

ВИШЕКРИТЕРИЈУМСКИ МОДЕЛ ЗА ВРЕДНОВАЊЕ ПОТЕНЦИЈАЛА ПРЕНАМЕНЕ ПОСЛОВНИХ У ХОТЕЛСКЕ ОБЈЕКТЕ

A MULTI-CRITERIA MODEL FOR EVALUATING THE POTENTIAL CONVERSION OF COMMERCIAL BUILDINGS INTO HOTEL FACILITIES

Награђена докторска дисертација

Годишња награда „Милорад Маџура“ за најбољу докторску дисертацију у области Архитектуре и урбанизма одбрањену у 2024/25. години

Универзитет у Београду - Архитектонски факултет

Кандидат: др Дамјана Недељковић

Ментор: др Лидија Ђокић, редовни професор, Универзитет у Београду – Архитектонски факултет

Тема докторске дисертације кандидаткиње др Дамјане Недељковић је актуелна, јер указује на проблем изграђеног фонда ван употребе, пренамену као једно од могућих решења и примену вишекритеријумских модела као помоћ у процесу доношења одлука ради успешније имплементације пројеката пренамене. Формирање вишекритеријумског модела овог типа је научно и друштвено оправдано с обзиром на то да је чињеница да до сада овакав вид модела за пословне објекте, који би могао да се користи у Београду и Србији, није креиран, а утврђено је да просторни контекст у великој мери утиче на елементе модела. Актуелност теме заснива се на уоченим недостацима примењених стратегија у различитим деловима процеса пренамене, међу којима је и сам избор и одлука о објекту који ће бити пренамењен, а који доводе до недовољне заступљености пренамене у савременој архитектонској пракси у Србији.

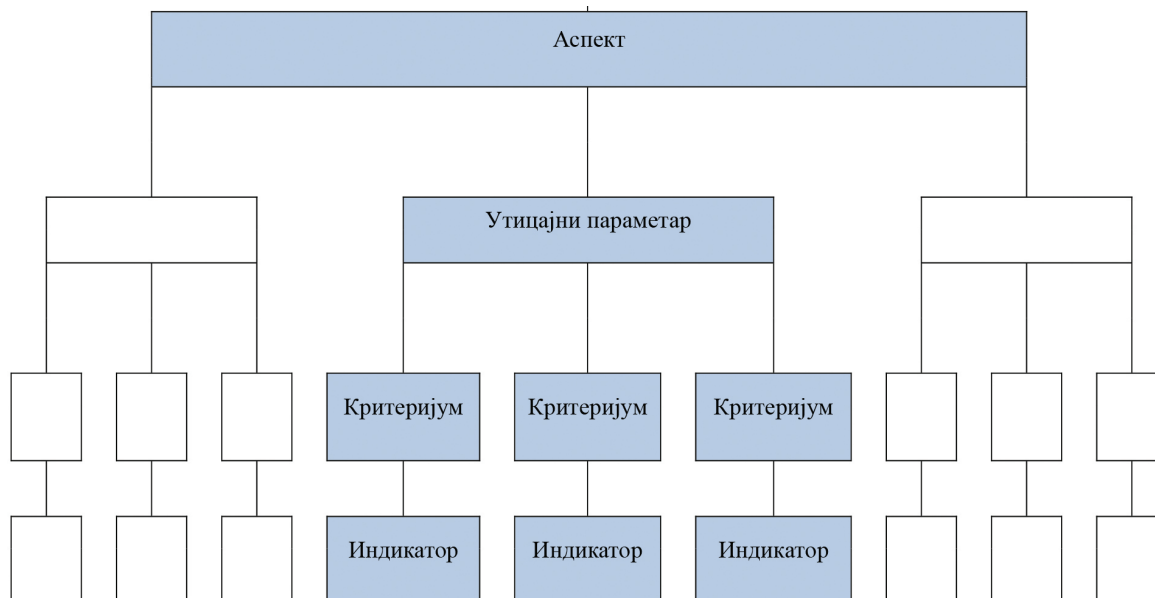
Оригиналност дисертације се може посматрати двоструко, на методолошком и практичном нивоу. На методолошком нивоу, оригиналност рада се огледа у начину формирања новог вишекритеријумског модела за вредновање потенцијала пренамене пословних у хотелске објекте и успостављању платформе која представља структуру оваквих модела засновану на упоредној анализи постојећих вишекритеријумских модела овог типа и релевантне литературе. С обзиром на то да су вишекритеријумски модели увези са просторним контекстом коме су намењени, формиран је модел чију је структуру, захваљујући избору оптимизационе методе, могуће прилагодити локалним условима другог контекста, што моделу даје општу вредност. Изабрани начин вредновања успостављеног сета критеријума омогућава међусобно уважавање појединачних критеријума, што доприноси прецизнијем одређивању потенцијала пренамене. На практичном нивоу, оригиналност дисертације се огледа у могућности директне примене корисничке форме вишекритеријумског модела у циљу унапређења ефикасности и успешности процеса пренамене пословних у хотелске објекте у Србији у раним фазама одлучивања о пренамени.

Савременост дисертације огледа се у њеном фокусу на актуелни проблем (пословних) објеката ван употребе на

атрактивним локацијама и недовршеним пренаменама услед различитих непредвиђених проблема који се јављају током реализације. Узевши у обзир да објекти као физичке структуре врло често „надживе“ своје првобитне намене, као и степен изграђености градова уопште, може се закључити да ће различити видови адаптација имати све значајније место у оквиру целокупног архитектонско-урбанистичког деловања. У том контексту, очекивано је да ће „инструменти“ на основу којих се рационализују улагања, побољшава квалитет пројектантског решења, унапређује ефикасност имплементације пројекта и потенцијално омогућава већа профитабилност у периоду експлоатације, бити предмет многих будућих истраживања. Спроведено истраживање је указало на велики потенцијал примене вишекритеријумских модела у процесу различитих видова адаптације. Оно представља и врсту афирмације пренамене као једног од начина за реактивацију (пословних) објеката ван употребе.

Примена вишекритеријумских модела подразумева савремени начин анализе различитих карактеристика објеката према успостављеном сету критеријума, за које је утврђено да имају утицај на успешност поступка пренамене у целости. Формиран је нови вишекритеријумски модел који обухвата сет аспеката, утицајних параметара, критеријума и индикатора на основу којих се вреднује потенцијал пренамене пословног у хотелски објекат (Сл. 1). Препознато је седам аспеката пренамене: тржиште и финансијски аспект, регулаторни аспект, адекватност локације за хотелску намену, постојеће стање објекта, просторна и функционална компатибилност са хотелском наменом и енергетска одрживост, чији је утицај на успешност имплементације пројекта пренамене препознат у оквиру истраживања. Сваки од аспеката прецизније је одређен низом утицајних параметара и критеријума. Аспектима, утицајним параметрима и критеријумима додељени су приоритети којима је изражен утицај сваког од њих на ниво изнад. За сваки критеријум утврђене су индикаторске скале које се састоје од лингвистичких вредности.

Аспекти, утицајни параметри и критеријуми груписани су према претходно успостављеној подели. Препознати су аспекти, утицајни параметри и критеријуми, који су



Слика 1: Приказ хијерархијске структуре аспеката, утицајних параметара, критеријума и индикатора новог вишекритеријумског модела

општи, затим они који су специфични за пренамену као тип адаптације и додатни специфични за контекст Србије (тестирани на примеру Београда). У циљу дефинисања позиције вишекритеријумског модела у процесу пројектовања, спроведена је анализа на основу које је формиран преглед извора информација о објекту које су потребне за вредновање сваког аспекта и његових поднивоа. На основу овог прегледа закључено је да је највећи допринос употребом вишекритеријумског модела за вредновање потенцијала пренамене пословног у хотелски објекат у процесу пројектовања могуће остварити уколико се модел користи након израде предлога решења имплементације хотелске намене на нивоу идејног пројекта.

За начин вредновања изабрана је метода која се заснива на *фази* логици. Коришћена метода омогућава приступ доношењу одлука који је најсличнији људском размишљању. Заступљено је изражавање вредности критеријума на индикаторској скали речима, што не би било могуће са методама које се базирају на класичној логици и бројевима. Финални резултат има текстуалну форму.

На основу свега наведеног, формиран је компјутерски програм који представља корисничку форму употребе новог вишекритеријумског модела за вредновање потенцијала пренамене пословног у хотелски објекат у програмском пакету *Matlab*, и тестиран је на примерима хотелских објеката који су резултат пренамене некадашњих пословних објеката. Резултати тестирања указали су на предности и недостатке модела. Предности употребе новог вишекритеријумског модела огледају се у великом броју критеријума у односу на које се сагледава предметни објекат (што у великој мери доприноси квалитету и ефикасности процеса пренамене) и могућност коришћења модела у другим срединама ван Србије (уз модификације утицајних

параметара који се односе на локалне услове). Недостатак модела је неопходност израде идејног пројекта како би унети подаци били релевантни. Савременост дисертације огледа се у доприносу развоју вишекритеријумских модела за адаптације и пренамену објеката различитих функција.

Резултати остварени у овој докторској дисертацији имају широку теоријску и практичну примену у областима архитектонског пројектовања и архитектонских технологија.

У теоријском смислу, основни резултат дисертације је успостављање методолошког приступа за формирање новог вишекритеријумског модела и платформе на основу које се могу формирати вишекритеријумски модели различитих намена применљиви у области архитектуре. У оквиру вредновања потенцијала пренамене пословних у хотелске објекте, теоријски резултат дисертације односи се на: идентификацију општих критеријума који имају утицаја на потенцијал адаптације пословних објеката у објекте привременог и сталног становања, идентификацију специфичних критеријума који имају утицаја на сам потенцијал пренамене пословних објеката у објекте привременог и сталног становања, и идентификацију специфичних критеријума који се односе на просторни контекст Србије.

Директна практична примена јесте употреба корисничке форме новог вишекритеријумског модела за вредновање потенцијала пренамене пословних у хотелске објекте. Захваљујући структури модела, постоји могућност примене и ван Србије, уз модификације утицајних параметара који се односе на локалне услове, што представља значајан допринос.

др Лидија Ђокић, редовни професор,
Универзитет у Београду – Архитектонски факултет