

др Нир Муалам / dr Nir Mualam<sup>1</sup>

## ДИЗАЈН ПРОГУШЋАВАЊА: СТАНОВАЊЕ, ЈАВНИ САДРЖАЈИ И УРБАНИ РАЗВОЈ КРОЗ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

### DESIGNING DENSIFICATION: HOUSING, PUBLIC AMENITIES, AND MIXED-USE URBAN DEVELOPMENT

**РЕЗИМЕ:** Ово уводно предавање представља кључне налазе из предстојеће упоредне књиге „Јавно у приватном: Планирање јавног простора у вертикалном граду“, која испитује како савремени системи планирања повезују понуду станова, развој кроз мешање намена и јавне садржаје унутар густо изграђених градских средина. Истражујући студије случаја из Лондона, Минхена, Цириха, Брисела, Истанбула, Тел Авива, Торонта, Сао Паола, Токија, Сеула и Аделејда ово предавање истражује како градови прилагођавају раст кроз вертикални раст, а истовремено пружају основне јавне услуге. Посебна пажња је посвећена просторним и физичким последицама густине, укључујући однос основе и куле, слојевитост намена по вертикали, интегрисане службе за дечју заштиту и образовање, као и уздигнуте јавне просторе. Ове стратегије дизајна се испитују заједно са алатима планирања као што су бонуси за густину, договорене обавезе улагача и механизми добијања додатне вредности земљишта који омогућавају пружање јавних служби унутар приватних развојних пројеката. У светлу брзо растућих трошкова становања у главним урбаним центрима – укључујући Београд – предавање нуди благовремену упоредну перспективу о томе како компактан раст може подржати понуду станова уз одржавање урбане живости. Излагање је намењено посебно архитектама, урбанистима и инжењерима, јер наглашава везу између регулативе, обликовања зграде и променљиве улоге развоја мешања намена у обликовању савременог густо насељеног града.

**Кључне речи:** прогушћавање, мешања намена, вертикални урбанизам, додатна вредност некретнине, јавно-приватно партнерство.

**ABSTRACT:** This keynote lecture presents key findings from the forthcoming comparative volume “The Public in the Private: Planning Public Space in the Vertical City”, which examines how contemporary planning systems integrate housing provision, mixed-use development, and public facilities within dense urban environments. Drawing on case studies from London, Munich, Zurich, Brussels, Istanbul, Tel Aviv, Toronto, São Paulo, Tokyo, Seoul, and Adelaide, the lecture explores how cities accommodate growth through vertical intensification while simultaneously delivering essential public services. Particular attention will be given to the spatial and physical implications of densification, including podium-and-tower configurations, vertical functional layering, integrated childcare and educational facilities, and elevated public spaces. These design strategies are examined alongside planning instruments such as density bonuses, negotiated developer obligations, and land-value capture mechanisms that enable the provision of public functions within private developments. In light of rapidly increasing housing costs in major urban centres – including Belgrade – the lecture offers a timely comparative perspective on how compact growth can support housing supply while maintaining urban liveability. The presentation is intended especially for architects, urban planners, and engineers, and will emphasize the relationship between regulatory frameworks, building form, and the evolving role of mixed-use development in shaping the contemporary dense city.

**Keywords:** Densification, Mixed-Use Development, Vertical Urbanism, Value Capture, Public-Private Collaboration.

---

<sup>1</sup> Nir Mualam, Associate Professor, Technion – Israel Institute of Technology, Faculty of Architecture & Town Planning, Haifa, Israel, nirm@technion.ac.il. ORCID 0000-0001-5080-8014. / Нир Муалам, ванредни професор, Технион – Јеврејски институт за технологије, Факултет за архитектуру и урбанистичко планирање, Хаифа, Израел, nirm@technion.ac.il. ORCID 0000-0001-5080-8014.

