrifikacije. U mnogim zapadno-evropskim zemljama regulativa je veoma stroga, kako u pogledu zaštite rezidenata – stanara, tako i u pogledu zaštite historijskih i kulturnih vrijednosti. Da bi oformili finansijsku osnovu formirane su dvije vrste subvencija. Objektivnije subvencije se nude vlasnicima imovine i investitorima, dok se subjektivnije nude korisnicima stanova – rezidentima. Zahvaljujući regulativi i javnim subvencijama urbana osnova je manje zavisna od tržišnih kretanja, a sem toga i brojni rezidenti su osposobljeni preko subvencije da plate povećane stanarine u rehabilitovanim stanovima.¹²

¹² Iskustva zemalja zapadne Evrope pokazuju tri moguća različita načina finansiranja urbane obnove. **Prvi i najmanje skup način odvija se prema principu „prvo štedi pa investiraj“.** U nekim zapadnim zemljama propisi daju mogućnost vlasnicima stanova da mogu odrediti rentu tako da pokrije tekuće troškove popravki i održavanja. U slučajevima realnog zadrugarstva i korišćenja stanova od strane njihovih vlasnika, koji imaju posebne propise, stanarina i zakupina može biti i veća tako što se dio sredstava odvaja u poseban fond za potrebe kasnije modernizacije. Ovi principi važe za vlasnike stanova u okviru kondominijuma i za vlasnike koji žive u svojim porodičnim kućama. U ovim slučajevima vlasnici su potpuno nezavisni od aktuelnih uslova finansiranja. Banke odnosno javne institucije, oslanjaju se isključivo na svoja sredstva što je velika prednost i sa stanovišta društva. Druga prednost je što nivo stanarine ostaje stabilan za duži period vremena. Nedostatak mu je

Za sprovođenje ciljeva obnove grada na lokalnom nivou u Crnoj Gori treba razvijati različite strategije kao što su: a) gradski program obnove kao temelj za više ili manje opsežne objedinjavajuće koncepte, b) savjetodavni i programi očuvanja s veoma malim komunalnim investicionim ulaganjima, i c) integralne i sektorske mjere na temelju alternativnih strategija čija se sprovođenja i finansiranje sprovode s ograničenim komunalnim učešćem u (investicijama).

U sadašnjim uslovima veoma ograničene regulative i ograničenih finansijskih mogućnosti od strane države, moraju se

što se opravka i modernizacija može obaviti tek poslije određenog vremena, pošto narastu uštedevine. **Drugi mnogo rašireniji sistem je „investiraj sada a štedi kasnije“.** Naime, u mnogim slučajevima vlasnici imovine nijesu u stanju da preduzimaju modernizaciju imovine, ukoliko se oslone na kredite i zajmove. Iz ovih razloga mnoge institucije koje su formirane za finansiranje nove stambene izgradnje istovremeno odobravaju sredstva za urbanu obnovu. S tim u vezi, formirane su i specijalizovane privatne ili javne banke i institucije za finansiranje ovih procesa. U nekim slučajevima država nudi garancije takvim zajmovima i kreditima. Nevolja je što su vlasnici i investitori zavisni od raznih promjena na tržištu, a iznenađenja koja mogu nastati u pogledu promjene stanarina i zakupnina, takođe mogu imati negativne konsekvence. **Treći princip finansiranja urbane obnove,** odvija se putem subvencija. Da bi onemogućili gentrifikaciju datog područja i olakšali povećanje stanarine, mnoge centralne i lokalne vlade nude subvencije kako bi redukovale investicione troškove (objektivne subvencije), ili direktne subvencije rezidentima (subjektivne subvencije). Sa tačke gledišta vlasnika stanova ove javne subvencije predstavljaju izvore finansiranja urbane i stambene obnove. U mnogim zapadnoevropskim zemljama stambene subvencije su dio budžeta zemlje. U nekim slučajevima uvode se specijalni porezi (dio poreza na dohodak odvaja se za stanovanje, posebno neki porezi na neke vidove potrošnje ili zabave, ekološki orijentisani porezi po osnovu štednje energije). U mnogim istočnoevropskim zemljama stambene subvencije su nestale a moraju se iznaći novi porezi i formirati nove ideje za finansiranje urbane obnove.

nalaziti novi instrumenti primjereni vremenu i novostvorenoj situaciji. Novi izvori finansiranja urbane obnove u Crnoj Gori mogu uključiti sljedeće izvore:

Sredstva koja se mogu dobiti po osnovi privatizacije.

Korišćenje komercijalnih stanarina (koje su mnogo bliže tržišnim kretanjima a ne postojećem sistemu administrativnih stanarina) direktno ili kao kolateral.

Korišćenje neizgrađenih placeva i placeva koji se nedovoljno koriste, čija bi prodaja omogućila sticanje sredstava za urbanu obnovu, zamjena zgrada i placeva, prezoniranje i sl.

Povećanje renti i zakupnina kod nerezidencijalnih funkcija (trgovina, ugostiteljstvo, poslovni prostor i sl.) i njihovo preusmjeravanje u finansiranje urbane obnove.

Zaključak

Proces tranzicije privrede sa administrativnih na tržišne oblike poslovanja dovodi do radikalnih, društvenih, institucionalnih pravnih promjena. Stanovi, stambene zgrade prestaju da budu javna dobra i postepeno dobijaju status imovine i nekretnina odnosno robnih dobara. S tim u vezi mijenja se administrativna struktura zemlje i dolazi do afirmacije nove stambene politike, zemljišne politike i do nove politike urbane obnove. Promjena administrativne strukture manifestuje se kroz novu ulogu lokalnih organa vlasti u pogledu regulisanja politike urbane obnove stambene politike. S tim u vezi lokalni organi vlasti – opštine i gradovi treba da postanu autonomni u administrativnim i finansijskim pitanjima. Vlada treba da zadrži pravo definisanja opšte pravne regulative, da formuliše opšte okvire finansijskog i fiskalnog sistema i da omogući lokalnim organima vlasti da realizuju svoje stambene probleme i programe urbane obnove. Pored razvijanja tržišnih odnosa, treba zadržati neke oblike budžetskog finansiranja kao što je uvođenje namjenskog poreza za

potrebe urbane obnove. Strategija urbane obnove obuhvata regulisanje odnosa između države i vlasnika i zakupaca i drugih korisnika stanova i imovine, odnosno, **indirektnu i direktnu regulativu**. U prvom slučaju država reguliše prava i obaveze vlasnika i zakupaca u pogledu održavanja i obnove nekretnina. **Indirektne mjere** dolaze do izražaja kada država raznim poreskim i drugim olakšicama (subvencije), stimuliše obnovu imovine. Direktno mjere obuhvataju neposredno uplitanje države (eksproprijacija, ograničenje korišćenja, administrativne mjere i sl) u postupke obnove i održavanja stambenih i drugih objekata. Crna Gora još uvijek nema odgovarajući set zakona u oblasti urbane obnove i neophodno ih je što prije donijeti.

Izvori i literatura

Izvori

- *Prostorni Plan Crne Gore do 2020. godine*, Podgorica 2008.
- *Vodoprivredna osnova Republike Crne Gore*, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, Podgorica 2001.
- *Zelena strategija Crne Gore 1991 – 2000, razvoj agrara na osnovama tržišnog privređivanja*, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, Titograd 1992.
- *Projekat: Pravci razvoja Crne Gore ekološke države – finalni izvještaj*. Evropski centar za mir i razvoj Univerziteta za mir Ujedinjenih nacija, Beograd 1997.
- *Prostorni plan SR Crne Gore – nacrt plana*, Republički zavod za urbanizam i projektovanje, Titograd 1984.

Literatura

- Dobrivoje Tošković: *Uvod u prostorno i urbanističko planiranje, drugo dopunjeno izdanje*, Akademska misao, Beograd, 2006.
- Ivanović Zdravko: *Gradovi - komunalni centri Crne Gore*, Geografski institut „Jovan Cvijic“, knjiga 32, Beograd. 1979.
- M. Novović, *Problem održavanja starih stambenih zgrada sve evidentniji*, Podgorica 2014.
- Borislav Stojkov: *Metode prostornog planiranja*, Geografski fakultet, Beograd 2000.
- Vasović Milorad i Jovan Petrović: *Regionalna podjela Crne Gore, monografija – Crna Gora*, „Književne novine“, Beograd 1976.
- B. Stojkov: *Obnova gradova u Srbiji - temeljne odrednice*, Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije, Beograd 1996.
- Slavka Zeković: „Gradsko zemljište i urbana obnova“, str. 177-216. *Zbornik radova*, Urbanistički zavod Republike Srpske, Banja Luka 1998.
- D. Tošković: „Promene u strukturi korišćenja prostora u novim uslovima planiranja gradova“, str. 66-70.
- B. Stojkov: *Obnova i regulacija gradskih naselja*, str. 70-77.
- Aleksandar S. Veljković: „Elementi za sistemski pristup u geografskom proučavanju grada“, *Zbornik radova Geografskog instituta „Jovan Cvijic“*, SANU, knj. 40, 1988.
- R. Bogdanović i B. Stojkov: *Principi i praksa održivosti u razvoju naselja u Srbiji*, Udruženja urbanista Srboje, Beograd 2000.
- Milan Pejić: *Orijentacija ka principima održivog i ostvarljivog razvoja u urbanoj obnovi Užica*, str. 116-130.
- Miodrag Ralević i Marija Biroljev: „Tekstura konteksa i okruženja“, časopis DANS, Novi Sad, 1997, broj 20-21.
- Milan Pejić: „Nadogradnja i planiranje morfologije gradskog prostora - primer Užica“, časopis DANS, Novi Sad, 1998, broj 23.

- Milan Pejić: „Urbana obnova u funkciji zakonitosti i mogućnosti razvoja prostornih struktura i odnos prema životnoj sredini“, *Zbornik radova*, Asocijacija prostornih planera Srbije, Beograd, 2001.