



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
OPĆINA CENTAR SARAJEVO
OPĆINSKI NAČELNIK

INFORMACIJA

„Regeneracija urbanog jezgra Općine Centar kao pretpostavka razvoja urbane ekonomije“

Sarajevo, juni, 2012. godine

Programom rada Općinskog vijeća Centar, Sarajevo za 2012 godinu predviđeno je razmatranje informacije o temi:

„Regeneracija urbanog jezgra Općine Centar kao pretpostavka razvoja urbane ekonomije“

Općinski načelnik u saradnji sa Službom za upravu za privredu i finansije pripremio je navedenu informaciju koja se dostavlja Općinskom vijeću na razmatranje.

Uvod

Izazovi savremenog grada mogu se iskazati u tri riječi : globalizacija, tehnologija, održivi razvoj.

U procesu globalizacije gradovi su izloženi sve surovijoj konkurenciji. Između ograničenih lokalnih mogućnosti i globalnih imperativa oni pokušavaju da primjene čitav niz strategija koje bi trebalo da poboljšaju njihovu atraktivnost i prepoznatljivost u cilju održivog razvoja.

Svaki grad je odgovoran za sopstveni identitet/brend i stvaranje pretpostavki za privlačenje novih investitora. U iskustvima gradova postoje različiti pristupi u rješavanju ovog problema, sa veoma kontradiktornim rezultatima.

U savremenom svijetu prostor i vrijeme se smanjuju. Važnost „mjesta/lokacije“ je sve manja, istovremeno podstiče se i zahteva veća urbana efikasnost. Konstatcija da je danas svijet 'na dohvatu ruke' više nije samo fraza, već realnost koja pruža ogroman broj mogućnosti, izazova i strahova. Zato se savremeni gradovi ubrzano **prilagođavaju i istražuju nove vidove egzistencije**.

Gradovi koji žele zadržati kompetitivnost, moraju ubrzano krenuti u urbanu transformaciju. Promjene su radikalnije ukoliko grad/općina namjerava da ojača svoje komparativne prednosti.

Urbana struktura se takođe mijenja, monocentrična forma je zamijenjena policentričnom. Pokretačku snagu čine aktivnosti koje podržavaju političku, ekonomsku, kulturnu i medijsku globalizaciju, odnosno one koje se baziraju na upravi i kontroli, finansijama, kulturi, kreativnosti i turizmu.

Ipak, istorijska urbana jezgra i dalje zadržavaju svoju simboličku ulogu, prikazujući tradiciju i kontinuitet, ali se prilagođavaju novim zahtjevima i formama. Centralne zone/ jezgre postaju mete tzv. Velikih projekata kojima se podiže atraktivnost, ali često prouzrokuje prostorna fragmentacija i društvena segregacija.

Napušteno ili devastirano građevinsko zemljište i objekti se regenerišu i recikliraju, u skladu sa zahtjevima održivog razvoja i prilagođavaju potrebama nove tehnno-elite. Na taj način se stvaraju novi tipovi prostora i aktivnosti, najčešće orijentisani ka novim tehnologijama, projektovanju, dizajnu, informatici i modnoj industriji. Generalno govori se o novom tipu urbane ekonomije, to je „nova ekonomija“ (ekonomija zasnovana na znanju), u kojoj posebno mjesto zauzima kreativna ekonomija.

Savremena tehnologija sve više - direktno i indirektno - oblikuje našu sadašnjost i budućnost. Tradicionalno shvatanje grada je radikalno izmjenjeno, traže se nove forme poslovnih aktivnosti koje će stvarati novu vrijednost i obezbjediti održivost razvoja.

Urbanizacija

Proces urbanizacije karakteriše sve veća koncentracija stanovništva u gradovima. Urbanizacija ostavlja duboke efekte na strukturu privrede, socijalne i okolišne aspekte. U tom procesu mogu se prepoznati tri faze: urbanizacija, deurbanizacija i reurbanizacija. Glavne izazove savremenih gradova predstavljaju pad tradicionalnih industrija, nizak dohodak stanovništva, nezaposlenost, slab nivo obrazovanja i vještina, stanovanje ispod standarda, neadekvatno urbano tkanje, dotrajala ili nerazvijena infrastruktura, nedostatak finansijskih sredstava.

Gradovi moraju razvijati i promovisati svoju konkurentnost, kako bi privukli investitore. Poseban zadatak urbanog upravljanja je revitalizacija zapuštenih područja u središtu grada te problematičnih predgrađa, baveći se ne samo fizičkim i okolišnim karakteristikama već i privrednim i socijalnim resursima stanovnika, kao i njihovom socijalno-kulturnom integracijom.

Gradska obnova/ urbana regeneracija/ urbana revitalizacija/ urbana sanacija/ urbana restauracija

Savremeni gradovi su suočeni sa starenjem svog građevinskog tkiva i devastacijom izgrađenih područja, kao i promjenama u svojim privrednim funkcijama i socijalnim karakteristikama stanovništva. Kako bi održali visok nivo privrednih aktivnosti, uravnoteženu socijalnu strukturu i optimalan životni okoliš, potreban je niz javnih (a ponekad i javno-privatnih) aktivnosti.

U tim aktivnostima razlikujemo:

- **gradsku obnovu** čiji je cilj zamijeniti devastirane i zapuštene gradske kvartove kroz velike projekte vezane za stanovanje, usluge, saobraćajnu infrastrukturu i objekte, područja za rekreaciju, itd. Međutim ovi troškovi su izuzetno visoki i danas je mnogo teže realizovati ove projekte.

- **urbanu regeneraciju** i revitalizaciju kojoj je cilj transformacija zastarjele socijalno-privredne osnove određenih urbanih područja u održiviju socijalno-privrednu osnovu, putem privlačenja investicija u nove aktivnosti (modernizacija urbanog tkanja, poboljšanje urbanog okoliša i diversifikacije socijalne strukture);

- **urbanu sanaciju i restauraciju** kojoj je cilj uglavnom regenerisati i očuvati izgrađenu baštinu ili urbani okoliš, uključujući ekosisteme. Osim obnove istorijskih građevina, uključuju se aktivnosti modernizacije, uvođenja novih tehnologija i poštovanje okolišnih standarda.

Ovaj tekst razmatra aspekte urbane regeneracije u kontekstu održivog razvoja.

U najnovijim Smjernicama za urbanu rekonstrukciju/rehabilitaciju, koje je izdao Savjet Evrope dato je veoma sažeto i jasno obrazloženje urbane regeneracije u kontekstu održivog razvoja:

„Urbana regeneracija se posmatra kao privilegovani instrument održivog razvoja. Održivi razvoj podrazumijeva korijenite promjene u načinu proizvodnje (privredne strukture) i u načinu života. On se ne zalaže za akumulaciju dobara, već za kvalitet života. Ističe se vrijednost nematerijalnog, poznavanja sebe i drugih, reciklaža starih elemenata, javlja se kao alternativa još uvijek rastućoj želji za potrošnjom i materijalnim progresom“.

Politika urbane regeneracije/rehabilitacije je istovremeno:

1. **Predmet održivog razvoja**, jer obezbjeđuje prenos resursa budućim generacijama generacijama, bez rasipništva i gubitaka,

2. **Faktor održivog razvoja**, jer konzervacija urbane životne sredine, stvorene i prirodne, jedan je od tri stuba razvoja i istog je značaja kao ekonomski razvoj i socijalna kohezija.

“Jedan od najvažnijih principa održivog razvoja, je princip korištenja postojećih resursa (graditeljskog nasljeđa) mjerama konzervacije, rehabilitacije i rekonstrukcije, podizati standard na širem prostoru. Krajnji cilj je human, socijalan, novo zapošljavanje, bolje ekonomsko stanje“.

Tema urbane regeneracije je pokrenuta u evropskim gradovima 80-ih godina prošlog vijeka kada su se stare jezgre gradova suočile sa mogućom prijetnjom izumiranja. U tim godinama je naglašen trend odlaska stanovništva i poslova iz jezgra gradova u rezidencijalna predgrađa, „obećane zelene zone“. U jezgrima ostaje najstarije autohtono stanovništvo, koje nema dovoljno sredstava da održava zgrade u kojima stanuje, a to su često zaštićeni objekti arhitektonske i kulturne baštine.

U jezgrama se javljaju problemi:

- Siromaštva i nezaposlenosti
- Stanovanja
- Homeless (homeless)-simbol za pojedinca bez krova nad glavom
- Saobraćaja u kretanju i mirovanju
- Trgovine (veliki trgovački lanci su van jezgre)
- bezbjednosni problemi (rast stope kriminala)
- Reciklaže zapuštenog ili napuštenog građevinskog zamljišta
- Nedostatak sportsko rekreativnih sadržaja
- Problemi zaštite okoliša, posebno oblasti upravljanja otpadom, vodosnabdjevanja i upravljanja otpadnim vodama
- Narušavanja urbanog eko sistema (naglašeni su i problemi u oblasti komunalne zoohigijene)

Kompleksnost i širina problematike održive urbane regeneracije zahtijeva saradnju različitih struka: sociologa, urbanista, arhitekata, ekonomista, pravnika, ekologa, saobraćajnih inženjera...

U gradovima EU ponuda projekata urbane regeneracije je sve kreativnija i veća.

Različite asocijacije nude lokalnim zajednicama, investitorima svoje usluge fokusirajući se na različite poteze.

Ponuda projekata obuhvata:

- Pokretanje i promociju idejnih, projektnih i urbanističkih rješenja
- Unapređenje urbanih sredina uz zaštitu kulturne graditeljske baštine
- Afirmaciju urbanog identiteta i savremene urbane kulture življenja
- Regeneraciju devastiranog gradskog prostora iz prošlog tehnološkog doba
- Izgradnju i idejna rješenja prema novom informacionom društvu
- Planiranje projektovanje i građenje prema principu održivosti
- Primjenu savremenih tehnoloških zahtjeva u građevinarstvu, u cilju novog kvaliteta življenja
- Jačanje i promociju internacionalne kompetitivnosti gradova
- Regeneraciju gradskog prostora
- Regeneracija urbanog identiteta gradova
- Inovativan proces industrijskih zona
- Generisanje novog urbanog identiteta
- Primjenu savremenih koncepcija obnovljivih izvora energije
- Razvoj turističkih brendova grada
- Urbanu reciklažu-centri kulture i sporta u objektima industrijskog nasljeđa
- Dostupan i protočan urbani prostor
- Jačanje atraktivnosti ambijenta urbanog prostora

Prve kompanije za urbanu regeneraciju pojavile su se u Velikoj Britaniji krajem 80-ih godina prošlog vijeka. Kompanije za urbanu regeneraciju promovisane su od strane gradske vlade i osnovane od strane lokalnih partnera. Fokusirane su na integrisanu strategiju regeneracije (globalnu rekonstrukciju) glavnih gradova. Njihova je uloga u projektovanju vizije za čitavo gradsko jezgro ili cjelinu, kao i koordinacija između svih učesnika u procesu. Oni zajedno koordiniraju planove za investicije, kako za javni tako i za privatni sektor, te privlače nove investicije kroz kreativnu promociju regeneracije zone koju obrađuju. Ove kompanije su samostalne i privatne. One traže način za sprovođenje radikanih fizičkih transformacija u gradskoj strukturi kroz implementaciju zajedničkih planiranih vizija koje nikako ne bi mogle da se sprovedu putem ad hoc - individualnih odluka. Kompanije za urbanu regeneraciju čine eksperti iz više oblasti, te kompanije djeluju zajedno sa lokalnom upravom. Veliku ulogu igraju predstavnici lokalnih zajednica.

Regeneracija/ revitalizacija istorijske jezgre predstavlja **ključnu polugu u izgradnji konkurentne pozicije** općine Centar/Grada Sarajeva u cjelini, kao savremenog grada visoke kvalitete življenja.

Istorijska jezgra se suočava sa nizom negativnih trendova, u oblasti demografskih, poslovnih i društvenih procesa, koji zajedno prijetu degradaciji gradskih funkcija.

U tom kontekstu obrada ove teme predstavlja **iniciranje aktivnosti da se na konceptualnom nivou razmotre** mogućnosti i pretpostavke za pretvaranje jezgre u privlačan prostor za rad, život i turiste.

Da bi se pristupilo operativnim aktivnostima revitalizacije gradske jezgre, potrebno je ispuniti nekoliko prethodnih uslova.

Prvi korak je da se uradi situacijska analiza jezgre općine Centar, koja bi trebalo da sadrži:

1. Pregled stanje i struktura privrednih, kulturnih i stambenih prostora istorijske jezgre
2. Analizu saobraćaja u pokretu
3. Pregled saobraćaja u mirovanju
4. Kompletan pregled infrastrukture (vodosnabdjevanje, kanalizacija, gasna infrastruktura, IT infrastruktura
5. Pregled javnih prostora
6. Organizacija sistema upravljanja jezgrom Grada
7. Pregled prostorno-planske dokumentacije i razvojnih dokumenata Kantona/Grada/Općine

Drugi korak je definisanje vizije urbanog jezgra općine Centar.

Vizija se postavlja kao polazna osnova razvoja jezgre. Smjernice za viziju jezgre općine Centar moguće je, pročitati u nizu strateških, i prostorno-planskih dokumenata na nivou Kantona, Grada, općine Centar relevantnih interesnih grupa. Osnovni koncepti koje treba ugraditi u viziju jezgre su: historijska jezgra kao identitetski sadržaj Grada Sarajeva, očuvanje, održavanje i revalorizacija spomenickog i ambijentalnog fonda; jezgra kao trajno središte Grada, osiguranje 'životnosti' jezgre; uvažavanje principa održivosti. Za formulisanje vizije historijske jezgre su relevantna iskustva drugih gradova gdje se stvaranjem vitalnih i uređenih starogradskih jezgri teži ne samo očuvanju identiteta i baštine, već i stvaranju konkurentnosti u suvremenom okruženju.

Treći korak je izrada programa regeneracije urbanog jezgra

U programu regeneracije urbanog jezgra je ključan pažljiv odabir sadržaja.

Prioritetne oblasti programa su:

- institucionalna podrška
- uređenje – aktivnosti vezane uz proces uređenja privatnih i javnih objekata na području jezgre
- stanovanje
- privredne i društvene aktivnosti
- saobraćaj u pokretu i saobraćaj u mirovanju
- zaštita okoliša
- kulturni turizam
- usluge na području jezgre
- marketing - aktivnosti uključuju prezentaciju jezgre potencijalnim investitorima, ali i njezinim stanovnicima kroz različite oblike internog marketinga i programa podizanja svijesti.

Četvrti korak- AKCIONI PLAN

Polazeći od postavljene vizije, strateških opredjelenja i programa regeneracije akcioni plan mora definisati ključne aktivnosti usmjerene prema razvoju i održivom upravljanju jezgrom općine Centar.

Svako od navedenih akcionih područja razrađuje se u odnosu na sljedeće elemente:

- Aktivnosti i akcije: Opis pojedinih predloženih aktivnosti/akcija u okviru područja djelovanja;
- Nosilac aktivnosti: Definisanje odgovorne institucije za implementaciju pojedinih aktivnosti/akcija;
- Prioritet: Definisanje prioriteta pkod preduzimanja pojedinih akcija;
- Period implementacije: Definisanje vremena odvijanja pojedinih akcija
- Predvidivi trošak: Predvidivi troškovi preduzimanja pojedinih aktivnosti;
- Izvori finansiranja: Definisanje mogućih izvora finansiranja pojedinih aktivnosti. U cilju sagledavanja usuglašenosti predloženih aktivnosti, sve predložene akcije treba prikazati u grafičkom prikazu-gantogramu.

Prijedlog prioritetnih aktivnosti

Prioritet 1.

Akcija: **Izrada Studije izvodljivosti i definisanje organizacionog modela upravljanja jezgrom**

Donošenje odluke o organizacijskom modelu upravljanja jezgrom nakon izrade studije izvodljivosti kojoj se povjeravaju kadrovski i finansijski preduslovi za njezinu operacionalizaciju.

Nosilac aktivnosti: Općina Centar

Prioritet: Nužno

Period implementacije: 2012-2014 godina

Predvidivi trošak: Izrada studije i definisanje modela: oko 50.000 KM;

Uspostavljanje funkcija upravljanja jezgrom: u skladu sa definisanim modelom .

Izvori finansiranja: Budžet općine Centar, predpristupni EU fondovi

Prioritet 2.

Akcija: **Uspostavljanje sistema podsticajnih mjera za obnovu i uređenje jezgre (segment stanovanje)**

Definisanje sistema podsticajnih mjera za obnovu privatnog stambenog fonda u jezgri, pri čemu se uspostavljaju uslovi za obnovu, ali i kupovinu privatnog stambenog fonda od vlasnika koji nisu zainteresiovani ili nisu u mogućnosti održavati objekat uz pronalaženje adekvatnog zamjenskog rješenja.

Akcija uključuje definisanje mehanizama osiguranja sredstava za projekat (budžet, prenamjena sredstava, kupovina i prodaja objekata), osiguranje institucionalne podrške u vođenju programa (nadležnosti i odgovornost), ali i povezivanju s ostalim gradskim službama (osiguranje alternativnog smještaja, agencijske usluge za prodaju objekata/stanova, usluge savjetovanja i sl.)

Nosilac aktivnosti: Općina Centar/ Grad,

Prioritet: Nužno;

Period implementacije: kontinuirano

Predvidivi trošak: 1000.000 KM godišnje

Izvori finansiranja: Privatni kapital, sponzorstva i donacije, budžeti

Prioritet 3.

Akcija: **Rješenje prometa u mirovanju za stanovnike jezgre**

Program izgradnje garaža na rubnim dijelovima jezgre za potrebe stanovnika jezgre sa subvencioniranom cijenom korištenja.

Nosilac aktivnosti: Općina Centar u saradnji sa privatnim partnerom;

Prioritet: Potrebno;

Period implementacije : 2013 kontinuirano

Predvidivi trošak: Bez dodatnih troškova za općinu Centar za izgradnju garaža; sredstva za subvencionisanje cijene korištenja garaža/parkirališta za stanovnike ovisno o obilježjima modela javno-privatnog partnerstva;

Izvori finansiranja: Javno-privatno partnerstvo.

Prioritet 4.

Akcija: **Povećanje raspoloživih prostora za poslovne aktivnosti**

Temeljem srednjoročnog i dugoročnog koncepta namjene prostora prema zonama i aktivnostima, ali i programu podsticanja uređenja poslovnih prostora, uspostavlja se fond za kupovinu i uređenje poslovnih prostora u javnom vlasništvu, te uređenje prostora u privatnom vlasništvu i otvaranje prostora za javnost. Programom se direktno podstiču i aktivnosti uređenja stambenog fonda i izgradnje garaža za stanovnike jezgre.

Nosilac aktivnosti: općina Centar, Grad, Zavod za planiranje razvoja, privatni partneri; ;

Prioritet: Preporučljivo

Period implementacije: 2013-kontinuirano

Predvidivi trošak: Oko 1000.000 KM godišnje u periodu razdoblju 2013-2020;

Izvori finansiranja: Javno-privatna partnerstva, sponzorstva i donacije,

Prioritet 5.

Akcija: **Dvorišta, parkovi, trgovi**

Dvorišta su jedan od neiskorištenih resursa jezgre, pri čemu se proces njihovog poželjnog uređenja suočava sa problemima vlasništva, socijalne strukture, parkirališta za automobile, privatnih interesa i slično. Analiziraju se, obzirom na zone i vlasništvo, mogućnosti njihovog transformisanja u otvorene prostore sa komercijalnom ili nekomercijalnom (parkovi i sl.) upotrebom. Zoniranje je prilagođeno primarnim upotrebama, ali i očekivanim procesom širenja privredne i društvene aktivnosti na području jezgre. Brojne su aktivnosti vezane za program prenamjene dvorišta, od onih vezanih uz osiguranje alternativnog parkiranja (uključena su i proširenja pješačkih zona) do sagledavanja strukture vlasništva, zoniranja, do programa podsticanja (finansijskim i nefinansijskim mjerama) i programa podizanja svijesti. Akcija uključuje procjenu izvodljivosti i provođenje koncepta uvođenja novih zelenih pješačkih veza, šetnica i perivoja uz sagledavanje potencijala novih tačaka, u dosada neiskorištenim ili devastiranim dijelovima zgrada u jezgri grada.

Nosilac aktivnosti: Općina Centar u kordinaciji sa drugim upravnim tijelima Grada/Kantona;;

Prioritet: Preporučljivo

Period implementacije: 20013-kontinuirano

Predvidivi trošak: Izrada Studije/programa 60.000 KM;

Izvori financiranja za izradu i provedbu programa: Budžet općine Centar, sponzorstva i donacije; pretpristupni (strukturni) EU fondovi;

Prioritet 6.

Akcija: **Uspostavljanje sistema podsticajnih mjera za obnovu i uređenje istorijske jezgre**

Nosilac aktivnosti: Općina Centar, Grad, Zavod za planiranje razvoja; Kantonalni zavod za zaštitu kulturno istorijske baštine;

Prioritet: Potrebno

Period implementacije : od 2014 kontinuirano

Predvidivi trošak: Izrada programa 30.000 KM ;

Izvori finansiranja za izradu i provedbu programa: Budžet općine Centar; pretpristupni (strukturni) EU fondovi;

Stavovi stanovništva i interesnih grupa

Akcija: **Organizovanje radionica**

Jedan od osnovnih principa je uključivanje zainteresovanih grupa u proces definisanja podloga za izradu programa razvoja i održivog upravljanja istorijskom jezgrom grada Sarajeva/ općine Centar..

Kroz rezultate sa radionica i sprovednih anketa sagledavaju se stavovi stanovništva i interesnih grupa o stanju, potrebama, mogućnostima i prioritetima u upravljanju istorijskom jezgrom grada.

Posebno su važna pitanja:

- Percepcija važnosti istorijske jezgre
- Analiza postojećeg stanja (jake i slabe strane)
- Vizija istorijske jezgre
- Poželjne aktivnosti i intervencije
- Model upravljanja

Zaključak

Brze društvene promjene prouzrokovane procesom globalizacije, pred općinu Centar postavljaju brojne izazove vezane za procese: starenja stanovništva, ekonomskog prestrukturiranja, održivog razvoja i ekonomskog rasta, povećanog stepena nezaposlenosti i neformalnog rada, kriminaliteta, sigurnosti i bezbjednosti, migracije i imigracije stanovništva, rasta siromaštva, degradacije životne sredine – uključujući zagađenje u svim svojim formama, neodrživost potrošnje energije i visokih cijena energije, obezbjeđivanja kvalitetnog stanovanja po pristupačnim cijenama, povezanosti – uključujući efikasan sistem javnog saobraćaja i elektronskih komunikacija.

Općina Centar intenzivno mora tragati za rješenjima, koja će odgovoriti na brze društvene promjene u pravcu jačanja konkurentnosti, prepoznatljivosti i atraktivnosti za investitore.

Prva predložena aktivnost je politička odluka o pokretanju tima eksperata na lokalnom nivou (asocijacija) koji treba da utvrdi trenutno postojeće stanje i postavi generalan odnos unutar najoptimalnije kratkoročne i dugoročne upotrebe zemljišta. Eksperti u asocijaciji treba da rade na katalogu mjera, smjernicama i na selekciji lokacija prema prioritetima za obnovu upotrebom principa integralne regeneracije.

Kroz definisani institucionalni okvir (organi općine, Grada i asocijacija eksperata), potencijalni investitori će biti usmjereni na jednu adresu i jedinstvenu ponudu lokacija u jezgru.

OPĆINSKI NAČELNIK

Dževad Bećirević

Izvori:

Program EU (URBAN/URBACT/ACQUIS)
Snješka Knežević „Gornji i Donji grad-O problemima revitalizacije zagrebačke povijesne jezgre“
Walter Siebel „O perspektivi europskog grada“
Serageldin M. „Preserving a Historic City“
Historic Cities and Sacred Sites-Cultural Roots for Urban Future-The world Bank, Washington USA