

→ Бизнес паркови

нови пословни амбијент

далеко од бучних и загађених градских центара

→ Иако као идејна концепција фигурирају већ око 50 година, изградња бизнис паркова широм света је интензивирана тек од последње деценије 20 – ог века. Већ до 1994. године их је саграђено преко 11,000 широм света, од чега највише у Северној Америци око 10,000, у Европи преко 1,000, у Азији, Аустралији и Јужној Америци око 800. Процене су да је данас њихов број најмање удвостручен.

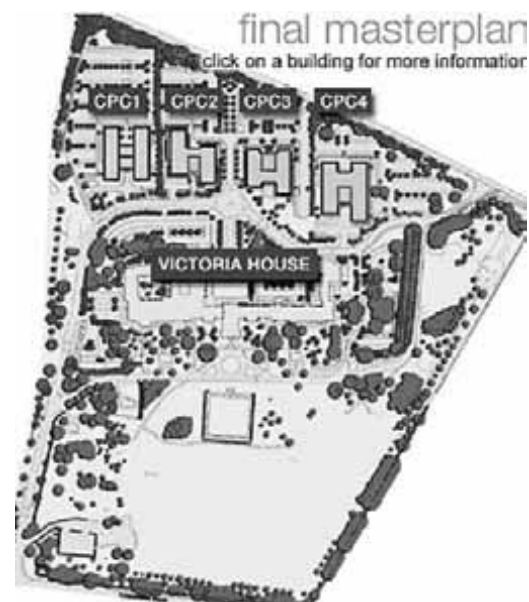
Бизнис парк је подручје лепо уређеног и пејзажно уобличеног простора за престижно запошљавање, са низом погодности за пословне сврхе, високу технологију и сличне кориснике. Густина градње је ту много мања него што је у традиционалној индустријској зони. Најчешће се граде на приградским локацијама, где је уређење земљишта јефтиније, због нижих трошкова набавке земљишта и градње. Потребе брзе комуникације пословног света и одрживог унутрашњег функционисања условљавају да се бизнис паркови преференцијално лоцирају у близини/ поред саобраћајница, по могућности сва три модалитета: аутопутева, железнице и аеродрома.

Овакво подручје земљишта садржи груписане многе пословне зграде на једном месту. Посао који се ту обавља је комерцијалан, не служи за индустрију, нити за становање. Недостатак на који се најчешће указује је њихова недовољна повезаност са градским ткивом. Груписање пословног простора подразумева и скуп компанија мање или више повезаних активности, које искоришћавају позитивне ефекте узajамне синергије.

Резултат ове форме територијалне колонизације је ширење пословних простора ван контроле изграђеног подручја, пословни паркови представљају рупе између фрагмената резиденцијалних шема, тепове између урбанизованих зона итд. Овакав нови приступ представља хибрид концепта града баште и англосаксонског модела унивезитетских кампуса. Сумирано, бизнис паркови су аутономне архитектонске структуре, уређене око паркинга и комуналних услуга, постављене на најприступачнијим местима метрополитенске мреже путева.

Идеја резервисања земљишта за овај тип зонирања је заснована на више концепата:

- Концентрација намењене инфраструктуре у једно ограничено подручје, како би се смањили трошкови исте за бизнис кориснике. Таква инфраструктура укључује саобраћајнице, пруге, луке, снабдевање електричном енергијом, снабдевање водом и гасом и телекомуникационе водове.
- Привлачење новог бизниса омогућавањем интегрисане инфраструктуре и других преференцијалних погодности на једној локацији
- Омогућавање врхунском бизнису пријатних и човеку примерених услова свакодневног рада и боравка, са становишта идеалног природног окружења без буке и загађења карактеристичног за градске пословне центре



	м ²	Статус
CPC1	4.537	Ради
CPC2	2.573	Није на располагању
CPC3	2.323	Ради
CPC4	3.614	Гради се
Victoria House	9.290	Ради



Бизнис паркови су ексклузивне локације намењене ограниченом броју корисника са дубљим џепом, који могу да плате високе цене куповине пословног простора, или ренте за његово изнајмљивање.

У Европи се највећи број бизнис паркова налази у Немачкој и Великој Британији. На пример, само у региону Франкфурта је лоцирано 66 бизнис паркова. Нарочито их много има јужно од Франкфурта и у округу Офенбах, због атрактивне локације и близине аеродрома.

Бизнис паркови у Великој Британији, неколико илустративних примера

1. Камборн бизнис парк – Енглеска

Лоциран је северно од Доњег Камбурна, око 14км западно од центра Кејмбрица. Према урађеном Мастер плану, на површини од 20 хектара саграђено је 250,000м² пословног простора, који је претежно канцеларијски, мада су предвиђене намене и за истраживање и развој. Иако је једна од идеја била да се за становништво које ту и живи обезбеди запослење у бизнис парку, само 6% локалног становништва ту и ради..

2. Кејмбриџ бизнис парк, Енглеска

Кејмбриџ бизнис парк је велики пословни комплекс у Кејмбриџу у Енглеској. Домаћин је многим компанијама, посебно оним које су повезане са информативном технологијом.

Налази се на североистоку Кејмбрица. Развој је првобитно започео средином 80 тих година и састојао се од 5 великих зграда са простором од 9,290 м². Развој је настављен 1999 године, када је на државној земљи уређено преосталих 5,66 хектара, намењених за канцеларијски простор високог квалитета и за истраживање и развој, чиме је бизнис парк завршен и сада укупна површина бруто простора износи око 96,000 м².

3. Единбург бизнис парк

Налази се југозападно од града, неких 20 минута вожње аутомобилом, у близини аеродрома и градског спољног магистралног прстена. Обухвата простор од преко 50 хектара (54 хектара), планском дозволом је обезбеђена градња 325,160 м² пословног простора са пратећим структурама. До сада је заузето око 100,000 м², где ради око 4000 запослених

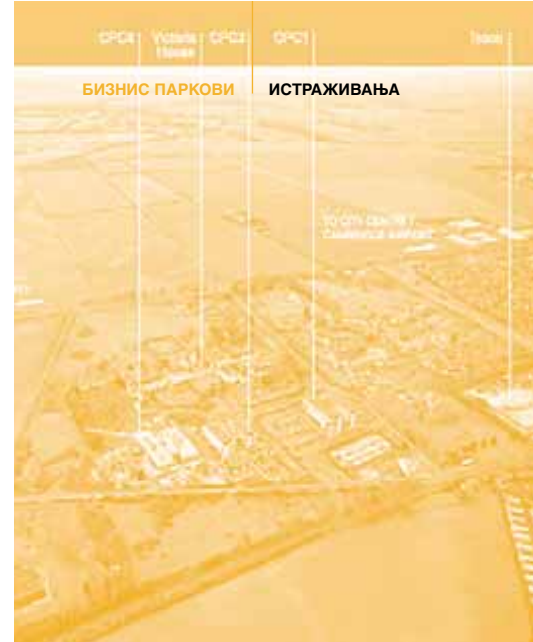
Софија, Бугарска, бизнис парк у нашем непосредном окружењу

Бизнис парк у Софији је мултифункционални пословни парк високе технологије, на простору од 22 хектара, са 35 зграда укупног предвиђеног пословног простора од 300.000м², (од чега је до сада изграђено 140,000м²), са 3000 паркинг места за запослене и још хиљаду за посетиоце.



Дарко Савић, дипл.ек.

- **Мастер план Кејмбриџ бизнис парка (претходна страна)**
- **План Нидерхајн бизнис парка у околини Дуисбурга, површине 27 хектара (претходна страна)**
- **Бизнис парк у Кејмбриџу, Енглеска**
- **Пројект бизнис парка у Софији**
- **Бизнис парк у Единбургу, Шкотска**
- **Камборн бизнис парк, Енглеска**



→ Финансирање метрополитенских управа у земљама у транзицији

→ Тим Сектора за просторно и урбанистичко планирање Урбанистичког завода Београда конкурисао је и добио учешће у регионалном пројекту «Финансирање метрополитенских управа у земљама у транзицији». Пројекат је понуђен у оквиру програма Јавни сектор и управљање градовима Иницијативе за реформу локалне управе и јавног сектора Института за отворено друштво из Будимпеште. У овом пројекту учествују тимови из девет градова који су у различитим фазама транзиције или су тај процес већ завршили и то су: Београд, Букурешт, Будимпешта, Кишинау, Праг, Скопље, Тирана, Варшава и Загреб.

Предмет пројекта је истраживање ефикасности постојећих административних модела у великим метрополитенским подручјима земаља у транзицији, а његов циљ да се подрже истраживања могућих унапређења постојећих модела финансијског управљања и реформе метрополитенских управа. Градови одабрани за пројекат и њихови тимови ће поредити моделе финансирања, административну и управљачку структуру и ефекте управљања подручјима главних градова у периоду деведесетих година прошлог века до данас. Сваки град учесник ради своју студију према јединственом програму, а истраживаће се: процес регионализације и организација управе главних градова, теме везане за фискалну децентрализацију, однос државне и градске управе, градске и управа ужих територијалних јединица унутар метрополитенског подручја, јавни приходи и расходи, расподела средстава и одговорности, хоризонтална и вертикална сарадња у метрополитенском подручју, сарадња у различитим сегментима јавног сектора, типични конфликти у стратешким одлукама које се доносе консензусом (о буџетима, стратегијама развоја и сл.).

Сва ова питања су од значаја за организацију београдског региона и нису била довољно заступљена у планирању и доношењу одлука у претходном периоду. Институције које се баве стратешким планирањем за ово подручје које ће, надамо се ускоро бити и званично регион Београда, требало би да су у овој области стално активне јер се без јасних сазнања о формирању

буџета и других извора финансирања јавног сектора не могу доносити релевантни закључци у планирању, правцима и циљевима просторног развоја, важним пројектима и стратегији уређења градских система. Стога је последња и за нас најважнија тема коју градске студије обрађују истраживање и унапређење система планирања и управљања урбаним развојем.

Пројекат ће у резултату имати девет студија главних градова а тимови ће се у десет месеци, колико се очекује да траје пројекат, сретати на међународним радионицама како би изменили искуства и усагласили методе истраживања. Синтезни пројекат, градске студије и препоруке пројекта ће бити публиковани и тиме доступни за све заинтересоване истраживаче и стратеге у планирању, управљању и финансирању јавног сектора. Тим који ради истраживање и студију за Београд чине двоје урбаниста, по један економиста и просторни планер, сви у сектору који се у Урбанистичком заводу бави стратешким планирањем. Надамо се да ће искуства организације и финансирања градова источне и југоисточне Европе који су већ прошли транзицију помоћи да Београд избегне непотребне организационе грешке и одабере ефикасан модел функционалне, административне и финансијске организације будућег региона главног града.

■ мр Жаклина Глигоријевић



Потакнута искуством великих пројеката и градских управа успешних градова да се наметну у глобалној утакмици за престиж, атрактивност, идентитет и наравно инвеститоре, одабрала сам да на саветовању покренемо поново борбу за лепши и паметнији јавни простор. Потреба да се Београд наметне за лидера и атрактивну престоницу за инвестирање најпре у региону па и у читавој југоисточној Европи није била нова идеја.

На округлом столу који је отворио саветовање учествовали су сви који су тих година и данас доносили одлуке о уређењу, примени и поштовању правила у изградњи и ревитализацији града (Управа, Универзитет, Министарства...). Међу онима који су помагали да профилишемо нове циљеве развоја Београда био је и проф. др Дарко Радовић, тада већ у припремама да пређе на нову катедру факултета у Токију. Један од његових примера којима су архитекти и јака управа помогли у промоцији на светском тржишту занимљивих градова била је и Барселона, град са којим је сарађивао. Његово надахнуто излагање ме је подсетило на курсеве и пројекте око Барселоне који су се на MIT Urban Design Studies дешавале у Бостону и који је годинама успевао да одржи сарадњу са локалном управом и универзитетом у Барселони. Сећам се како сам своје професоре тада наговарала да је Београд такође занимљив за истраживања и нове академске пројекте као и Барселона.

У истраживањима креативних градова, јер сигурно тамо припадамо, често сам се сретала са примерима свеже и успешне Барселоне и у марту 2007. године упознала људе о којима је Дарко говорио и са којима

је радио. Не само да су се колеге одазвале позиву да се са нама архитектама из Београда сретну, већ читаву групу опремили подацима, књигама о Барселони и њиховом заводу, водили и упознавали са историјом, организацијом и новим пројектима у граду. Чак су били водичи у бродској тури која представља обалу Барселоне и пројекте који су се на њој догодили од средњег века до данас. После свега пар e-mailova и пар сати дружења, договорили смо се да наставимо сарадњу.

Ове јесени колеге из Барселоне долазе на радионицу – семинар у Урбанистички завод да нам представе искуства нове ренесансе Барселоне од времена осамдесетих година прошлог века и времена Франка до данашњих креативних, културних и развојних пројеката. Замолили смо их да нам у два дана представе рађање идеје, генезу, процесе, одлуке и прикажу најсвежије пројекте, неке изведене а неке у разradi, по којима се Барселона издвојила на карти светских урбаних атракција.

За узврат, понудили смо креативну радионицу о београдским ресурсима и могућим пројектима којима Београд треба стратешки да тежи. Београдске младе снаге и они који доносе одлуке, имаће прилику да у овој размени из прве руке сазнају и испитају колеге који су реализовали велики део својих планова, а од њих ће добити идеје и подстицај.

Испоставило се да је могуће да после Венеције, Њујорка, Пекинга, Берлина и Москве, у Београд у исто време стигне и Београђанима се представи велика изложба «Barcelona in Progress» коју је припремила



наша партнер фирма «Barcelona Regional» а са њом и њен извршни директор и један од главних заслужних за вртоглави успех и промоцију Барселоне протеклих година, господин Јосеп Ацебиљо (Josep Acebillo). На дан отварања планирано је да одржи предавање о урбанистичком, технолошком и архитектонском процвату Барселоне у Институту Сервантес. Због обима материјала и техничких услова, али и одговарајућег контекста, изложба ће бити организована у једном од најмлађих београдских рециклираних простора, Галерији «SuperSpace» на Савском пристаништу.

Од 13. до 30. септембра ће Београђани, архитекти, урбанисти и сви које интересују градови и њихова регенерација моћи да упознају планове, идеје и изведене пројекте Барселоне у последњих двадесет пет година. У организацију ове изложбе и семинара позвали смо у помоћ и сарадњу, осим већ поменутих и поштованих пријатељских институција Амабасаду Шпаније, Инжењерску комору Србије и Дирекцију за грађевинско земљиште и изградњу Београда. Како смо сарадњу са колегама из Барселоне договорили на дуги рок и много тема, надамо се да ће овај први велики пројекат гостовања Барселоне у Београду створити базу за сарадњу два жива града, две пријатељске културе и два креативна сектора јужне и југоисточне Европе .

До виђења у септембру.



мр Жаклина Глигоријевић

